

CAPITÂNIA OFFICE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 48.916.699/0001-60 - Código de Negociação: CPOF11
(“Fundo”)

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001- 23 (“Administradora”), e a **CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 (“Gestora”), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do Fundo servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue:

- I. O Fundo celebrou, no dia 19 de setembro de 2024, o Contrato de Compra e Venda de Ações e Quotas e Outras Avenças (“Contrato”), tendo por objeto a aquisição de 75% (setenta e cinco por cento) das quotas da **REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES X S.A.**, sociedade por ações inscrita no CNPJ sob o nº 29.214.941/0001-00 (“SPE”) que compõe o Condomínio Faria Lima Plaza, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 929, na Cidade e Estado de São Paulo (“Faria Lima Plaza” ou “Imóvel”) (“Operação”).
- II. A Operação será concretizada mediante ao pagamento do montante total de R\$ 373.000.000,000 (trezentos e setenta e três milhões de reais) a ser desembolsado conforme previsto no Contrato e mediante a algumas Condições Precedentes a serem cumpridas (“CPs”). Diante da informação citada no item I e em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia [24 de março de 2023](#), o Fundo passará a deter 40% (quarenta por cento) do Faria Lima Plaza.
- III. A Gestora informa que, desde a assinatura da primeira aquisição em março de 2023, a ocupação do Imóvel passou de 62% para atuais 79%. Ainda, a Administradora esclarece que, assim que as CPs forem cumpridas, irá divulgar, com tempestividade, aos cotistas e ao mercado em geral o impacto financeiro referente à Operação.
- IV. Por Fim, de acordo com a Gestora, o Imóvel é um dos principais edifícios corporativos da cidade de São Paulo, com localização próxima aos principais meios de transporte e avenidas além de possuir excelentes características técnicas. A aquisição reforça a confiança da Gestora na qualidade do ativo, ainda, esta Gestora realizou um material complementar elucidativo à aquisição que pode ser visualizado na página seguinte deste Fato Relevante.

A Administradora e Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

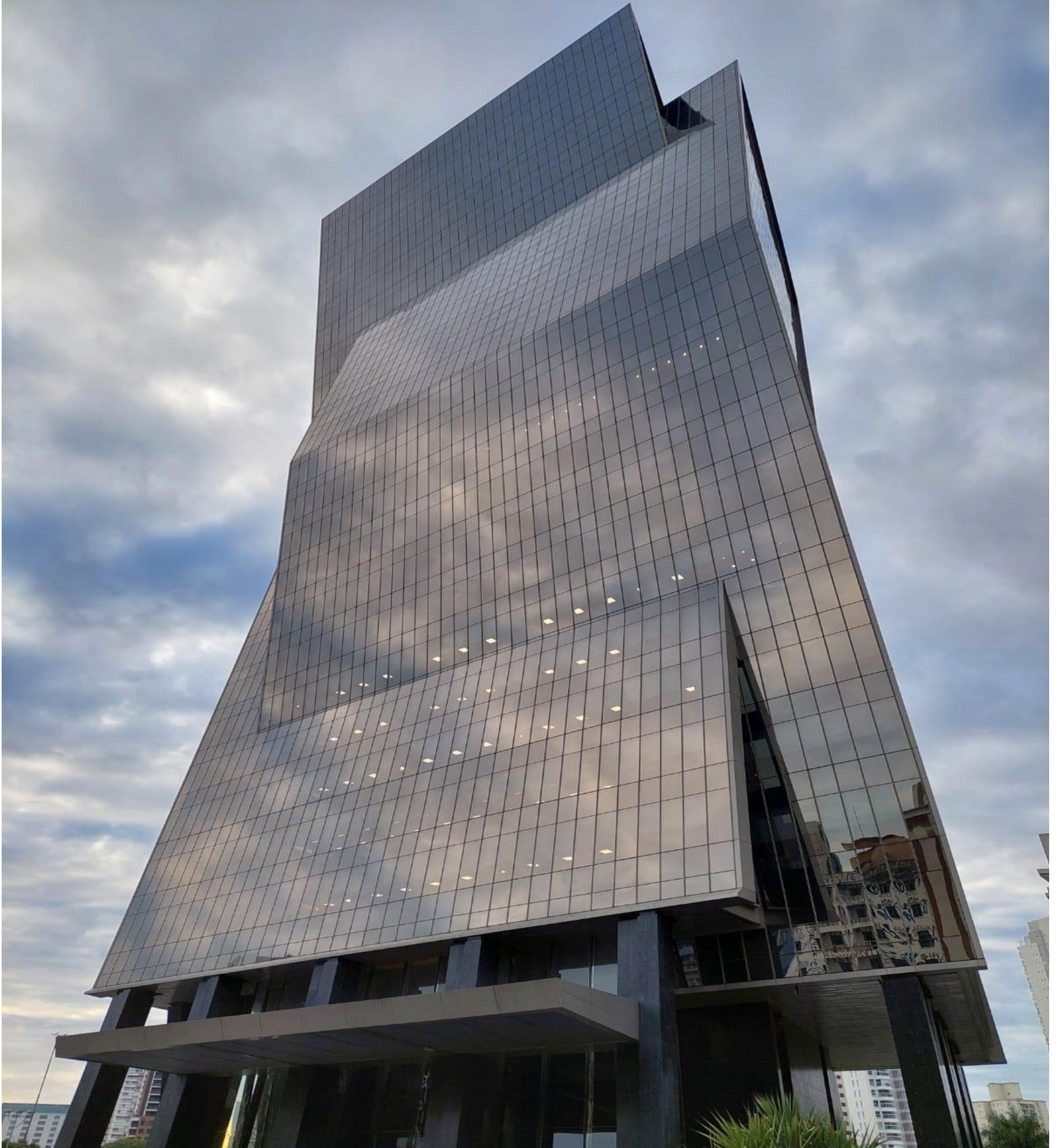
25 de setembro de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.

FARIA LIMA PLAZA



FARIA LIMA PLAZA

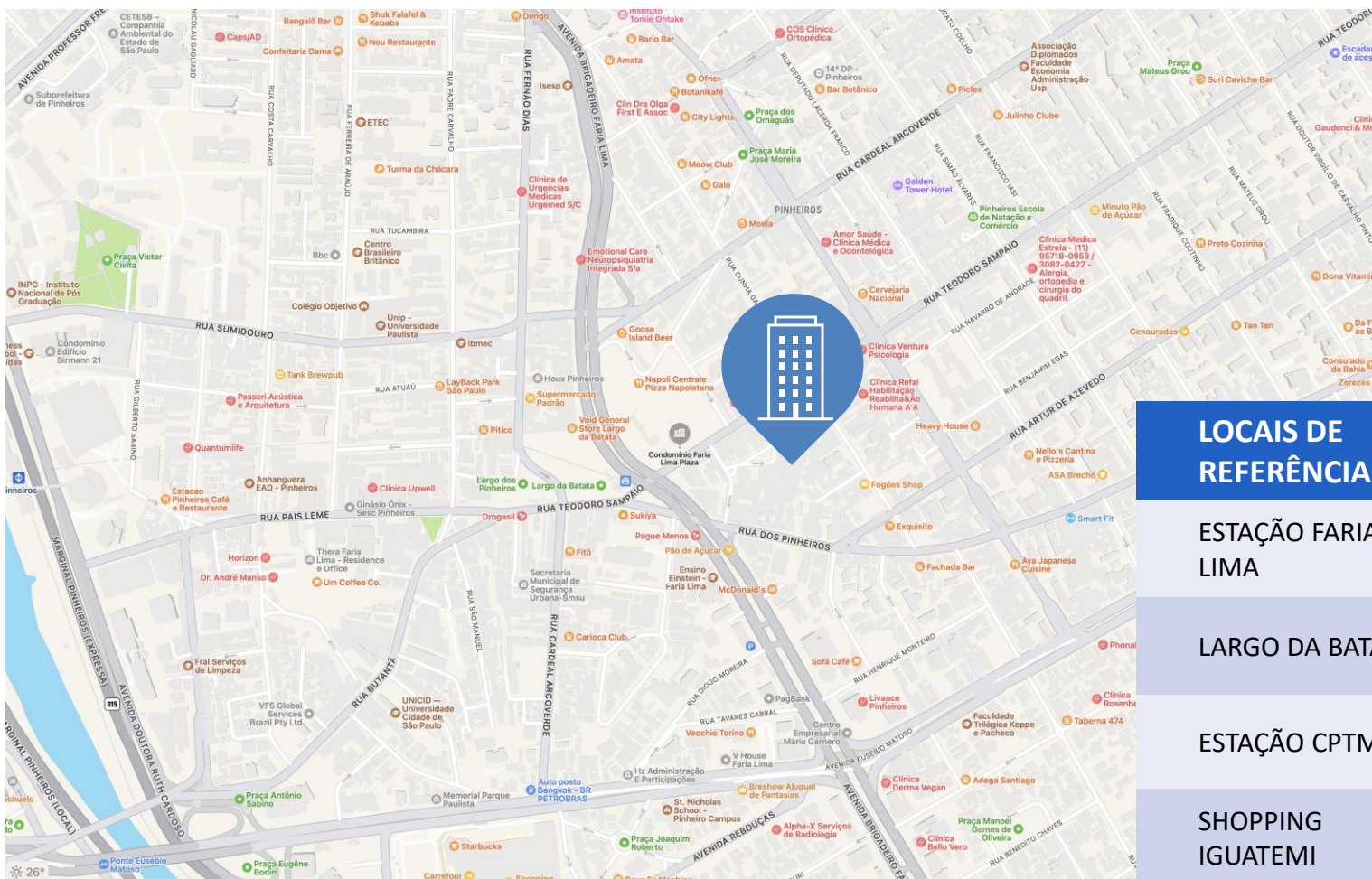
TESE DE INVESTIMENTO

- *Trophy Asset* localizado no principal eixo de crescimento da cidade de SP.
- Ótima acessibilidade, próximo de algumas das principais vias de acesso da capital (Marginal Pinheiros, Av. Rebouças, Av Brigadeiro Faria Lima, etc). Além de estar localizado a poucos metros de distância das estações de trem e metrô.
- Aquisição com parcelamento semestral, sem correção monetária e direito à receita integral do aluguel da participação desde o primeiro mês.
- Valor presente líquido (VPL) da aquisição de 10% próximo a R\$ 28.000/m².

FARIA LIMA PLAZA

Endereço:	Av. Brigadeiro Faria Lima, 949
Ano de Entrega:	2021
ABL Total:	41.464,34m ²
Número de Pavimentos:	20 pavimentos
# Vagas	1,143
Amenidades:	Vestiário, Bicletário, Restaurante, carregadores para veículos elétricos
ABL Adquirida (pós transação):	40% da Fração Ideal
Ocupação Atual:	79%
Área Andar Tipo:	2,042m ²
Heliponto:	Sim
Gerador:	Sim
Arquitetura:	Kohn Pedersen Fox Associates (KPF)

LOCALIZAÇÃO



LOCAIS DE REFERÊNCIA	DISTÂNCIA
ESTAÇÃO FARIA LIMA	10 M
LARGO DA BATATA	10 M
ESTAÇÃO CPTM	1 KM
SHOPPING IGUATEMI	1,3 KM

FARIA LIMA PLAZA

Histórico Ocupação do Faria Lima Plaza

