



CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 34.691.520/0001-00
("Classe")

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 HBC CONSULTORIA E GESTÃO S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 30.949.716/0001-09 ("Gestora"), na qualidade respectivamente de Administradora e Gestora da Classe, por meio deste, informam aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. Em continuidade ao [Comunicado ao Mercado](#) divulgado em 25 de novembro de 2024, referente à celebração de Carta de Intenções para a potencial alienação dos imóveis GPA – Tito, GPA – Santana e GPA – Granja Viana, a Classe concluiu a transação de venda dos referidos ativos.
- II. O valor total da operação foi de R\$ 98.850.404,92, sendo que o comprador assumiu R\$ 55.341.780,02 em dívidas da Classe, referentes aos seguintes Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI):
 - a) CRI Opea 1E 435S GPA Santana 21K0196620
 - b) CRI Opea 1E 296S GPA Tito 20K0010253

Essa transação está alinhada com a estratégia de gestão ativa do portfólio da Classe, focada na reciclagem de ativos e na maximização de retorno aos cotistas.

- III. Os três ativos vendidos são supermercados locados à Companhia Brasileira de Distribuição (GPA), todos com contratos atípicos e vencimentos entre 2030 e 2032:
 - a) Santana (SP) – 4.215 m², localizado em área comercial densa na zona norte.
 - b) Granja Viana (Cotia/SP) – 5.110 m², em região de alto padrão com forte fluxo de consumidores.
 - c) Vila Romana (SP) – 3.560 m², em bairro consolidado da zona oeste.
- IV. A operação implicará um ganho patrimonial de R\$ 6.145.404 (seis milhões, cento e quarenta e cinco mil, quatrocentos e quatro reais). O lucro gerado pela venda total dos imóveis foi de R\$ 6.768.036,34 (seis milhões, setecentos e sessenta e oito mil, trinta e seis reais e trinta e quatro centavos), correspondente a R\$ 0,1085 por cota.

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

18 de agosto de 2025

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

CAPITANIA HBC CONSULTORIA E GESTÃO S.A.