

CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 34.691.520/0001-00

("Classe")

COMUNICADO AO MERCADO

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" e, quando em conjunto com a Administradora: "Prestadores de Serviços Essenciais"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, da Classe, vêm, por meio deste, informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. Em complemento ao [Fato Relevante](#) publicado em 04/07/2025, cujo objeto foi a aquisição de oito imóveis — sendo sete atualmente locados às Lojas Marisa, situados nos estados do Acre, Minas Gerais, Mato Grosso, Rio Grande do Sul, Santa Catarina e São Paulo, e um imóvel locado à C&A, localizado em Minas Gerais — informamos que, entre os dias 29 de setembro e 1º de outubro de 2025, a Classe celebrou Escrituras Públicas definitivas de Compra e Venda referentes a quatro imóveis atualmente locados às Lojas Marisa, localizados nos estados de São Paulo, Santa Catarina e Minas Gerais, bem como um imóvel locado à C&A, situado no estado de Minas Gerais ("Imóveis").
- II. Os Imóveis objeto da Escritura foram comprados pelo montante de R\$ 141.408.325,16 (cento e quarenta e um milhões, quatrocentos e oito mil, trezentos e vinte e cinco reais e dezesseis centavos), desde que superadas as condições precedentes previstas no Contrato, a ser pago da seguinte forma:
 - a. **Primeira Parcela:** R\$ 48.592.404,15 (quarenta e oito milhões, quinhentos e noventa e dois mil, quatrocentos e quatro reais e quinze centavos) pagos na data de assinatura das escrituras mediante compensação de créditos, no âmbito da emissão de cotas da Classe;
 - b. **Segunda Parcela:** R\$ 43.907.969,85 (quarenta e três milhões e novecentos e sete mil e novecentos e sessenta e nove reais e oitenta e cinco centavos) a ser paga em 6 (seis) meses contados da celebração das escrituras;
 - c. **Terceira Parcela:** R\$ 43.907.952,00 (quarenta e três milhões, novecentos e sete mil, novecentos e cinquenta e dois reais) a ser paga em 12 (doze) meses contados da celebração das escrituras;
 - d. **Quarta Parcela:** R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) a ser pago no prazo de 18 (dezoito) meses contados da celebração das escrituras.
- III. Os Imóveis estão com contratos de locação vigentes e o impacto estimado na receita contratada da Classe será informado oportunamente após a conclusão da operação.
- IV. Por fim, os demais imóveis da operação, localizados no Acre, Mato Grosso e Rio Grande do Sul são objeto de Aditamento ao Contrato de Compra e Venda e serão lavradas as escrituras após a superação de Condições Precedentes.

Os Prestadores de Serviços Essenciais permanecem à disposição para demais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 10 de outubro de 2025

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

CAPITANIA HBC CONSULTORIA E GESTÃO S.A.