



CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.949.716/0001-09

("Fundo")

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, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 9.975, de 04 de agosto de 2008 ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do Fundo, servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. O Fundo celebrou uma Carta de Intenções não vinculante, tendo por objeto a potencial alienação de três imóveis localizados em São Paulo: GPA – Tito, GPA – Santana e GPA – Granja Viana ("Operação").
- II. A alienação representa montante total aproximado de R\$ 95.955.998,72 (noventa e cinco milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil, novecentos e noventa e oito reais e setenta e dois centavos) ("Preço da Venda"), sendo R\$ 57.695.534,92 (cinquenta e sete milhões, seiscentos e noventa e cinco mil, quinhentos e trinta e quatro reais e noventa e dois centavos) mediante a cessão ao comprador, das obrigações assumidas no âmbito de 2 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e R\$ 38.260.463,80 (trinta e oito milhões, duzentos e sessenta mil, quatrocentos e sessenta e três reais e oitenta centavos) a serem desembolsados da seguinte forma:
 - a. R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), pagos à vista, na data da superação das Condições Precedentes às quais se subordinará a validade e eficácia dos Documentos Definitivos.
 - b. R\$ 9.130.231,91 (nove milhões, cento e trinta mil, duzentos e trinta e um reais e noventa e um centavos), pagos em até 180 dias a contar da data do pagamento da parcela prevista no item (a) acima, devidamente corrigida pela variação positiva do IPCA-IBGE.
 - c. R\$ 9.130.231,91 (nove milhões, cento e trinta mil, duzentos e trinta e um reais e noventa e um centavos), pagos em até 180 dias a contar da data do pagamento da parcela prevista no item (b) acima, devidamente corrigida pela variação positiva do IPCA-IBGE.
- III. O fechamento da Operação está condicionado à verificação de condições precedentes usuais para este tipo de operação que, quando verificadas, serão comunicadas ao mercado. Ainda, a Gestora informa que, caso a Operação seja concluída, o impacto patrimonial será positivo e de aproximadamente R\$ 8.700.000,00 (oito milhões e setecentos mil reais), equivalente a R\$ 0,21 por cota. Já o lucro atribuído a venda e o impacto nas futuras distribuições será de aproximadamente R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), equivalente a R\$ 0,43 por cota. A gestora estima um o cap rate de 7,0% (sete por cento) a.a. para a Operação.

Por fim, a Gestora ressalta que permanece ativa no trabalho de alienação de ativos diferenciados, reciclagem da carteira, e otimização dos recursos do portfólio, tendo sempre como prioridade a geração de valor para o Fundo e seus cotistas.

Dado as questões de confidencialidade acordada entre as partes, as demais informações e detalhes envolvendo a Potencial Transação serão amplamente comunicados ao mercado quando da conclusão das tratativas.

São Paulo, 25 de novembro de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

CAPITÂNIA HBC CONSULTORIA E GESTÃO S.A.