

ANÚNCIO DE INÍCIO

**DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA NOVA EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO
CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ Nº 34.691.520/0001-00**

REGISTRO DA NOVA OFERTA NA CVM

SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/337 (SRE/3791/2024), EM 03/12/24

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador fiduciário da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.691.520/0001-00 ("**Fundo**"), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, nos termos do disposto na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), comunica, por meio deste, o início da oferta pública primária da 11ª (décima primeira) emissão de cotas do Fundo, registrada perante a CVM sob o rito automático, nos termos do Art. 26, inciso VII, alínea "a", da Resolução CVM 160 ("**Oferta**"), para distribuição de até 40.609.137 (quarenta milhões, seiscentos e nove mil, cento e trinta e sete) novas cotas ("**Cotas**"), em classe e série únicas, nominativas e escriturais, conforme as características constantes do regulamento do Fundo, todas com preço inicial e unitário de emissão das cotas correspondente à cota patrimonial na data deste Anúncio de Início, correspondente a R\$ 9,85 (nove reais e oitenta e cinco centavos) ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante total de até R\$ 399.999.999,45 (trezentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e quarenta e cinco centavos) ("**Montante Total da Oferta**").

Será permitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta ("**Distribuição Parcial**"), observado o montante mínimo da Oferta, ora estabelecido em R\$ 9.999.995,80 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais e oitenta centavos), considerando o Preço de Emissão, correspondentes a 1.015.228 (um milhão, quinze mil, duzentas e vinte e oito) Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**"). o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, até 10.152.284 (dez milhões, cento e cinquenta e dois mil, duzentas e oitenta e quatro) Cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$ 99.999.999,86 (noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e oitenta e seis centavos), considerando o Preço de Emissão ("**Lote Adicional**").

A Oferta será realizada sob a coordenação do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

ESTA OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS INVESTIDORES PROFISSIONAIS E, PORTANTO, FOI DISPENSADA DE DIVULGAR PROSPECTO E LÂMINA PARA A SUA REALIZAÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º, INCISO I, DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160.

NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160, AS COTAS DA OFERTA APENAS PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO COM INVESTIDORES QUALIFICADOS E INVESTIDORES EM GERAL APÓS DECORRIDOS SEIS MESES E UM ANO, RESPECTIVAMENTE, DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA E APÓS A DIVULGAÇÃO DO FORMULÁRIO DE LIBERAÇÃO À NEGOCIAÇÃO E AUTORIZAÇÃO DA B3.

Cronograma da Oferta e Prazo de Distribuição:

Evento	Etapas	Data prevista
1	Pedido de Registro da Oferta na CVM	03/12/2024
2	Divulgação do Ato do Administrador e Fato Relevante Divulgação do Anúncio de Início	03/12/2024
3	Data-Base do Direito de Preferência	06/12/2024
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e na B3 e no Escriturador	10/12/2024
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	20/12/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	23/12/2024
7	Data de Liquidação do Direito de Preferência	23/12/2024
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	26/12/2024
9	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	27/12/2024
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	03/01/2025
11	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	06/01/2025
12	Data de Liquidação de Sobras e Montante Adicional	10/01/2025
13	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	13/01/2025
14	Início do Período de Subscrição	16/01/2025
15	Encerramento do Período de Subscrição	03/02/2024
16	Procedimento de Alocação	04/02/2025

17	1ª Data de Liquidação da Oferta	06/02/2025
18	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	30/05/2025

(1) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.

(2) As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

Informações adicionais:

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, por meio do site <https://www.btgpactual.com/>, ou diretamente com a CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>).

A oferta inicia-se nesta data e encerrar-se-á com a publicação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160 (“Anúncio de Encerramento”). O Anúncio de Encerramento será publicado no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados desta data, ou quando da distribuição da totalidade das Cotas do Fundo objeto da Oferta, o que ocorrer primeiro, nos termos dos artigos 49 e 76 da Resolução CVM nº 160.

Rio de Janeiro, 03 de dezembro de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
(Administrador e Coordenador Líder)

