

**FATO RELEVANTE: 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DA
CLASSE ÚNICA DO
CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), na qualidade de administradora do **CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 34.691.520/0001-00 (“Fundo”), conforme recomendação da **CAPITÂNIA HBC CONSULTORIA E GESTÃO S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, Edifício Torre Norte, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ nº 30.949.716/0001-09, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 23.070, de 17 de fevereiro de 2025, na qualidade de gestora (“Gestora”), informa aos cotistas da **CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do Fundo (“Classe” e “Cotistas”, respectivamente) e ao mercado em geral que aprovou, na presente data, por meio de “*Ato de Deliberação Conjunta do Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Ato de Aprovação da Oferta”), a realização da 12ª (décima segunda) emissão de cotas da Classe (“Novas Cotas” e “Emissão”, respectivamente), as quais serão objeto de distribuição pública primária, sob o rito de registro automático junto à CVM e sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”).

O valor da Oferta é de R\$ 150.000.000,30 (cento e cinquenta milhões de reais e trinta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta”), correspondente a 15.259.410 (quinze milhões, duzentas e cinquenta e nove mil, quatrocentas e dez) Novas Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme adiante definido).

O preço de emissão corresponderá a R\$ 9,83 (nove reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota, o qual não considera a Taxa de Distribuição Primária. Adicionalmente, será devida taxa no valor de R\$ 0,02 (dois centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos investidores, que compreendem os custos da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe, desde que passíveis de pagamento pela Classe, nos termos da regulamentação aplicável (“Taxa de Distribuição Primária”). Dessa forma, o preço de subscrição de cada Nova Cota será de R\$ 9,85 (nove reais e oitenta e cinco centavos), o qual é equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”).

O início da Oferta será comunicado ao mercado por meio da divulgação na página da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 (“Meios de Divulgação”), do anúncio de início da Oferta, e seu encerramento se dará por meio da divulgação nos Meios de Divulgação supramencionados, do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), observado que a subscrição das Novas Cotas deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48

da Resolução CVM 160 (“Prazo de Colocação”).

A Oferta será destinada a investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores” ou “Investidores Profissionais”).

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), observado que, nesse caso, a Oferta somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo, R\$ 1.000.005,90 (um milhão, cinco reais e noventa centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 101.730 (cento e uma mil, setecentas e trinta) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento.

A Oferta será realizada com intermediação do **BTGPACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), observados os termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação de fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,24465499946 (“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”).

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas no Ato de Aprovação da Oferta (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Profissionais, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador, até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), observados os procedimentos operacionais do Escriturador e desde que seja verificado pelo Escriturador, em conjunto com o Coordenador Líder que o terceiro cessionário do Direito de Preferência é Cotista da Classe ou se enquadra no público alvo da Oferta. Não será permitida a negociação do Direito de Preferência entre Cotistas ou a terceiros

cessionários que sejam considerados Investidores Profissionais na B3, considerando os impedimentos operacionais para viabilizar a negociação do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas: **(i)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o respectivo Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas; e **(ii)** terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e a aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos nos documentos da Oferta.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma indicativo da Oferta (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder.

Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras e montante adicional.

As Novas Cotas serão registradas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

As Novas Cotas deverão ser integralizadas nas respectivas datas de liquidação da Oferta, junto à B3 ou ao Escriturador, conforme o caso, à vista e em moeda corrente nacional, ou mediante compensação de crédito eventualmente detidos contra a Classe, com base no Preço de Subscrição, conforme aplicável, observada que nesse caso a integralização será realizada junto ao Escriturador;

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta, bem como o Cotista que, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, exercer o Direito de Preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes da Classe, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O cronograma e os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA

RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DA CLASSE SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

A CLASSE, A ADMINISTRADORA, A GESTORA E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES E AOS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DA CLASSE, ELABORADO NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 175, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO E À CLASSE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Ato de Aprovação da Oferta.

A Administradora e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 11 de julho de 2025.