

COMUNICADO AO MERCADO

MODIFICAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 34.691.520/0001-00

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRCPURCTF004

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: CPUR11

Tipo ANBIMA: FII Multiestratégia Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/172, em 11 de julho de 2025*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do **CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 34.691.520/0001-00 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora"), a **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 da carteira de ativos da Classe ("Gestora" e, quando em conjunto com a Classe e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, conforme acima qualificado, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), vêm a público **COMUNICAR**, nos termos do §2º do artigo 67 da Resolução CVM 160 e do presente comunicado ("Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta"), a modificação da Oferta, de forma a **ALTERAR** o cronograma indicativo da Oferta que constou do "Anúncio de Início da Oferta Pública Primária de Distribuição das Cotas da 12ª (Décima Segunda) Emissão da Classe Única do Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" ("Anúncio de Início"), de modo a (i) postergar a data de encerramento do Período de Coleta de Intenção de Investimentos, bem como da última liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento; e (ii) incluir a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e o período de desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta.

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o Período de Coleta de Intenções de Investimento já foi iniciado, será aberto o período de desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta.

MODIFICAÇÃO DO CRONOGRAMA DA OFERTA

Em atendimento ao disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160, será disponibilizado aos potenciais investidores da Oferta, nesta data, este Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, contemplando a modificação do cronograma indicativo da Oferta, de forma a (i) incluir a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e o período de desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta; e (ii) postergar a data de encerramento do Período de Coleta de Intenção de Investimentos, bem como da última liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento.

Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Divulgação do Ato de Aprovação da Oferta e do respectivo Fato Relevante Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	11/07/2025
2	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	16/07/2025

3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	18/07/2025
4	Início do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	18/07/2025
5	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	30/07/2025
6	Enceramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	30/07/2025
7	Enceramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	31/07/2025
8	Divulgação do Comunicado de Enceramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	01/08/2025
9	Início do período previsto para a primeira liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento	04/08/2025
10	Divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta	20/08/2025
11	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	21/08/2025
12	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	27/08/2025
13	Encerramento do Período de Coleta de Intenção de Investimentos, bem como para a última liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/12/2025
14	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	06/01/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. 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 Novas Cotas.

PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Em razão das alterações descritas neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, em cumprimento ao disposto no §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, mediante envio de Documento de Aceitação, serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder a respeito da modificação efetuada nos termos deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, para que confirmem até às 16:00 horas do dia 27 de agosto de 2025 (“**Período de Desistência**”), ao Coordenador Líder, o seu interesse em revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação junto ao Coordenador Líder por meio de mensagem eletrônica ou correspondência, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, em não revogar sua aceitação. Qualquer comunicação enviada ao Coordenador Líder após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta.

O Período de Desistência foi devidamente acrescido ao Cronograma da Oferta, conforme ilustrado no item acima.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Este Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta encontram-se disponíveis nas seguintes páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, do Fundos.NET e da B3, conforme indicadas abaixo:

- (i) **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website procurar por “Fundos BTG Pactual”, em seguida “34.691.520/0001-00”, selecionar “Classes”, “Documentos da Oferta” e então selecionar a opção desejada);
- (ii) **Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website procurar por “Fundos BTG Pactual”, em seguida “34.691.520/0001-00”, selecionar “Classes”, “Documentos da Oferta” e então selecionar a opção desejada);
- (iii) **Gestora:** <https://capitaniafii.com.br/> (neste website clicar em “Fundos Imobiliários”, depois em “CPUR11” e, então, localizar a opção desejada);
- (iv) **CVM:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e localizar a opção desejada);

- (v) **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada); e
- (vi) **B3:** www.b3.com.br (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS NOVAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO, DO ANEXO I DA CLASSE E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOVAS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE COMUNICADO AO MERCADO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS E, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS NOVAS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO ANÚNCIO DE INÍCIO.

A data deste Comunicado ao Mercado é de 20 de agosto de 2025



ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

**CESCON
BARRIEU**
ADVOGADOS