

**ATO DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA 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, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”), na qualidade de Administradora 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 (“Fundo”), e 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 (“Gestora”), considerando que o Fundo e a **CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do Fundo (“Classe”): (i) se encontram devidamente registrados perante a CVM; e (ii) a Classe pode aprovar novas emissões de cotas sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), conforme previsto no artigo 5.4 do anexo I ao Regulamento (“Anexo I” e “Capital Autorizado”, respectivamente), **RESOLVEM** aprovar a 13ª (décima terceira) emissão de cotas da Classe (“13ª Emissão” e “Novas Cotas”, respectivamente), observando-se as seguintes características:

- (a) Rito: a 13ª Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “a” da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta Pública”, respectivamente);
- (b) Público-alvo: investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais” ou “Investidores”);
- (c) Prospecto: dispensado nos termos do artigo 9º, inciso I, da Resolução CVM 160;
- (d) Lâmina: dispensada nos termos do artigo 23, § 1º, da Resolução CVM 160;
- (e) Coordenador Líder: a distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada (“Coordenador Líder”). A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária (conforme adiante definido) contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas da Classe, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014;
- (f) Montante Inicial da Oferta: até R\$ 300.000.006,33 (trezentos milhões, seis reais e trinta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta”), 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);

(g) Quantidade de Cotas: serão distribuídas, no âmbito da Oferta Pública, até 30.211.481 (trinta milhões, duzentas e onze mil, quatrocentas e oitenta e uma) Novas Cotas, podendo referido montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

(h) Preço de Emissão: o preço de emissão corresponderá a R\$ 9,93 (nove reais e noventa e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;

(i) Taxa de Distribuição Primária: será devida taxa no valor de R\$ 0,02 (dois centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,20% (vinte 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, observado que a Classe não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 (“Taxa de Distribuição Primária”);

(j) Preço de Subscrição: no contexto da Oferta, o preço de subscrição é de R\$ 9,95 (nove reais e noventa e cinco centavos) por Nova Cota, correspondente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”);

(k) Investimento Mínimo por Investidor: cada Investidor deverá subscrever, no mínimo, 1 (uma) Nova Cota, que soma o montante mínimo de R\$ 9,93 (nove reais e noventa e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”);

(l) Distribuição Parcial: 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\$ 4.999.993,32 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e três reais e trinta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 503.524 (quinhentas e três mil, quinhentas e vinte e quatro) 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;

(m) Período de Distribuição: o prazo de distribuição das Novas Cotas é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”) ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), o que ocorrer primeiro (“Período de Distribuição”), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada junto aos Investidores ou antes do referido prazo por decisão do Coordenador Líder;

(n) Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas: 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”);

(o) Forma de Integralização: 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;

(p) Limitações à negociação: durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização enviada pela B3;

(q) Destinação dos recursos: os recursos líquidos provenientes da 13ª Emissão serão destinados para aquisição de ativos compatíveis com a política de investimento prevista no Anexo I ao Regulamento, a serem selecionados pela Gestora;

(r) Direito de Preferência: será assegurado aos cotistas que possuam cotas da Classe no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente inscritas 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 a ser definido nos documentos da Oferta (“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”);

(i) a quantidade máxima de Novas Cotas a ser inscrita 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;

(ii) 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 (conforme abaixo definido), observado que: (a) 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 (b) 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: (b.1) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b.2) 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 Anúncio de Início (“Período de Exercício do Direito de Preferência”);

(iii) 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; e

(iv) não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras e montante adicional.

(s) Outras Disposições: Os demais termos e condições da 13ª Emissão e da Oferta Pública serão descritos nos documentos da Oferta Pública.

A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da 13ª Emissão e da Oferta Pública.

Rio de Janeiro, 24 de setembro de 2026.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

CAPITÂNIA HBC CONSULTORIA E GESTÃO S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: