

ANÚNCIO DE INÍCIO

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 da Classe: 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 no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA 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 do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciada pela 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, na qualidade de administradora (“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, 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**, acima qualificado, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de até 15.259.410 (quinze milhões, duzentas e cinquenta e nove mil, quatrocentas e dez) cotas da Classe, todas nominativas e escriturais, em série única (“Novas Cotas”), da 12ª (décima segunda) emissão da Classe, todas com valor nominal unitário de R\$9,83 (nove reais e oitenta e três centavos) (“Preço de Emissão”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta), perfazendo a Oferta o montante total de até:

R\$ 150.000.000,30

(cento e cinquenta milhões de reais e trinta centavos)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Inicial da Oferta”). As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Ato de Deliberação Conjunta do Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento*”

Imobiliário Responsabilidade Limitada” celebrado em 11 de julho de 2025, o qual aprovou, dentre outros, os termos e condições da Oferta (“Ato de Aprovação da Oferta”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

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 deste 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	Período previsto para a primeira liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento, o 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	04/08/2025 até 29/08/2025
10	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.

DIVULGAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, assim como os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão, divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, do Fundos.NET e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos *websites* abaixo indicados:

- **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);
- **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);
- **Gestora:** <https://capitaniafii.com.br> (neste *website* clicar em “Fundos Imobiliários”, depois em “CPUR11” e, então, localizar a opção desejada);
- **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);
- **Fundos.NET:** <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
- **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 à CVM, nos endereços indicados acima.

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 ANÚNCIO DE INÍCIO.

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 NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A data deste Anúncio de Início é de 11 de julho de 2025.



**ADMINISTRADORA E COORDENADOR
LÍDER**



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

**CESCON
BARRIEU**
ADVOGADOS