

# CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADELIMITADA

CNPJ nº 34.691.520/0001-00

(“Fundo”)

## PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezados,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5ª andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“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 instituição administradora do Fundo.

A Consulta Formal tem como objetivo deliberar sobre:

1 - Incorporação pela Classe, do patrimônio da CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII MAX RETAIL RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 11.274.415/0001-70 (“Classe Incorporada”). A incorporação pela Classe da Classe Incorporada será efetivada tão logo cumpridas as Condições indicadas abaixo (“Data da Incorporação”) e observadas as seguintes premissas:

a) a relação de troca entre as cotas de emissão da Classe e as cotas da Classe Incorporada a serem emitidas no âmbito da Incorporação será determinada a partir do valor de mercado por cota de cada uma das classes, verificado em uma mesma data-base para ambas as classes, dentro do período de implementação da Incorporação, conforme vier a ser informado ao mercado oportunamente;

b) essa relação de substituição das cotas será determinada pelo valor de mercado da cota da Classe Incorporada pelo valor de mercado da cota da Classe, ambos apurados pelos critérios usuais contábeis, com base nas posições da Data de Incorporação.

1.1. Aprovadas as condições da incorporação pelos Cotistas, a Administradora, declarou:

a) que a aprovação da incorporação da Classe Incorporada, efetivar-se-á na Data de Incorporação; e

b) declarar, com a ressalva supra e, também, a partir da Data de Incorporação, a extinção da Classe Incorporada, com a consequente extinção do Fundo a qual a Classe Incorporada pertence, considerando se tratar de classe única de cotas, que será sucedido pela Classe em todos os direitos e obrigações.

1.2. Ficam aprovados todos os atos de administração praticados pela Administradora, bem como as contas e as demonstrações financeiras do Fundo até a Data da Incorporação. Nos termos do Artigo 121, inciso VI, da Resolução CVM 175/22 e alterações posteriores, fica desde já estabelecido que as demonstrações contábeis do Fundo, levantadas na presente data, serão auditadas por auditor independente registrado na CVM.

2 - Caso seja aprovada a Condição “(ii)” abaixo, autorização para alteração do Anexo I ao Regulamento para fins de inclusão de nova redação referente a, nas hipóteses de deliberação em Assembleia de Cotistas que envolvam operações de incorporação, cisão, fusão ou transformação da Classe, o direito de reembolso previsto no inciso II do §1º do art. 119 da parte geral da Resolução CVM 175 poderá não ser concedido aos cotistas dissidentes, desde que a Gestora, por ocasião da convocação da respectiva assembleia, apresente justificativa fundamentada demonstrando: (i) os benefícios da operação proposta; (ii) sua compatibilidade com a política e estratégia de investimentos do Fundo; e (iii) eventuais medidas adotadas para salvaguardar os interesses dos cotistas dissidentes. A dispensa do direito de reembolso estará condicionada, conforme aplicável, à aprovação prévia da CVM.

2.1. Ficam aprovados todos os atos de administração praticados pela Administradora para fins de implementação do disposto acima.

3 - Ratificação da aprovação da não distribuição de 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pela Classe no segundo semestre de 2025, com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro de 2025. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Anexo

da Classe, para posterior distribuição aos Cotistas.

A incorporação à Classe, da Classe Incorporada, está condicionada (i) à deliberação da Administradora desta última, qual seja administradora, aprovando a incorporação; (ii) à aprovação, pelo Colegiado da CVM, do pedido de dispensa do direito de reembolso dos Cotistas dissidentes da Classe Incorporada no âmbito do processo de Incorporação; e (iii) à conclusão, de forma satisfatória à Classe, da due diligence dos ativos detidos pela Classe Incorporada. Caso a CVM se manifeste negativamente, ou não se manifeste em até 180 (cento e oitenta) dias após a data da divulgação do termo de apuração da presente Assembleia, as aprovações acima não produzirão efeitos (“Condições”).

#### **PROPOSTA DA ADMINISTRADORA**

A Administradora propõe que os investidores deliberem livremente sobre a pauta, tomando a decisão que melhor atenda aos seus interesses e aos do Fundo. Dessa forma, a Administradora se abstém de apresentar qualquer recomendação formal acerca da pauta em deliberação. Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**