

BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)

CNPJ (08.098.114/0001-28)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente**



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

**Shape the future
with confidence**

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada)

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora do Fundo")

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 30 de maio de 2026 (data posterior à transferência da administradora) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 30 de maio de 2026 a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas, de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



**Shape the future
with confidence**

Existência e mensuração da propriedade para investimento

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 687.425 mil, que representava 90,99% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo da propriedade para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade do Fundo sobre as propriedades para investimento por meio da inspeção em base amostral das matrículas de registro dos imóveis e o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos também a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício de 30 de junho de 2025, foi auditada por outro auditor independente, que emitiu o relatório datado em 25 de setembro de 2025, sem modificações.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



**Shape the future
with confidence**

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.



**Shape the future
with confidence**

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marília'.

Marília Nascimento Soares
Contadora CRC-SP301194/O

BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (08.098.114/0001-28)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanco patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		14	0,00%	17	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	28.878	3,82%	37.035	4,63%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	6.387	0,85%	6.310	0,79%
Valores a receber - venda de imóveis	6.2	29.200	3,86%	66.400	8,30%
Outros créditos		-	0,00%	36	0,00%
		64.479	8,53%	109.798	13,72%
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (b)	35	0,00%	35	0,00%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2 (a)	12.500	1,66%	-	0,00%
		12.535	1,66%	35	0,00%
Investimento					
Propriedade para investimento					
Imóvel acabado		138.482	18,33%	142.950	17,87%
Ajuste de avaliação ao valor justo		548.943	72,66%	567.790	70,97%
	7	687.425	90,99%	710.740	88,84%
		699.960	92,65%	710.775	88,85%
Total do ativo		764.439	101,18%	820.573	102,57%
Passivo		30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	7.564	1,00%	15.306	1,91%
Provisões e contas a pagar		1.342	0,18%	5.177	0,64%
Total do passivo		8.906	1,18%	20.483	2,55%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	616.916	81,65%	616.916	77,11%
Cotas de investimento a integralizar	11.1	(356.712)	-47,21%	(356.712)	-44,58%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(1.064)	-0,14%	(1.064)	-0,13%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(979.085)	-129,59%	(885.203)	-110,64%
Reserva de lucros		397.140	52,56%	397.140	49,64%
Lucros acumulados		1.078.338	142,73%	1.029.013	128,61%
Total do patrimônio líquido		755.533	100,00%	800.090	100,01%
Total do passivo e patrimônio líquido		764.439	101,18%	820.573	102,56%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (08.098.114/0001-28)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado dos períodos de 30 de maio de 2026 (data posterior a transferência da administradora) a 30 de junho de 2026 e de 01 de julho de 2025 a 29 de maio de 2026 (data de transferência da Administração) e do exercício findo em 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/05/2026 a 30/06/2026	01/07/2025 a 29/05/2026	30/06/2025
Receitas de propriedades para investimento				
Receitas de aluguéis	8	5.841	62.130	70.595
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	8	-	-	2.500
		5.841	62.130	73.095
Propriedades para investimento				
Lucro na venda de imóveis		-	7.269	64.248
Receita de atualização monetária - venda de imóveis		-	2.208	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	-	(18.847)	(73.003)
Despesas de tributos municipais e federais	13	(43)	455	(511)
Despesas de comissões e corretagens	13	(1)	(360)	(1.650)
Despesas de condomínio	13	-	(11)	(440)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	13	(431)	(18)	(51)
		(475)	(9.304)	(11.407)
Resultado líquido de propriedades para investimento		5.366	52.827	61.688
Ativos financeiros de natureza imobiliária				
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas		-	-	1
Resultado líquido de atividades imobiliárias		-	-	1
Outros ativos financeiros				
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		246	3.988	2.858
Receitas de letras do tesouro nacional (LTN)		-	-	2
Ajuste a valor justo de letras do tesouro nacional (LTN)		-	-	1
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		-	(898)	(639)
		246	3.090	2.222
Despesas operacionais				
Despesa de consultoria	13	-	(97)	(1.045)
Despesa de avaliação	13	(241)	-	-
Despesas de auditoria e custódia	13	131	(141)	(73)
Despesa de honorários advocatícios	13	-	(42)	-
Despesas de emolumentos e cartórios	13	(3)	-	(12)
Taxa de administração e gestão	9 e 13	(642)	(6.278)	(7.149)
Taxa de performance	9 e 13	-	(5.339)	(7.873)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(29)	(47)	(50)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(167)	691	(145)
		(951)	(11.253)	(16.347)
Lucro líquido do exercício/período		4.661	44.664	47.564
Quantidade de cotas integralizadas		8.898.724	8.898.724	8.898.724
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		0,52	5,02	5,35
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		84,90	85,23	89,91

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (08.098.114/0001-28)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos períodos de 30 de maio de 2026 (data posterior a transferência da administradora) a 30 de junho de 2026 e de 01 de julho de 2025 a 29 de maio de 2026 (data de transferência da Administração) e do exercício findo em 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Cotas a integralizar	Distribuição de rendimentos a cotistas	Reserva de lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 30 de junho de 2024	11	616.916	(1.064)	(356.712)	(785.805)	397.140	981.449	851.924
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	47.564	47.564
Distribuição de rendimentos a cotistas	10	-	-	-	(99.398)	-	-	(99.398)
Saldos em 30 de junho de 2025	11	616.916	(1.064)	(356.712)	(885.203)	397.140	1.029.013	800.090
Distribuição de rendimentos a cotistas	10	-	-	-	(86.318)	-	-	(86.318)
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	44.664	44.664
Saldos em 29 de maio de 2026	11	616.916	(1.064)	(356.712)	(971.521)	397.140	1.073.677	758.436
Distribuição de rendimentos a cotistas	10	-	-	-	(7.564)	-	-	(7.564)
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	4.661	4.661
Saldos em 30 de junho de 2026	11	616.916	(1.064)	(356.712)	(979.085)	397.140	1.078.338	755.533

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (08.098.114/0001-28)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos períodos de 30 de maio de 2026 (data posterior a transferência da administradora) a 30 de junho de 2026 e de 01 de julho de 2025 a 29 de maio de 2026 (data de transferência da Administração) e do exercício findo em 30 de junho de 2025

Em milhares de reais

	Nota	30/05/2026 a 30/06/2026	01/07/2025 a 29/05/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Recebimento de receitas de aluguéis	8	6.320	62.202	72.676
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		246	3.988	2.861
Pagamento de despesas condominiais		-	(11)	(440)
Pagamento de tributos municipais e federais		(43)	-	(511)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		-	(18)	(51)
Pagamento de despesas de comissões e corretagens		(1)	(360)	(1.650)
Pagamento de despesas de seguros		(2)	-	(17)
Pagamento de taxa de administração e gestão		(518)	(6.160)	(7.013)
Pagamento de taxa de performance		(1.835)	(6.253)	(6.431)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		-	(51)	(50)
Pagamento de taxa Bovespa		-	-	(7)
Pagamento de despesas Anbima		-	(5)	(6)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia		-	(69)	(67)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios		-	-	(12)
Pagamento (compensação) de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		-	(898)	(184)
Pagamento de taxa de escrituração		-	(145)	(164)
Pagamento de despesas com consultoria		-	(97)	(1.045)
Pagamento de serviços advocatícios		-	(42)	(30)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(781)	(20)	629
Caixa líquido das atividades operacionais		3.386	52.061	58.488
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas		-	-	1
Aplicação e resgate de letras do tesouro nacional (LTN)		-	-	6.224
Venda de imóveis para renda - correção monetária		-	1.580	763
Venda de imóveis para renda	6.2	11.400	37.800	50.590
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	7.2	(25)	(238)	(247)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)s	5.2	(12.500)	-	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(1.125)	39.142	57.331
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Rendimentos distribuídos	10	(7.564)	(94.060)	(90.588)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(7.564)	(94.060)	(90.588)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(5.303)	(2.857)	25.231
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		34.195	37.052	11.821
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período		28.892	34.195	37.052
		30/05/2026 a 30/06/2026	01/07/2025 a 29/05/2026	01/07/2024 a 30/06/2025
Reconciliação do resultado do exercício com o caixa líquido das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício		4.661	44.664	47.564
Ajustes ao resultado:				
(+) Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		-	18.847	73.003
(-) Lucro na venda de imóveis		-	(7.269)	(64.248)
(-) Receita de atualização monetária - venda de imóveis		-	(2.208)	-
Resultado antes das variações em ativos e passivos operacionais		4.661	54.034	56.319
Variações em ativos e passivos operacionais		(1.275)	(1.973)	2.169
Caixa líquido das atividades operacionais		3.386	52.061	58.488

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (08.098.114/0001-28)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos períodos de 30 de maio de 2026 (data posterior a transferência da administradora) a 30 de junho de 2026 e de 01 de julho de 2025 a 29 de maio de 2026 (data de transferência da Administração) e do exercício findo em 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, anteriormente denominado HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe A do BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). A Classe é regida pela Resolução CVM nº 175/22, pela Instrução CVM nº 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, foi constituída em 09 de junho de 2006, tendo iniciado suas atividades em 09 de junho de 2006, com prazo de duração indeterminado. A Classe é destinada a investidores em geral.

A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital mediante investimento, direta ou indiretamente, em ativos imobiliários localizados em áreas urbanas ou destinados à exploração econômica urbana, prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para exploração comercial, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis"); (ii) quaisquer direitos reais sobre os Imóveis; (iii) exploração comercial dos Imóveis, por meio de locação; (iv) eventual comercialização dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários, (v) participações em sociedades de propósito específico (SPEs), (vi) cotas de fundos de investimento imobiliário, observadas as limitações da regulamentação aplicável ("Ativos Alvo"). O objetivo da classe de Cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados à Classe estão detalhados na Nota Explicativa nº 4. A administração da Classe é realizada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora") e a gestão da carteira pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora"). Até 29 de maio de 2026, a administração era realizada pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.S. e a gestão pela HSI Gestora de Fundos Imobiliários Ltda. A transferência dos serviços de administração, gestão, custódia, tesouraria e escrituração, aprovada pelos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária cuja apuração se formalizou em 28 de maio de 2026, produziu efeitos a partir de 1º de junho de 2026 (Nota 19).

As aplicações da Classe não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitas a riscos de investimento. A Classe adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/2022.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código HSRE11 (BTRU11 a partir de 27 de julho de 2026 - Nota 20). As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios sociais findos em 30 de junho de 2026 e 2025:

HSRE11 (Valores expressos em reais)	30/06/2026	30/06/2025
Julho	101,50	99,99
Agosto	97,00	101,97
Setembro	98,00	96,00
Outubro	101,50	96,00
Novembro	102,00	98,86
Dezembro	106,50	101,98
Janeiro	108,00	101,10
Fevereiro	101,50	101,55
Março	96,50	101,76
Abril	85,49	101,99
Maior	84,99	102,00
Junho	86,69	99,00

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 28 de setembro de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: Ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e, para os quais os termos contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente aos pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento e a venda de imóveis a prazo.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados pelo valor justo por meio do resultado são ajustados pelo custo de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (08.098.114/0001-28)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos períodos de 30 de maio de 2026 (data posterior a transferência da administradora) a 30 de junho de 2026 e de 01 de julho de 2025 a 29 de maio de 2026 (data de transferência da Administração) e do exercício findo em 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de renda fixa são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.3.2 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades e sua destinação para venda. A administração analisa o valor realizável líquido dessa companhia investida e realiza os ajustes necessários quando aplicável.

3.3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento são contabilizadas pelo custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência e custos incrementais, e posteriormente avaliados a valor justo os quais são obtidos através de laudos de avaliação preparados por empresa de avaliação externa, independente e com qualificação profissional reconhecida, e aprovados pela Administradora da Classe. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.4 Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIs

a) Negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de Classes de investimento imobiliário são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas das Classes investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.
b) Não negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de Classes de investimento imobiliário são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.
Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originam de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

III) Valor justo das ações de companhias fechadas: o valor justo é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas ações de companhias fechadas estão descritas na Nota 5.2.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.,

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, a Classe poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (08.098.114/0001-28)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos períodos de 30 de maio de 2026 (data posterior a transferência da administradora) a 30 de junho de 2026 e de 01 de julho de 2025 a 29 de maio de 2026 (data de transferência da Administração) e do exercício findo em 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos da Classe decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos da Classe destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes da Classe são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte da Classe, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses a Classe poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos da Classe;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade da Classe não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FIL, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração da Classe monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

A Classe adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam a Classe, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura da Classe, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos da Classe.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão da Classe adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
- Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (08.098.114/0001-28)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos períodos de 30 de maio de 2026 (data posterior a transferência da administradora) a 30 de junho de 2026 e de 01 de julho de 2025 a 29 de maio de 2026 (data de transferência da Administração) e do exercício findo em 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

- Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
 - Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
 - Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
 - Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho da Classe.

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2026	30/06/2025
Disponibilidades	14	17
Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI	28.878	-
Cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada	-	37.035
	28.878	37.035

Em 30 de junho de 2026, está composto por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF REF] DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações. A demonstração financeira do fundo de data base 31 de dezembro de 2025, foi divulgada em 20 de março de 2026, sem modificações.

Em 30 de junho de 2025, estava composto por cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado e liquidez diária, cujo objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa", os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, em operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

Em 30 de junho de 2026, as disponibilidades mantidas em conta corrente no Banco Itaú Unibanco S.A. somam R\$ 14 (R\$ 17 em 2025, mantidas no Banco Itaú Unibanco S.A. e na BRL Trust DTVM).

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Cotas de fundos de investimento imobiliário
(b) Ações de companhias fechadas

	30/06/2026	30/06/2025
	12.500	-
	35	35
	12.535	35

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliário

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos com base no valor da cota divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas conforme abaixo:

30/06/2026						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
BTG Pactual Renda Metropolitana FII RL - Subclasse A (*)	Não	Imóveis	1.250.000	4,02%	10,00	12.500
						12.500

Legendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.
O BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada é um fundo de investimento imobiliário de renda, constituído sob a forma de condomínio fechado, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., que iniciou suas atividades em 30 de junho de 2026, data em que a Classe subscreveu e integralizou 1.250.000 cotas da sua Subclasse A. As demonstrações financeiras de 30 de junho de 2026 foram emitidas em 28 de setembro de 2026, sem ressalvas.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2025	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	12.500
Saldo em 30 de junho de 2026	12.500

(b) Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado pelo seu respectivo valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades e sua destinação para venda.

30/06/2026 e 30/06/2025				
Ações de companhia fechada	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
REC Araçatuba Ltda.	Sim	10.000	100,00%	35

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	35
Saldo em 30 de junho de 2025	35
Saldo em 30 de junho de 2026	35

6. Contas a Receber

6.1 Aluguéis a receber

	30/06/2026	30/06/2025
A vencer	6.387	6.310
	6.387	6.310

Em 30 de junho de 2026 e 2025, os valores que compõem as contas a receber compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas. As unidades de locações dos imóveis são lojas físicas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

6.2 Venda de imóveis a receber

	30/06/2026	30/06/2025
Loja Nova Iguaçu	-	16.400
Loja Centro e Call Center	2.000	6.000
Loja Tijuca	22.000	44.000
Loja São Luís	5.200	-
	29.200	66.400

Em 30 de junho de 2026 o saldo a receber de venda de imóveis é R\$ 29.200 (R\$ 66.400 em 2025), descrito conforme segue:

Loja Nova Iguaçu - Em 15 de abril de 2023 por meio do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda a Classe efetuou a venda do imóvel localizado na Avenida Nilo Peçanha, nº 176, Município de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro, pelo preço de R\$ 41.000, pago em 5 parcelas semestrais de R\$ 8.200 com ajustes pela variação positiva do IPCA a partir da data da assinatura do contrato até o recebimento de cada respectiva parcela. No exercício findo em 30 de junho de 2026 a Classe recebeu as duas últimas parcelas, no montante de R\$ 16.400, não havendo saldo remanescente em 30 de junho de 2026 (R\$ 16.400 em 2025).

Loja Centro e Call Center - Em 27 de novembro de 2024 por meio da Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças a Classe concluiu a alienação de uma loja localizada nos endereços Avenida São João, 455, e Rua 24 de Maio, 70/90. O valor da transação foi de R\$ 10.000, a ser liquidado em 5 (cinco) parcelas semestrais iguais de R\$ 2.000 cada, reajustadas pela variação positiva do IPCA. No exercício findo em 30 de junho de 2026 a Classe recebeu R\$ 4.000 referente a duas parcelas. Em 30 de junho de 2026 há saldo remanescente registrado em valores a receber no valor de R\$ 2.000 (R\$ 6.000 em 2025).

BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (08.098.114/0001-28)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos períodos de 30 de maio de 2026 (data posterior a transferência da administradora) a 30 de junho de 2026 e de 01 de julho de 2025 a 29 de maio de 2026 (data de transferência da Administração) e do exercício findo em 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Loja Tijuca - Em 10 de junho de 2025 por meio de Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, a Classe realizou a venda da loja localizada no endereço Rua Conde de Bonfim, 366, Município e Estado do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$ 55.000; (i) Sinal: R\$ 11.000 pagos na data; (ii) Parcelas: R\$ 44.000 em 4 parcelas semestrais de R\$ 11.000 cada. No exercício findo em 30 de junho de 2026 a Classe recebeu R\$ 22.000 referente a duas parcelas. Em 30 de junho de 2026 há saldo remanescente registrado em valores a receber no valor de R\$ 22.000 (R\$ 44.000 em 2025).

Loja São Luís - Em 2 de julho de 2025 por meio da Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, a Classe concluiu a alienação da loja localizada nos endereços Rua Oswaldo Cruz, nº 298, e Rua Sete de Setembro, nº 615, São Luís - MA, com área bruta locável de 4.875 m², que se encontrava desocupada. O valor da transação foi de R\$ 12.000, sendo R\$ 2.400 pagos à vista e o saldo remanescente de R\$ 9.600 em 24 parcelas mensais, fixas e sucessivas de R\$ 400 cada, sem incidência de atualização monetária. No exercício findo em 30 de junho de 2026 a Classe recebeu R\$ 6.800, referente ao sinal e a onze parcelas. Em 30 de junho de 2026 há saldo remanescente registrado em valores a receber no valor de R\$ 5.200.

No período de 30 de maio de 2026 a 30 de junho de 2026, o Fundo recebeu o montante de R\$ 11.400 (01 de julho de 2025 a 29 de maio de 2026 - R\$ 37.800 e 2025 - R\$ 50.590)

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo 30/06/2026	Valor justo 30/06/2025
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no shopping Pátio Belém) localizado na Travessa Padre Eutíquio, 1078, bairro Batista Campos, município de Belém estado do Pará. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 1.978,58 m² do terreno com 8.772,52 m² de área construída total e uma área privativa de 3.364,47 m². o imóvel encontra-se registrado no 1o. Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belém do Pará.	41.050	36.400
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" localizado na rua dos Goitacazes, 182, bairro Central no município de Belo Horizonte no estado de Minas Gerais. O empreendimento está situado num terreno de 1.200,00 m² com 5.931,94 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 2o Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.	29.050	35.500
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" loja número 2140 situada no piso L2 do Shopping Del Rey), localizado na avenida Presidente Carlos Luz, 3001, esquina com a rodovia BR 262, município de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,04640% do terreno de 3.355,08 m² de área construída total.	24.800	22.000
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja situada no Minas Shopping), localizado na avenida Cristiano Machado, 4000, bairro União, município de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 7.599,61 m² do terreno com 4.701,43 m² de área construída total e uma área privativa de 3.204,50 m². O imóvel encontra-se registrado no 4o. Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte.	27.450	24.400
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Pátio Brasil Shopping Center), localizado na via W3/Sul no bloco A da quadra 07 do SC/Sul, cidade satélite de Brasília, Distrito Federal. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,04901% do terreno com 4.633,35 m² de área construída total e uma área privativa de 2.962,32 m². O imóvel encontra-se registrado no 1o. Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.	27.150	22.600
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" localizado na rua Treze de Maio, 520, bairro Centro, município de Campinas no estado de São Paulo. O empreendimento encontra-se registrado no 1o. Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas.	22.350	27.500
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Shopping Curitiba) localizado na rua Brigadeiro Franco, 2300, bairro do Bate, município de Curitiba, estado do Paraná. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,0849765% do terreno de 9.894,66 m² de área construída total e uma área privativa de 3.857,00 m². O imóvel encontra-se registrado na 5a. Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba, Paraná.	20.500	18.200
Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Praça do Pacificador, 39, município de Duque de Caxias, estado do Rio de Janeiro. E empreendimento possui terreno de 843,40 m² com 2.989,00 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 6o. Serviço Registral - Registro de Imóveis da 3a. /circunscrição (1o. Distrito) de Duque de Caxias - RJ.	22.650	26.200
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Shopping Iguatemi Fortaleza) localizado na avenida Washington Soares, 85, bairro Água Fria, município de Fortaleza, estado do Ceará. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 1,93532% do terreno com 192.521,98 m² o qual possui área construída total de 124.112,5 m². A área privativa corresponde à fração ideal da Classe de 2.320,66 m². O imóvel encontra-se registrado no 2o. Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza.	31.650	28.100
Corresponde aos imóveis denominados "C&A" e "Brookfield" (lojas no Shopping Center Iguatemi Maceió), situados na avenida Gustavo Paiva, 2.990, bairro Mangabeiras município de Maceió, estado de Alagoas. Os imóveis somados correspondem a uma fração ideal de 9.739, 32 m² do terreno com 4.498,24 m² de área construída total. Os imóveis encontram-se registrados no 1o. cartório de registro Geral de Imóveis de Maceió-AL.	47.775	42.400
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Plaza Shopping Niterói) localizado na rua Quinze de novembro, 8, loja 123, centro, município de Niterói, estado do Rio de Janeiro. O empreendimento está situado em um terreno de 12.226,00 m² e possui 4.501,00 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 2o. Ofício de Justiça de Niterói- Registro de Imóveis - 1a. Circunscrição de Niterói.	54.300	48.200
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" localizado na avenida Conde da Boa Vista, 484, centro município do Recife no estado de Pernambuco. O empreendimento situa-se em um terreno de 1.900,00 m² e possui 6.238,00 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 2o. Cartório de Registro de Imóveis de Recife - PE.	31.350	34.700
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" localizado na rua do Ouvidor, 186, centro município e estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui 5.092,00 m² de área construída. O imóvel encontra-se registrado no 2o. Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do estado do Rio de Janeiro.	33.750	41.800
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" e "Sendas", localizados na avenida Nossa Senhora de Copacabana, 749, loja A, bairro de Copacabana, município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro. Os dois empreendimentos somados possuem 5.696,00 m² de área construída total. Os dois imóveis encontram-se registrados no 5o. Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ.	65.350	74.900
Corresponde a 65 vagas de estacionamento localizadas no imóvel denominado Edifício Garagem, localizado na Ladeira dos Tabajaras, 50 bairro de Copacabana, município e estado do Rio de Janeiro. A fração ideal de cada vaga corresponde a 0,46296% do terreno e cada uma possui 17,00 m², levando a uma área total de 1.105,00 m².	4.050	4.300
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Norte Shopping) localizado na avenida Dom Helder Camara, 5474, Cachambi, município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,03688% (Loja S I 701), 0,03758% (Loja G I801) e 0,04421% (Loja G-I 801). O empreendimento possui 4.159,00 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 6o. Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.	57.900	51.400
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (Loja Boulevard Rio Shopping), localizado na Rua Barão de São Francisco, 236, loja E, Vila Isabel, município e estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui 2.299,99 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 10o. Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro - RJ.	11.950	12.500
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (Loja no Shopping Barra Salvador), localizado na avenida Centenário, 2.992, Charme, município de Salvador estado da Bahia. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,038935% do terreno com 4.839,00 m² de área construída e 2.132,31 m² de área privativa. O imóvel encontra-se registrado no 1o. Ofício de Registro de Imóveis e hipotecas de Salvador - BA.	22.200	19.700
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (Loja no Shopping Center Piedade), localizado na rua Conselheiro Junqueira Ayres, 98, bairro São Pedro, município de Salvador estado da Bahia. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 2.153,97 m² do terreno de 4.115,52 m² de área privativa. O imóvel encontra-se registrado no 5o. Ofício de Registro de Imóveis de Salvador - BA.	43.050	51.800
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no shopping ABC) localizado na avenida Pereira Barreto, 42 Jardim Bela Vista no município de Santo André. O empreendimento possui uma fração ideal de 4,1775% do total do terreno e uma área construída de 2.113,25 m². O imóvel encontra-se registrado no 14o tabelião de notas da Comarca de São Paulo.	16.550	21.300
Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Oswaldo Cruz, 290 e 298, Centro, município de São Luiz, estado do Maranhão. O empreendimento está situado em um terreno de 1.053,40 m² e possui 4.663,00 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 5o. Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz - MA.	-	11.640
Corresponde ao imóvel denominado "C&A" localizado na avenida Jerônimo Monteiro, 1000, centro, município de Vitória, estado do Espírito Santo. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,16443% do terreno de 3.551,02 m² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 1a. Zona de Vitória.	11.850	12.800
Corresponde ao imóvel denominado "Uniletoledo" localizado Rua Antonio Afonso de Toledo, 595, Jardim Sumaré, município de Araçatuba, estado de São Paulo. O empreendimento corresponde a uma área bruta locável ("ABL") de 18.353 m².	40.700	42.400
	687.425	710.740

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2024	804.200
Venda de propriedades para investimento	(20.704)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(73.003)
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias e imobilizações)	247
Saldo em 30 de junho de 2025	710.740
Venda de propriedades para investimento	(4.731)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(18.847)
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias e imobilizações)	238
Saldo em 29 de maio de 2026	687.400
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias e imobilizações)	25
Saldo em 30 de junho de 2026	687.425

Durante o período de 01 de julho de 2025 a 29 de maio de 2026 o Fundo reconheceu ganho de R\$ 7.269 na venda de imóveis.

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos períodos de 30 de maio de 2026 (data posterior a transferência da administradora) a 30 de junho de 2026 e de 01 de julho de 2025 a 29 de maio de 2026 (data de transferência da Administração) e do exercício findo em 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2026			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Loja - Shopping Pátio Belém	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
Loja - Shopping Boulevard	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
Loja - Centro BH	(a)	10 anos	9,50% a.a.	9,00% a.a.
Loja - Del Rey BH	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
Loja - Shopping Minas	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
Loja - Shopping Pátio Brasil	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
Loja - Shopping Curitiba	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
Loja - Duque De Caxias	(a)	10 anos	9,50% a.a.	9,00% a.a.
Loja - Shopping Iguatemi Fortal	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
Loja - Shopping Maceió	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
Loja - Shopping Niterói	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
Loja - Recife	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
Loja - Ouvidor	(a)	10 anos	9,50% a.a.	9,00% a.a.
Loja - Copacabana	(a)	10 anos	9,50% a.a.	9,00% a.a.
Garagem Copacabana	(a)	10 anos	8,75% a.a.	8,25% a.a.
Loja - Shopping Norte	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
Loja- Treze de maio	(a)	10 anos	9,50% a.a.	9,00% a.a.
Loja - Shopping Barra Salvador	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
Loja - Shopping Center Piedade	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
Loja - Shopping Abc	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
Loja - Vitória	(a)	10 anos	9,50% a.a.	9,00% a.a.
Unitoledo	(a)	10 anos	9,50% a.a.	9,00% a.a.

Empreendimento	30/06/2025			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Loja - Shopping Pátio Belém	(a)	10 anos	10,00%	7,50%
Loja - Shopping Boulevard	(a)	10 anos	10,25%	7,75%
Loja - Centro BH	(a)	10 anos	9,50%	8,00%
Loja - Del Rey BH	(a)	10 anos	10,00%	7,50%
Loja - Shopping Minas	(a)	10 anos	10,00%	7,50%
Loja - Shopping Pátio Brasil	(a)	10 anos	10,50%	8,00%
Loja - Shopping Curitiba	(a)	10 anos	10,00%	7,50%
Loja - Duque De Caxias	(a)	10 anos	9,50%	8,00%
Loja - Shopping Iguatemi Fortal	(a)	10 anos	10,00%	7,50%
Loja - Shopping Maceió	(a)	10 anos	"C&A" 10,00% e "Orolaser" 10,25%	"C&A" 7,50% e "Orolaser" 7,75%
Loja - Shopping Niterói	(a)	10 anos	10,00%	7,50%
Loja - Recife	(a)	10 anos	9,50%	8,00%
Loja - Ouvidor	(a)	10 anos	10,00%	8,50%
Loja - Copacabana	(a)	10 anos	9,50%	8,00%
Garagem Copacabana	(a)	10 anos	9,50%	8,00%
Loja - Shopping Norte	(a)	10 anos	10,00%	7,50%
Loja- Treze de maio	(a)	10 anos	10,00%	8,00%
Loja - Tijuca	(a)	10 anos	9,50%	8,00%
Loja - Shopping Barra Salvador	(a)	10 anos	10,00%	7,50%
Loja - Shopping Center Piedade	(a)	10 anos	10,00%	7,75%
Loja - Shopping Abc	(a)	10 anos	10,00%	7,50%
Loja - Centro São Luiz	(a)	10 anos	9,50%	8,00%
Loja - Vitória	(a)	10 anos	9,50%	8,00%
Unitoledo	(a)	10 anos	9,25%	8,50%

(a) Os valores justos correspondentes às propriedades para investimento estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Brasil, datados de junho de 2026 e junho de 2025. Os laudos de avaliação foram estimados por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os imóveis avaliados são ativos de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM n.º 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel de varejo e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de alugueis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM n.º 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas da operação de shopping centers. As receitas operacionais líquidas ("NOI - Net Operating Income") divulgadas não são abertas (para adotá-las precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressaltando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

A Colliers Brasil é uma empresa global de serviços imobiliários com atuação consolidada no mercado nacional, oferecendo soluções especializadas em avaliação de imóveis, consultoria, gestão de propriedades e transações. A equipe técnica da Colliers é composta por profissionais qualificados e certificados, com ampla experiência em avaliações para diferentes finalidades, incluindo Classes de Investimento Imobiliário. Os laudos emitidos seguem os padrões internacionais de avaliação estabelecidos pelo Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), conforme diretrizes do Livro Vermelho, e estão em conformidade com as Normas Brasileiras de Avaliação de Bens NBR 14.653, emitidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A Colliers realiza avaliações de ativos nos segmentos corporativo, logístico, industrial, varejista e outros, atendendo a bancos, investidores institucionais, gestores e fundos de pensão em todo o território nacional.

8. Receita de alugueis

	30/05/2026 a 30/06/2026	01/07/2025 a 29/05/2026	30/06/2025
Receitas de alugueis	5.841	62.130	70.595
Receitas de multa e juros sobre alugueis	-	-	2.500
	5.841	62.130	73.095

As unidades de locações dos imóveis são lojas físicas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de alugueis da Classe é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No período de 30 de maio de 2026 a 30 de junho de 2026 a Classe recebeu referente a receita de aluguel o montante de R\$ 6.320 (01/07/2025 a 29/05/2026 - R\$ 62.202 e 2025 - R\$ 72.676)

9. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	30/05/2026 a 30/06/2026	01/07/2025 a 29/05/2026	30/06/2025
Taxa de administração e gestão	642	6.278	7.149
Taxa de performance	-	5.339	7.873
	642	11.617	15.022

Pela prestação dos serviços de administração, escrituração, custódia e controladoria da Classe, a administradora anterior fazia jus a uma remuneração, calculada de forma pro rata temporis com base no Valor de Mercado, conforme percentuais indicados na tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 49.

Patrimônio Líquido - em reais	Remuneração
De R\$ 0 a 500.000.000	0,12%
De 500.000.001 a R\$ 1.000.000.000	0,11%
De R\$ 1.000.000.001 a 2.000.000.000	0,10%
De R\$ 2.000.000.001 a 2.500.000.000	0,09%
Acima de 2.500.000.001	0,08%

BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (08.098.114/0001-28)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos períodos de 30 de maio de 2026 (data posterior a transferência da administradora) a 30 de junho de 2026 e de 01 de julho de 2025 a 29 de maio de 2026 (data de transferência da Administração) e do exercício findo em 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O valor mínimo mensal da remuneração da Administradora previsto no parágrafo acima será corrigido anualmente, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

A gestora anterior faz jus a uma remuneração correspondente a até a diferença entre (a) 0,85% ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado, e (b) a remuneração da administradora, a ser calculada de forma pro rata temporis, sobre o valor de mercado.

Pelos serviços de escrituração das cotas, a instituição escrituradora faz jus a uma remuneração correspondente a até 0,05% ao ano, calculado sobre o valor de mercado, já abrangida pela taxa de administração.

Remuneração total prevista acima deve ser provisionada diariamente, em base de 252 dias úteis por ano, sobre o valor do patrimônio líquido do fundo ou sobre o valor de mercado, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades da Classe, considerada a primeira integralização de cotas da Classe.

Adicionalmente à remuneração da gestora anterior, esta fazia jus a uma taxa de performance semestral, apurada nos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, provisionada mensalmente, sem caráter cumulativo, e paga até o 12º (décimo segundo) dia útil do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre.

A partir de 1º de junho de 2026, nos termos do regulamento vigente, a Classe remunera seus prestadores de serviços por meio da Taxa Global de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se refere, aplicada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (a.2) caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas, como por exemplo o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração. À Taxa Global poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a Classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos) ao ano ("Taxa Máxima Global").

Adicionalmente à Remuneração do Gestor, o Gestor fará jus a uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder o Benchmark quando da alienação de qualquer Ativo Alvo da carteira da Classe, caso tal venda resulte em retorno superior ao valor de referência do respectivo Ativo Alvo, atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), acrescido de 6% (seis por cento) ao ano, base 252 dias úteis ("Benchmark"), considerado o fluxo de caixa do respectivo Ativo Alvo apurado desde 1º de maio de 2026. A taxa de performance será calculada e apropriada quando da venda de qualquer Ativo Imobiliário e paga à vista ou a prazo, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à respectiva amortização ou resgate aos Cotistas.

Não serão cobradas taxas de ingresso da classe ou dos cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas. A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

10. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, observado, ainda, (i) o disposto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18 de março de 2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo; e (ii) que caso tal percentual seja alterado por mudança na legislação e regulamentação aplicável e vigente, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação à Classe ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 18º (décimo oitavo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência, de forma total ou parcial, observado que, na data de distribuição relativa ao 6º (sexto) mês de competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/05/2026 a 30/06/2026	01/07/2025 a 29/05/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	4.661	44.664	47.564
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	-	18.847	73.003
Aluguéis a receber	(78)	71	(419)
Ajuste a marcação de mercado título públicos	-	-	(1)
Ajuste de distribuição títulos públicos	-	-	1.222
Ajuste de lucro na venda de imóveis	-	20.474	(23.550)
Despesas/Receitas operacionais não transitadas pelo caixa	2.981	(2.026)	1.880
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	7.564	82.030	99.700
Rendimentos retidos no exercício	-	4.288	(302)
Rendimentos declarados	7.564	86.318	99.398
Rendimentos (a distribuir)	(7.564)	(7.564)	(15.306)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	7.564	15.306	6.496
Rendimentos líquidos pagos no exercício	7.564	94.060	90.588
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	0,85	9,70	11,17
% do resultado do exercício declarado (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	100,00%	105,23%	99,70%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	(4.288)	302

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas
Cotas de investimentos a integralizar

30/06/2026		30/06/2025	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
616.916	8.898.724	616.916	8.898.724
(356.712)	-	(356.712)	-
260.204	8.898.724	260.204	8.898.724
	84,90		89,91

Valor patrimonial da cota (valor expresso em reais)

11.2 Emissão de novas cotas

A Classe poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares do rito de registro ordinário ou automático, nos termos da Resolução CVM 160, observado o capital autorizado de R\$ 30.000.000 previsto no regulamento vigente.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve emissão de cotas da Classe.

11.3 Amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total das cotas, conforme aplicável.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

Em 30 de junho de 2026 e 2025 o saldo total de gastos com colocação de cotas é de R\$ 1.064. Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 a Classe não incorreu em gastos com colocação de cotas.

11.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

(i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio da Classe; (ii) adiantamentos aos locatários dos Imóveis Alvo que venham a integrar a carteira da Classe (tenant allowance); (iii) pintura das fachadas, empenas, poços de aerção e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iv) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (v) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (vi) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vii) despesas de decoração e paisagismo; e (viii) outras que venham a ser de responsabilidade da Classe como proprietário dos Imóveis Alvo e/ou dos demais Ativos, conforme aplicável.

Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 a Classe não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/05/2026 a 30/06/2026	01/07/2025 a 29/05/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	4.661	44.664	47.564
Patrimônio líquido inicial	758.436	800.090	851.924
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	0,61%	5,58%	5,48%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial da Classe adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (08.098.114/0001-28)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos períodos de 30 de maio de 2026 (data posterior a transferência da administradora) a 30 de junho de 2026 e de 01 de julho de 2025 a 29 de maio de 2026 (data de transferência da Administração) e do exercício findo em 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

13. Encargos debitados à Classe

	30/05/2026 a 30/06/2026		01/07/2025 a 29/05/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	43	0,01%	(455)	-0,06%	511	0,06%
Despesas de comissões e corretagens	1	0,00%	360	0,05%	1.650	0,20%
Despesas de condomínio	-	0,00%	11	0,00%	440	0,05%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	431	0,06%	18	0,00%	51	0,01%
Despesa de consultoria	-	0,00%	97	0,01%	1.045	0,13%
Despesa de avaliação	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Despesas de auditoria e custódia	241	0,03%	-	0,00%	-	0,00%
Despesa de honorários advocatícios	(131)	-0,02%	141	0,02%	73	0,01%
Despesas de emolumentos e cartórios	-	0,00%	42	0,01%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	(642)	-0,08%	(6.278)	-0,80%	(7.149)	-0,87%
Taxa de performance	-	0,00%	(5.339)	-0,68%	(7.873)	-0,95%
Taxa de fiscalização da CVM	(29)	0,00%	(47)	-0,01%	(50)	-0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	(167)	-0,02%	691	0,09%	(145)	-0,02%
	(253)	-0,02%	(10.759)	-1,37%	(11.447)	-1,39%
		755.533		780.703		824.835

Patrimônio líquido médio do exercício/período

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração da Classe cuja probabilidade de perda para a Classe seja possível ou provável.

16. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração

Os serviços de custódia e tesouraria da Classe são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e os serviços de controladoria e escrituração de cotas são prestados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. Até 29 de maio de 2026, os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas eram prestados pela administradora anterior, BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.2, 9 e 16.

18. Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2026			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	28.878	-	28.878
Cotas de fundos de investimento imobiliário	-	12.500	-	12.500
Ações de companhias fechadas	-	-	35	35
Propriedades para investimento	-	-	687.425	687.425
Total do ativo	-	41.378	687.460	728.838

Ativos	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	37.035	-	37.035
Ações de companhias fechadas	-	-	35	35
Propriedades para investimento	-	-	710.740	710.740
Total do ativo	-	37.035	710.775	747.810

As demonstrações das mudanças das cotas de fundo de renda fixa, das cotas de fundos de investimento imobiliário, das ações de companhias fechadas e das propriedades para investimento estão demonstradas nas Notas 5.1, 5.2 e 7.

19. Outras informações

19.1 Em atendimento às disposições da regulamentação da CVM aplicáveis à divulgação de serviços prestados por auditores independentes, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço à Classe.

19.2 As demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outro auditor independente, a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., que emitiu relatório sem modificação de opinião em 25 de setembro de 2025.

19.3 A política de divulgação de informações relativas à Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19.4 Em 17 de setembro de 2025, por meio de Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, a administradora anterior aprovou a alteração do regulamento da Classe para atualizar o endereço da sede da gestora anterior, nos termos do inciso II do artigo 52 da Resolução CVM nº 175, independentemente de assembleia.

19.5 O termo de apuração da consulta formal finalizada em 07 de novembro de 2025 (Assembleia Geral Ordinária convocada em 07 de outubro de 2025) aprovou, com manifestação de cotistas representando aproximadamente 67,64% das cotas emitidas, as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 30 de junho de 2025.

19.6 O termo de apuração da consulta formal finalizada em 28 de maio de 2026 (Assembleia Geral Extraordinária convocada em 13 de maio de 2026), com manifestação de cotistas representando aproximadamente 97,34% das cotas emitidas, aprovou: (i) a transferência dos serviços de administração fiduciária para a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM a partir de 1º de junho de 2026 ("Data de Transferência"), permanecendo a administradora e a gestora anteriores responsáveis por suas atividades até o fechamento de 29 de maio de 2026; (ii) a contratação do Banco BTG Pactual S.A. para os serviços de custódia, tesouraria e controladoria dos ativos e de escrituração das cotas; (iii) a transferência dos serviços de gestão para a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.; (iv) a alteração da denominação da Classe e da Classe para "BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e "Classe A do BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"; (v) a alteração do código de negociação das cotas na B3 para "BTRU11"; (vi) a alteração do regulamento, a partir da Data de Transferência, para refletir a transferência, adaptá-lo ao padrão da nova Administradora e da nova Gestora, ajustar a remuneração devedora a título de taxa de administração, de gestão e de performance (Nota 9), permitir a criação de subclasses e a recompra de cotas, alterar o capital autorizado para R\$ 30.000.000,00 (trinta bilhões de reais), permitir a amortização de cotas mediante entrega de bens e direitos, alterar a política de investimento e prever aplicações de caixa e investimentos em fundos geridos e/ou administrados por sociedades do grupo econômico da nova Gestora e/ou da nova Administradora; (vii) a contratação de auditoria de transferência; (viii) a autorização para as providências necessárias à transferência; e (ix) a autorização, nos termos do novo regulamento, para a prática de atos que caracterizam potencial conflito de interesses com a nova Administradora e/ou a nova Gestora (operações de alavancagem e aplicações de caixa com partes relacionadas, contratação de formador de mercado do grupo, aquisição e alienação de cotas de FIL e FIP administrados e/ou geridos pelo grupo, observados os critérios de elegibilidade aprovados, e exercício do direito de voto em assembleias de fundos do grupo). Por não se tratar de destituição com justa causa, a Classe pagou até a Data de Transferência a taxa de performance e a remuneração da gestora anterior proporcionais pro rata temporis. O regulamento consolidado passou a vigorar na Data de Transferência.

19.7 A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. A Classe foi adaptada nos termos da Resolução CVM nº 175 de 28 de janeiro de 2025.