

**Capitânia HBC Renda Urbana
Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HBC II
Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada)
CNPJ nº 34.691.520/0001-00**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM
CNPJ nº 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 30 de junho de 2025**

Ref.: Relatório nº 259PN-005-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais 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 Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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, e 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 (PAA)

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.

Investimento em propriedades para Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores em geral e tem como objetivo o investimento em propriedades para renda, as quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 30 de junho de 2025, o valor justo desses investimentos montava R\$ 797.222 mil, o equivalente a 134,09% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) envolvimento dos nossos especialistas na revisão dos laudos para os investimentos avaliados à valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos de capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado; (iii) análise das matrículas dos imóveis e respectivos documentos suporte para avaliação da existência; (iv) recálculo das receitas de aluguel conforme contratos de locação; (v) verificação dos contratos de compra e venda e exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; e (vi) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

(Conforme Nota Explicativa nº 11 “Obrigações por captação de recursos”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2025, o Fundo securitizou os recebíveis decorrentes dos fluxos de caixa futuro da locação do imóvel vinculados a emissão de certificados recebíveis imobiliários (CRI), no montante de R\$ 303.849 mil, o equivalente a 51,11% de seu patrimônio líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a valorização e a realização desses passivos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)**; verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários utilizados como base para o recálculo; **(iii)** exame da liquidação financeira do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração dos passivos e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

A administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administradora é responsável pela avaliação da capacidade do 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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 detectam 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 obtivemos 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 do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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;
- 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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, 26 de setembro de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (34.691.520/0001-00)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	1	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	1.059	0,18%	3.727	1,55%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2	159.012	26,74%	35.200	14,59%
Negociação e intermediação de valores		218	0,04%	-	0,00%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	4.788	0,81%	1.948	0,81%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(28)	0,00%	(2)	0,00%
Adiantamentos	21.3	3.244	0,55%	-	0,00%
Outros valores a receber		32	0,01%	-	0,00%
Outras contas a receber		9	0,00%	366	0,15%
		168.334	28,31%	41.240	17,10%
Investimentos					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		743.078	124,98%	212.205	87,98%
Ajuste de avaliação ao valor justo		54.144	9,11%	49.769	20,63%
	7	797.222	134,09%	261.974	108,61%
Total do ativo		965.556	162,40%	303.214	125,71%
Passivo	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	12	3.786	0,64%	4.584	1,90%
Provisões e contas a pagar		1.635	0,27%	903	0,37%
Obrigações por captação de recursos	11	29.582	4,98%	6.419	2,66%
Obrigações por aquisição de imóveis	10	57.104	9,60%	1.000	0,41%
		92.107	15,49%	12.906	5,35%
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por captação de recursos	11	274.267	46,13%	49.109	20,36%
Obrigações por aquisições de imóveis	10	4.627	0,78%	-	0,00%
		278.894	46,91%	49.109	20,36%
Total do passivo		371.001	62,40%	62.015	25,71%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimento integralizadas	13.1	582.912	98,04%	206.993	85,82%
Amortização de cotas	13.3	(3.147)	-0,53%	(3.147)	-1,30%
Gastos com colocação de cotas	13.4	(4.155)	-0,70%	(3.648)	-1,51%
Lucros acumulados		18.945	3,19%	41.001	17,00%
Total do patrimônio líquido		594.555	100,00%	241.199	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		965.556	162,40%	303.214	125,71%

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

Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota)

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Resultado de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	8	49.409	24.658
Receitas de multas rescisórias		298	-
Provisão para créditos em liquidação duvidosa	6.2	(26)	(2)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	7.2	-	40.500
Custo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	-	(37.967)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	4.375	7.136
		54.056	34.325
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	11	(20.977)	(7.096)
		(20.977)	(7.096)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	15	(55)	(21)
Despesas de comissões	15	-	(888)
Despesas de condomínio	15	(132)	(118)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	15	-	(2)
		(187)	(1.029)
Resultado de propriedades para investimento		32.892	26.200
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2	(17.174)	236
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2	20.290	460
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2	(624)	(156)
		2.492	540
Resultado líquido de atividades imobiliárias		35.384	26.740
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		677	2.201
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(154)	(491)
		523	1.710
Receitas/(Despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	15	(3.677)	(350)
Taxa de administração	9 e 15	(1.325)	(2.257)
Despesa consultoria jurídica	15	(863)	(395)
Taxa de performance	15	(3)	-
Outras receitas operacionais	15	161	(481)
		(5.707)	(3.483)
Lucro líquido do exercício		30.200	24.967
Quantidade de cotas integralizadas	13.1	62.371.135	24.135.190
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		0,48	1,03
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,53	9,99

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

Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (34.691.520/0001-00)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		181.549	(3.147)	(3.472)	37.390	212.320
Cotas de investimentos integralizadas	13.2	25.444	-	-	-	25.444
Gastos com colocação de cotas	13.4	-	-	(176)	-	(176)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	24.967	24.967
Rendimentos apropriados	12	-	-	-	(21.356)	(21.356)
Em 30 de junho de 2024		206.993	(3.147)	(3.648)	41.001	241.199
Cotas de investimentos integralizadas	13.2	375.919	-	-	-	375.919
Gastos com colocação de cotas	13.4	-	-	(507)	-	(507)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	30.200	30.200
Rendimentos apropriados	12	-	-	-	(52.256)	(52.256)
Em 30 de junho de 2025		582.912	(3.147)	(4.155)	18.945	594.555

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

Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		677	2.201
Recebimento de aluguéis		46.570	24.823
Receitas com multas rescisórias		298	-
Pagamento de despesas de tributos municipais e federais		(55)	(21)
Pagamento de taxa de administração		(1.002)	(2.211)
Pagamento de taxa de performance		(3)	-
Pagamento de despesas de condomínio		(132)	(118)
Pagamento de despesa de reparos, adaptação e conservação		-	(2)
Pagamento de despesa de comissão		-	(888)
Pagamento de despesa de consultoria		(3.677)	(350)
Pagamento de serviços advocatícios		(863)	(370)
Pagamento de IR		(154)	(491)
Recebimentos diversos		676	121
Caixa líquido das atividades operacionais		42.335	22.694
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5.2	20.290	460
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5.2	(299.084)	(46.543)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs).	5.2	157.474	11.423
Alienação de imóveis pra renda		-	40.500
Adiantamento para aquisição de imóveis pra renda		(3.244)	-
Gastos capitalizados ao valor contábil de imóveis para renda (ITBI, benfeitorias, manutenção etc)	7.2	(11.243)	(2.559)
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis	10	(211.533)	(36.727)
Caixa líquido das atividades de investimento		(347.340)	(33.446)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	13.2	375.919	25.444
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	13.4	(507)	(176)
Pagamento de juros por obrigações de captação de recursos	11	(11.046)	(5.797)
Pagamento de amortização por obrigações de captação de recursos	11	(8.976)	-
Rendimentos pagos	12	(53.054)	(20.485)
Caixa líquido das atividades de financiamento		302.336	(1.014)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(2.669)	(11.766)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		3.728	15.494
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	1.059	3.728

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

Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma Classe Única de Cotas denominada Classe Única de Cotas do Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado em 24 de setembro de 2019, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado pela CVM e realizado sua primeira integralização de cotas em 10 de outubro de 2019. O Fundo é destinado a investidores em geral.

A classe de cotas tem por objeto proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da obtenção de renda por meio do investimento em: (i) Imóveis; (ii) Sociedades Alvo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (iv) cotas de fundos de investimentos em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em Sociedades Alvo; (v) CRI, sendo que as instruções serão recomendadas pelo Gestor no momento da aquisição; e (vi) demais ativos previstos na Resolução 175. Adicionalmente, a classe de cotas poderá auferir ganho de capital mediante o investimento para posterior alienação dos próprios Ativos.

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 ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2025.

CPUR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho (*)	10,06
Agosto (*)	9,98
Setembro (*)	9,78
Outubro (*)	9,40
Novembro	10,34
Dezembro	10,50
Janeiro	10,49
Fevereiro	10,50
Março	10,40
Abril	10,30
Maio	10,35
Junho	10,70

(*) Conforme Fato Relevante divulgado em 30 de outubro de 2024, em decorrência da alteração da denominação da Classe, a Administradora solicitou à B3 a alteração do código de negociação ("Ticker") do Fundo de EVB111 para CPUR11 e o nome do Pregão de Fil VBI CON para Fil CPHBC UR. Dessa forma, as cotas passaram a ser negociadas sob o novo Ticker a partir de 07 de novembro de 2024.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras 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.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 26 de setembro de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração 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 exercício 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

O Fundo 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 pelo Fundo. 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, em uma das 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 geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas 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: saldos de caixa e depósitos à vista.

• 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.

• Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

• Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo, são avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

• Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos 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.

Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.4 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, 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 o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

· Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem 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 do Fundo. 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 explicativas, 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 do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 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.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo 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 em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, 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 explicativa 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: conforme descrito na nota explicativa 3.3, 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 explicativa 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.9 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 do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem 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 do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, 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 do Fundo, 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 do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo 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 o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

O Fundo 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 o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo 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 do Fundo 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 do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo 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.

Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo 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 do Fundo;

(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 do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo 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 do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo 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 pelo Fundo, 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.

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo 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.

4.2.3 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 do Fundo.

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 natureza não imobiliária

(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

(b) BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

30/06/2025	30/06/2024
-	3.727
1.059	-
1.059	3.727

(a) Estão compostas por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção.

(b) Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado 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 BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI 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.

5.2 De natureza imobiliária

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs

30/06/2025	30/06/2024
159.012	35.200
159.012	35.200

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII

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 do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

	30/06/2025					
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA (*)	Sim	Lajes Corporativas	79,88%	1.278.146	124,37	158.967
LEGATUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Renda	0,01%	407	99,99	41
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII MAX RETAIL RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Híbrido	0,00%	25	64,84	2
RIO BRAVO RENDA VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	0,00%	260	8,52	2
						159.012

	30/06/2024					
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
FII MAX RETAIL (*)	Não	Híbrido	4,84%	54.500	82,00	4.469
GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Shoppings	0,46%	59.968	111,20	6.668
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	Não	Outros	0,03%	3.934	108,99	429
LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*)	Não	Shoppings	2,14%	63.000	115,74	7.292
HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Híbrido	1,68%	149.925	109,00	16.342
						35.200

(*) Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)

Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)

Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)

Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)

Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)

Saldo em 30 de junho de 2025

-
46.543
(11.423)
(156)
236
35.200
299.084
(157.474)
(624)
(17.174)
159.012

Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2023	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (Flis)	460
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (Flis)	(460)
Saldo em 30 de junho de 2024	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (Flis)	20.290
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (Flis)	(20.290)
Saldo em 30 de junho de 2025	-

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os aluguéis vencidos e vencidos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2025	30/06/2024
A vencer	4.741	1.946
Vencidos de 181 a 360 dias	47	2
	4.788	1.948

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores de aluguéis que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	30/06/2025	30/06/2024
Vencidos de 181 a 360 dias	28	2
	28	2

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	30/06/2025	30/06/2024
Saldo no início do exercício	2	-
Constituição da provisão	26	2
Saldo ao final do exercício	28	2

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento

	Valor justo de 2025	Valor justo de 2024
(1) O Fundo é proprietário de 100% do Edifício MDX Barra Medical Center, composto por 28 unidades referentes aos conjuntos (Salas 101, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 301, 302, 303, 304 e 305, Lojas A, B, C, D, E, F, G e H) e 124 vagas de garagem, localizado na avenida das américas, 6.205, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro-RJ. Constituídos numa área de terreno 5.687,00m², área construída de 10.105,57m² e área privativa 7.139,11m².	101.650	101.090
(2) O Fundo é proprietário de 100% do imóvel comercial localizado na rua Tito, 639/705 – Vila Romana – São Paulo/SP, constituído por área terreno 3.643,72m², área construída 5.081,00m² e 69 vagas de garagem.	40.297	37.827
(3) O Fundo é proprietário de 100% do imóvel comercial localizado na rua Augusto Tolle, 470 – Santana – São Paulo/SP, constituído por área terreno de 2.882,50m², área construída 4.261,23,00m² e 90 vagas de garagem.	28.997	27.355
(4) O Fundo é proprietário de 100% do imóvel comercial localizado na rua São Camilo, 700 – Granja Viana –Cotia- São Paulo/SP, constituído por área terreno de 4.492,00m², área construída 5.640,67m² e 95 vagas de garagem.	23.411	22.085
(6) O Fundo é proprietário de 100% do imóvel localizado na Avenida Fábio Barreton nº 263, Vila Tibério, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, possuindo uma área total construída de 14.666,56 metros quadrados ("Imóvel Sodimac"), atualmente locado para a CONSTRUDECOR S.A. ("Sodimac")	74.804	73.617
(7) O Fundo é proprietário de 100% do Imóvel localizado na Avenida Valdemar Alves nº 230, São Vicente, Araçatuba - Estado de São Paulo, possuindo uma área total construída de 13.189,14 metros quadrados, atualmente locado pelo Assai Atacadista.	74.106	-
(8) O Fundo é proprietário de 100% do Imóvel localizado na Rua Elias Agostinho nº 2175, Virgem Santa, Macaé - RJ, possuindo uma área total construída de 14.830,54 metros quadrados, atualmente locado pelo Assai Atacadista.	88.637	-
(9) O Fundo é proprietário de 100% do Imóvel localizado na Avenida Governador Jorge Teixeira, nº 3500, Industrial, Porto Velho - RO, possuindo uma área total construída de 15.873,32 metros quadrados, atualmente locado pelo Assai Atacadista.	84.210	-
(10) O Fundo é proprietário de 100% do Imóvel localizado na Quadra 206, Lote 2, Águas Claras, Brasília - DF, possuindo uma área total construída de 2.397,85 metros quadrados, atualmente locado pelo Supermercado Pão de Açúcar.	21.078	-
(11) O Fundo é proprietário de 100% do Imóvel localizado na Rua Marcondes Salgado, nº 855, Centro, Bauru - SP, possuindo uma área total construída de 10.380,34 metros quadrados, atualmente locado pelo Assai Atacadista.	89.753	-
(12) O Fundo é proprietário de 100% do Imóvel localizado na Rua Coronel Ponciano nº 785, Aimoré, Dourados - MS, possuindo uma área total construída de 13.876,35 metros quadrados, atualmente locado pelo Assai Atacadista.	60.347	-
(13) do imóvel localizado na Av. Pedro Linhares Gomes s/n, Ipatinga - MG, que possui área construída de 15.213,34 m², atualmente locado pela Assai Atacadista	109.932	-
	797.222	261.974

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2023	290.246
Venda de imóveis para venda	(40.500)
Custo de propriedades para investimento vendidas	(37.967)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	40.500
Gastos capitalizados ao valor contábil (ITBI, benfeitorias, manutenção etc)	2.559
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.136
Saldo em 30 de junho de 2024	261.974
Aquisição de imóveis para renda (a),(b)	519.630
Gastos capitalizados ao valor contábil (ITBI, benfeitorias, manutenção etc)	11.243
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	4.375
Saldo em 30 de junho de 2025	797.222

(a) Em 21 de agosto de 2024, a Classe Única celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças e as Escrituras Públicas de Venda e Compra e de Alienação de Direito Real de Superfície e Outras Avenças, tendo por objeto as seguintes aquisições: i) Um imóvel comercial localizado no município de Araçatuba, estado de São Paulo, com área total construída de 13.189,14 m² ("Assai Araçatuba/SP"); ii) Um imóvel comercial localizado no município de Macaé, estado de Rio de Janeiro, com área total construída de 14.830,54 m² ("Assai Macaé/RJ"); iii) Um imóvel comercial localizado no município de Porto Velho, estado de Rondônia, com área total construída de 16.085,54 m² ("Assai Porto Velho/RO"); iv) Um imóvel comercial localizado no município de Dourados, estado de Mato Grosso do Sul, com área total construída de 13.876,35 m² ("Assai Dourados/MS"); v) Um imóvel comercial localizado no município de Bauru, estado de São Paulo, com área total de 6.912,50 m² ("Assai Bauru/SP"); e; vi) Um imóvel comercial localizado no município de Águas Claras, no Distrito Federal, com área total construída de 5.004,94 m² ("Pão de Açúcar Águas Claras/DF" em conjunto com "Assai Araçatuba/SP", "Assai Macaé/RJ", "Assai Porto Velho/RO", "Assai Dourados/MS", "Assai Bauru/SP", "Imóveis"). Os imóveis supracitados foram adquiridos pelo montante total de R\$ 411.954, sendo R\$141.598 pagos pela Classe Única ("Primeira Parcela"); R\$ 94.399 a serem pagos pela Classe Única em 03 (três) parcelas semestrais, devidamente corrigidas pela variação acumulada, se positiva, do IPCA/IBGE ("Parcela Intermediária"); e R\$175.957 correspondentes aos valores relativos ao saldo integral do CRI da 93ª série da 1ª emissão da Bari Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ nº 10.608.405/0001-60, cujos pagamentos, a partir desta data, serão assumidos pela Classe Única ("Transação"), sendo a taxa do I de IPCA + 5,1% ao ano ("Última Parcela").

(b) Em 21 de maio de 2025, a Classe Única assinou a Escritura Pública de Cessão de Direitos Aquisitivos de Fiduciante e de Alienação de Direito Real de Superfície e Outras Avenças, tendo por objeto a compra do Imóvel "Assai Ipatinga-MG", localizado na Av. Pedro Linhares Gomes s/n, Ipatinga - MG, que possui área construída de 15.213,34 m² ("Unidade"). O montante total da compra da Unidade é de R\$107.676 ("Preço Total da Compra"), a ser pago da seguinte forma: i) 1ª Parcela: R\$ 93.169 no ato de assinatura ("1ª Parcela"), sendo: a) R\$ 71.409 mediante a assunção de dívida no âmbito do CRI; e b) R\$ 21.535 pago diretamente aos vendedores; ii) 2ª Parcela: R\$ 7.253 em 180 dias contados do pagamento da 1ª Parcela ("2ª Parcela"); iii) 3ª Parcela: R\$ 3.627, em 180 dias contados do pagamento da 2ª Parcela ("3ª Parcela"); e iv) 4ª Parcela: R\$ 3.627 em 180 dias contados do pagamento da 3ª Parcela ("4ª Parcela").

Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2025				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) MDX Barra Medical Center	(a)	10,71%	10 anos	9,75%	9,50%
(2) GPA - Vila Romana	(a)	0,00%	10 anos	7,25%	7,00%
(3) GPA - Santana	(a)	0,00%	10 anos	7,25%	7,00%
(4) GPA Granja Viana	(a)	0,00%	10 anos	7,25%	7,00%
(6) Sodimac	(a)	0,00%	10 anos	8,50%	8,25%
(7) Assai Araújo tuba	(a)	0,00%	10 anos	7,25%	7,00%
(8) Assai Macaé	(a)	0,00%	10 anos	7,25%	7,00%
(9) Assai Porto Velho	(a)	0,00%	10 anos	7,25%	7,00%
(10) Pão de Açúcar Aguas Claras	(a)	0,00%	10 anos	7,25%	7,00%
(11) Assai Bauru	(a)	0,00%	10 anos	7,25%	7,00%
(12) Assai Dourados	(a)	0,00%	10 anos	7,25%	7,00%
(13) Assai Ipatinga	(b)	0,00%	N/A	N/A	N/A

Empreendimento	30/06/2024				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) MDX Barra Medical Center	(a)	6,90%	10 anos	9,50%	9,00%
(2) GPA - Vila Romana	(a)	0,00%	10 anos	7,50%	7,00%
(3) GPA - Santana	(a)	0,00%	10 anos	7,50%	7,00%
(4) GPA Granja Viana	(a)	0,00%	10 anos	7,50%	7,00%
(6) Sodimac	(a)	0,00%	10 anos	8,75%	8,25%

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Biswanger Brazil, datados de março de 2025 e abril de 2024. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (1), método comparativo direto de dados do mercado (2) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os imóveis avaliados são ativos de investimentos 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 nº 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 comercial 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 aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 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 das operações dos imóveis. Os resultados divulgados não são abertos (para adotá-los 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. Ressalvando 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 Biswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Biswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

(b) O imóvel Assai Ipatinga que foi adquirido em maio de 2025 e de acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição", com isso o valor justo do imóveis em 30 de junho de 2025 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

8. Receita de aluguéis

	30/06/2025	30/06/2024
Receita de aluguel	49.409	24.658
	<u>49.409</u>	<u>24.658</u>

As unidades de locações da propriedade para investimento são lajes corporativas e lojas comerciais, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguel 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.

9. Taxa de administração

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	1.325	2.257
	<u>1.325</u>	<u>2.257</u>

O Administrador recebe por seus serviços de administração, escrituração, tesouraria, custódia e controladoria, uma taxa de administração equivalente à ("Taxa de Administração") 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$20 atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, e observado a Cláusula 9.2 abaixo; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescida à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$8 atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

A taxa de administração é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Pelos serviços de gestão da carteira da Classe, será devido ao Gestor, com recursos oriundos da Taxa de Administração, uma remuneração equivalente a ("Taxa de Gestão"): (a) 0,88% (oitenta e oito centésimos por cento) ao ano sob a Base de Cálculo da Taxa de Administração; ou (b) 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicada sob a Base de Cálculo da Taxa de Administração, quando o patrimônio líquido da classe for igual ou superior a R\$600.000 apurado com base no mês imediatamente anterior ao pagamento da Taxa de Gestão.

Além da Taxa de Gestão, o Gestor faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pela classe ao Gestor. A Taxa de Performance é calculada conforme fórmula descrita no Regulamento do Fundo.

10. Obrigações por aquisições de imóveis

	30/06/2025	30/06/2024
Obrigações por aquisição de imóveis (circulante)	57.104	1.000
Obrigações por aquisição de imóveis (não circulante)	4.627	-
	<u>61.731</u>	<u>1.000</u>

A movimentação ocorrida na conta obrigações por aquisição de imóveis está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2023	-
Obrigações por aquisições de imóveis	1.000
Saldo em 30 de junho de 2024	<u>1.000</u>
Obrigações por aquisições de imóveis (Nota 7.2 (a) e (b))	519.630
Obrigações por aquisições de imóveis pagos através de captação de recursos (Nota 7.2 (a))	(247.366)
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis	(211.533)
Saldo em 30 de junho de 2025	<u>61.731</u>

As movimentações na ocorridas no exercício findo em 30 de junho de 2025 para as obrigações por aquisição de ativos foram detalhados na nota 7.2.

Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

11. Obrigações por captação de recursos

Em 03 de novembro 2020 o Fundo securitizou os recebíveis decorrentes dos fluxos de caixa futuro da locação do imóvel GPA – Vila Romana para a RB Capital Companhia de Securitização S.A., pelo valor nominal de R\$ 33.640 e prazo de 15 anos. Em 09 de novembro de 2020, a totalidade dos lastros decorrentes desta operação foi vinculada à 1ª emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 296ª série (20K0010253) por um prazo total de 180 meses com vencimento em outubro de 2035, conforme instrumento particular de cessão de créditos, constituição de garantias e outras avenças. O valor da cessão foi de R\$ 21.545, sendo retidos R\$ 191 referentes ao fundo de despesas, para pagamento das despesas vinculadas à emissão dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), tendo montante mínimo de R\$ 85 definido no termo de securitização. O saldo devedor é atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE aplicado anualmente, e possui remuneração anual de 5%.

Conforme instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários e outras avenças firmado em 25 de abril de 2022, o Fundo cedeu à Opéa Securitizadora S.A., os aluguéis devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição, pelo período de 15 anos, mediante a emissão de uma cédula de crédito imobiliário sem garantia real e sob a forma escritural. O valor nominal dos créditos cedidos é de R\$ 45.563, sendo o valor da cessão de R\$ 23.945. Conforme instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários e outras avenças firmado em 10 de novembro de 2021, o Fundo cedeu à Opéa Securitizadora S.A. (21K0196620), os aluguéis devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição, pelo período de 15 anos, mediante a emissão de uma cédula de crédito imobiliário sem garantia real e sob a forma escritural. O valor nominal da cessão de R\$ 30.193.

Em decorrência das aquisições dos imóveis realizada pelo Fundo durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, conforme detalhado na nota 7.2, referente ao Compromisso de Compra e Venda celebrado em 21 de agosto de 2024, a última parcela, correspondente a R\$ 175.957 referem-se aos valores relativos ao saldo integral do CRI da 93ª série da 1ª emissão da Bari Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ nº10.608.405/0001-60, cujos pagamentos, a partir desta data, serão assumidos pela Classe Única, sendo a taxa do CRI de IPCA + 5,1% ao ano. Em 21 de maio de 2025, a Classe Única assinou a Escritura Pública de Cessão de Direitos Aquisitivos de Fiduciante e de Alienação de Direito Real de Superfície e Outras Avenças, tendo por objeto a compra do Imóvel 'Assai Ipatinga-MG', sendo que o montante de R\$ 71.409 será pago mediante a assunção de dívida no âmbito do CRI da 98ª série da 1ª emissão da Bari Securitizadora S.A.

Os saldos de recursos decorrentes de obrigações por captação de recursos são:

	30/06/2025	30/06/2024
Obrigações por captação de recursos (circulante)	29.582	6.419
Obrigações por captação de recursos (não circulante)	274.267	49.109
	303.849	55.528
Saldo em 30 de junho de 2023		54.121
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos		7.096
Pagamento de amortização por obrigações de captação de recursos		(5.797)
Pagamento de juros e correção monetária por obrigações de captação de recursos		108
Saldo em 30 de junho de 2024		55.528
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos		20.977
Pagamento de amortização por obrigações de captação de recursos		(11.046)
Pagamento de juros e correção monetária por obrigações de captação de recursos		(8.976)
Aquisição de imóveis para renda (Nota 7.2 (a) e (b))		247.366
Saldo em 30 de junho de 2025		303.849

12. Política de distribuição dos resultados

A classe deve 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, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, mediante recomendação da consultoria de investimento, de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o dia 25 (vinte e cinco) do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), 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:

Rendimentos a distribuir	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	30.200	24.967
Inadimplência com rendas	(47)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(4.375)	(7.136)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	17.174	(236)
Ajuste de distribuição de juros com captação de recursos	-	3.668
Provisão para créditos em liquidação duvidosa	26	2
Ajuste de receitas/(despesas) operacionais não realizadas	12	91
Despesas com correção e atualização monetária	9.266	-
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	52.256	21.356
Rendimentos declarados	52.256	21.356
Rendimentos a pagar	(3.786)	(4.584)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	4.584	3.713
Rendimentos líquidos pagos no exercício	53.054	20.485
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	0,85	0,85
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

13. Patrimônio Líquido

13.1 Cotas de investimento

	30/06/2025		30/06/2024	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	62.371.135	582.912	24.135.190	206.993
Cotas de investimentos integralizadas	62.371.135	582.912	24.135.190	206.993
Valor por cota (valor expresso em reais)		9,35		8,58

13.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, a classe iniciou suas operações a partir da Primeira Emissão, sendo o atual valor unitário de emissão das Cotas R\$10,00 (dez reais). As novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor ou mediante simples deliberação do Administrador, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas.

No período exercício findo em 30 de junho de 2024, foi subscrita e totalmente integralizada a 9ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 25.444 com valor unitário de R\$ 98,00, totalizando 259.626 cotas;

O Fato Relevante datado de 10 de junho de 2024 divulgou que foi aprovado, nos termos do Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal publicado nesta data, o desdobramento das Cotas do Fundo, segundo a razão de 01:10 (um para dez), a realizar-se no fechamento dos mercados de 13 de junho de 2024, de forma que para cada cota de emissão do Fundo efetivamente detida, conforme respectiva posição de custódia, no fechamento dos mercados da Data Base será atribuída ao respectivo titular, 09 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas, conferindo ao seu titular os mesmos direitos das cotas previamente existentes. As cotas passam a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 14 de junho de 2024.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram subscritas e totalmente integralizadas as 10ª e 11ª emissões das ofertas públicas de cotas, sendo emitidas respectivamente: R\$ 172.726 com valor unitário de R\$ 9,81, totalizando 17.607.248 cotas, e R\$ 203.193 com valor unitário de R\$ 9,85, totalizando 20.628.697 cotas;

13.3 Amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável. Caso a classe efetue amortização de capital, o Administrador pode solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso. No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

13.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2025	30/06/2024
Gastos com colocação de cotas	4.155	3.648
	4.155	3.648

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo incorreu gastos com colocação de cotas no montante de R\$507 (2024 - R\$176), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

13.5 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"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima. 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 2025 e 2024, não houve necessidade de constituição de reserva de contingência.

14. Retorno sobre o patrimônio líquido

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	30.200	24.967
Patrimônio líquido inicial	241.199	212.320
Adições/(deduções)		
Cotas de investimentos integralizadas	375.919	25.444
Gastos com colocação de cotas	(507)	(176)
Total das adições/deduções	375.412	25.268
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	4,90%	10,51%

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

15. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	55	0,01%	21	0,01%
Despesas de comissão	-	0,00%	888	0,39%
Despesas de condomínio	132	0,03%	118	0,05%
Despesas de reparos, adaptação e conservação	-	0,00%	2	0,00%
Despesas de consultoria	3.677	0,72%	350	0,15%
Taxa de administração	1.325	0,26%	2.257	0,99%
Taxa de performance	3	0,00%	-	0,00%
Despesa consultoria jurídica	863	0,17%	395	0,17%
Outras despesas/ receitas operacionais	(161)	-0,03%	481	0,21%
	5.894	1,16%	4.512	1,97%
	512.298		227.478	

Patrimônio líquido médio do exercício

16. 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.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

18. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora, assim como os serviços de custódia e escrituração das cotas do Fundo.

19. Partes relacionadas

Durante os exercícios, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 9, e 18.

20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo 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 confirmam 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.059	-	1.059
Cotas de fundos de investimento imobiliário	45	158.967	-	159.012
Propriedades para investimento	-	-	797.222	797.222
Total do ativo	45	160.026	797.222	957.293

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	3.727	-	3.727
Cotas de fundos de investimento imobiliário	35.200	-	-	35.200
Propriedades para investimento	-	-	261.974	261.974
Total do ativo	35.200	3.727	261.974	300.901

21. Outras informações

21.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2025, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

21.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo 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.

21.3 Em 30 de junho de 2025 o Fundo possui o montante de R\$3.244 referente a adiantamentos de gastos feitos em decorrência das aquisições de imóveis futuras planejadas pelo Fundo.

Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

- 21.4** Em 09 de outubro de 2024 foi aprovada mediante Ata de Assembleia Geral de Cotistas:
- A) A alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser identificado como "CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", e, consequentemente, da Classe, que passará a ser identificada como "CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA";
- B) A alteração da política de investimento, para refletir o novo critério de aquisição, de cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e
- C) A alteração da Taxa de Administração, para refletir a nova remuneração a que a Administradora fará jus;
- D) A alteração do Anexo I da Classe para inclusão de nova redação referente a possibilidade de prestação de garantias fidejussórias;
- E) A aprovação para a realização da 11ª emissão de cotas da Classe no montante de, inicialmente, até 60.000.000 de cotas da Classe, em série única ("Novas Cotas"), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, observado que a quantidade exata de Novas Cotas e o montante exato da Oferta, entre outras condições, serão fixados posteriormente, por meio de ato particular da Administradora ("Ato da Administradora"). As Novas Cotas serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), bem como da regulamentação aplicável ("Oferta"), nos seguintes termos e condições:
- F) A renúncia ao exercício de direito de preferência dos cotistas da Classe no âmbito da 11ª Emissão ("Direito de Preferência"), nos termos a serem aprovados no Ato da Administradora, observado que eventuais alterações nas características constantes no Ato da Administradora não implicarão em necessidade de nova renúncia ao Direito de Preferência.
- Fica consignado que, em razão da aprovação das deliberações acima e a consequente alteração do Regulamento, será prevista no Regulamento a nova razão social e sede da HBC CONSULTORIA E GESTÃO LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda dos Nhamiquaras, nº 1.500, conjunto 115, Indianópolis, CEP 04090-003, inscrita no CNPJ sob o nº 30.949.716/0001-09 ("Consultoria de Investimento" ou "HBC"), na qualidade de consultora de investimento da Classe, a qual passará a ser identificada como "CAPITÂNIA HBC CONSULTORIA E GESTÃO S/A", com nova sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 3º andar, conjunto 31, Jardim Paulistano, São Paulo – SP.
- 21.6** Através de Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo realizado em 4 de junho de 2025, nos termos do item 9.17.1 do Anexo I ao Regulamento do Fundo, tendo em vista a obtenção de registro pela CONSULTORIA DE INVESTIMENTO na CVM, como administradora de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", foi aprovada a transferência da gestão da carteira do Fundo, a partir do fechamento dos mercados do dia 04 de junho de 2025 ("Data da Transferência") para CAPITÂNIA HBC CONSULTORIA E GESTÃO S.A., sociedade limitada com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, Edifício Torre Norte, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 30.949.716/0001-09, autorizada a prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 23.070, de 17 de fevereiro de 2025 ("GESTOR"), sendo destituída, portanto, do cargo de CONSULTORIA DE INVESTIMENTO, de modo que passe a constar tal alteração no regulamento ("Regulamento").
- 22. Eventos subsequentes**
- 22.1** O Fato Relevante publicado em 4 de julho de 2025 informou que nesta data a Classe celebrou um novo Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis, cujo objeto é a aquisição de oito imóveis, sendo sete atualmente localizados às Lojas Marisa — localizados nos estados do Acre, Minas Gerais, Mato Grosso, Rio Grande do Sul, Santa Catarina e São Paulo — e um imóvel locado à C&A, situado no estado de Minas Gerais ("Imóveis"). Os Imóveis citados serão comprados pelo montante de R\$ 179.449 desde que superadas as condições precedentes previstas no Contrato, a ser pago da seguinte forma:
- a. Primeira Parcela: R\$ 62.107 paga pela Classe1 no fechamento;
- b. Segunda Parcela: R\$ 56.171 paga pela Classe, no prazo de 6 meses contados da data de fechamento;
- c. Terceira Parcela: R\$ 56.171 paga pela Classe; no prazo de 12 meses contados da data de fechamento;
- d. Quarta Parcela: R\$ 5.000 paga pela Classe, no prazo de 18 meses contados da data de fechamento.
- 22.2** O Fato Relevante publicado em 11 de julho de 2025 informou que nesta data a realização da 12ª (décima segunda) emissão de cotas da Classe ("Novas Cotas" e "Emissão", respectivamente), as quais serão objeto de distribuição pública primária, sob o rito de registro automático junto à CVM e sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). O valor da Oferta é de R\$ 150.000.000,30 (cento e cinquenta milhões de reais e trinta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("Montante Inicial da Oferta"), correspondente a 15.259.410 (quinze milhões, duzentas e cinquenta e nove mil, quatrocentas e dez) Novas Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme adiante definido). O preço de emissão corresponderá a R\$ 9,83 (nove reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota, o qual não considera a Taxa de Distribuição Primária. Adicionalmente, será devida taxa no valor de R\$ 0,02 (dois centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos investidores, que compreendem os custos da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe, desde que passíveis de pagamento pela Classe, nos termos da regulamentação aplicável ("Taxa de Distribuição Primária"). Dessa forma, o preço de subscrição de cada Nova Cota será de R\$ 9,85 (nove reais e oitenta e cinco centavos), o qual é equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *