

Capitânia HBC Renda Urbana 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 2026

Ref.: Relatório nº 269O2-011-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 2026 e 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12ª 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
(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 2026 e as 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 2026, 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 aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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

Em 30 de junho de 2026, o Fundo detém propriedades para investimento no montante de R\$ 877.200 mil, o equivalente a 131,29% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborada 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 a 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

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

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2026, o Fundo securitizou recebíveis de fluxos de caixa futuro da locação de imóveis, vinculando-as a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), no montante de R\$ 250.581 mil, o equivalente a 37,50% 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)** procedimento de circularização da securitizadora; **(iii)** verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários utilizados como base para o recálculo; **(iv)** análise da documentação suporte relacionada à transferência da dívida.; **(v)** exame da liquidação financeira do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis; 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 mensuração dos passivos e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração 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 administração 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, 24 de setembro de 2026.

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
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 2026 e 2025

Em milhares de reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	534	0,08%	1.059	0,18%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2	93.295	13,96%	159.012	26,74%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	5.382	0,81%	4.788	0,81%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(229)	-0,03%	(28)	0,00%
Adiantamentos	21.3	4.553	0,68%	3.244	0,55%
Devedores diversos	21.4	2.041	0,31%	-	0,00%
Outros valores a receber		33	0,00%	41	0,01%
		105.609	15,81%	168.334	28,31%
Investimentos					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		820.279	122,77%	743.078	124,98%
Ajuste de avaliação ao valor justo		56.921	8,52%	54.144	9,11%
	7	877.200	131,29%	797.222	134,09%
Total do ativo		982.809	147,09%	965.556	162,40%
Passivo	Nota	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	12	8.319	1,25%	3.786	0,64%
Impostos e contribuições a recolher		1.100	0,16%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		2.651	0,40%	1.635	0,27%
Obrigações por captação de recursos	11	32.686	4,89%	29.582	4,98%
Obrigações por aquisição de imóveis	10	52.006	7,78%	57.104	9,60%
		96.762	14,48%	92.107	15,49%
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por captação de recursos	11	217.895	32,61%	274.267	46,13%
Obrigações por aquisições de imóveis	10	-	0,00%	4.627	0,69%
		217.895	32,61%	278.894	46,82%
Total do passivo		314.657	47,09%	371.001	62,31%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimento integralizadas	13.1	636.640	95,28%	582.912	98,04%
Amortização de cotas	13.3	(3.147)	-0,47%	(3.147)	-0,53%
Gastos com colocação de cotas	13.4	(4.412)	-0,66%	(4.155)	-0,70%
Lucros acumulados		39.071	5,85%	18.945	3,19%
Total do patrimônio líquido		668.152	100,00%	594.555	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		982.809	147,09%	965.556	162,31%

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

Capitânia HBC Renda Urbana 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 2026 e 2025

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

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Resultado de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	8	65.819	49.409
Receitas de multas rescisórias		70	298
Provisão para créditos em liquidação duvidosa	6.2	(201)	(26)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	7.2	98.850	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	(81.736)	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	(10.969)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	13.745	4.375
		85.578	54.056
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	11	(26.846)	(20.977)
		(26.846)	(20.977)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	15	(25)	(55)
Despesas de condomínio	15	(307)	(132)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	15	(168)	-
		(500)	(187)
Resultado de propriedades para investimento		58.232	32.892
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIIs)	5.2	20.236	(17.174)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIIs)	5.2	20.060	20.290
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIIs)	5.2	6.274	(624)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(1.099)	-
		45.471	2.492
Resultado líquido de atividades imobiliárias		103.703	35.384
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		475	677
Receitas com operações compromissadas		14	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(113)	(154)
		376	523
Receitas/(Despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	15	(296)	(3.677)
Taxa de administração e gestão	9 e 15	(6.836)	(1.325)
Despesa consultoria jurídica	15	(229)	(863)
Taxa de performance	15	(601)	(3)
Outras receitas/(despesas) operacionais	15	(465)	161
		(8.427)	(5.707)
Lucro líquido do exercício		95.652	30.200
Quantidade de cotas integralizadas	13.1	67.825.745	62.371.135
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		1,41	0,48
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,85	9,53

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

Capitânia HBC Renda Urbana 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 2026 e 2025

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
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
Cotas de investimentos integralizadas	13.2	53.728	-	-	-	53.728
Gastos com colocação de cotas	13.4	-	-	(257)	-	(257)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	95.652	95.652
Rendimentos apropriados	12	-	-	-	(75.526)	(75.526)
Em 30 de junho de 2026		636.640	(3.147)	(4.412)	39.071	668.152

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

Capitânia HBC Renda Urbana 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 2026 e 2025

Em milhares de reais

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		475	677
Rendimentos de operações compromissadas		14	-
Recebimento de aluguéis	8	65.225	46.570
Receitas com multas rescisórias		70	298
Pagamento de despesas de tributos municipais e federais		(25)	(55)
Pagamento de taxa de administração e gestão		(6.799)	(1.002)
Pagamento de taxa de performance		(601)	(3)
Pagamento de despesas de condomínio		(307)	(132)
Pagamento de despesa de reparos, adaptação e conservação		(168)	-
Pagamento de despesa de consultoria		(296)	(3.677)
Pagamento de serviços advocatícios		(229)	(863)
Pagamento de IR		(110)	(154)
Pagamentos/recebimentos diversos		(1.303)	676
Caixa líquido das atividades operacionais		55.946	42.335
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	5.2	20.060	20.290
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	5.2	(222.989)	(299.084)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	5.2	315.214	157.474
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)		2	-
Recebimento de venda de imóveis para renda	7.2	43.508	-
Adiantamento para aquisição de imóveis pra renda	7.2	(670)	(3.244)
Gastos capitalizados ao valor contábil de imóveis para renda (ITBI, benfeitorias, etc)	7.2	(6.078)	(11.243)
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis	10	(109.924)	(211.533)
Caixa líquido das atividades de investimento		39.123	(347.340)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	13.2	428	375.919
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	13.4	(257)	(507)
Pagamento de juros por obrigações de captação de recursos	11	(13.895)	(11.046)
Pagamento de amortização por obrigações de captação de recursos	11	(10.877)	(8.976)
Rendimentos pagos	12	(70.993)	(53.054)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(95.594)	302.336
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(525)	(2.669)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		1.059	3.728
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	534	1.059

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

Capitânia HBC Renda Urbana 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 2026 e 2025

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" ou "Classe"), 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"). 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. a Classe 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 a Classe estão detalhados na nota explicativa nº 4.

A Classe 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 2026 e 2025:

	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - exercício anterior
CPUR11 (Valores expressos em reais)		
Julho (*)	10,70	10,06
Agosto (*)	10,27	9,98
Setembro (*)	10,56	9,78
Outubro (*)	10,65	9,40
Novembro	10,80	10,34
Dezembro	10,89	10,50
Janeiro	10,73	10,49
Fevereiro	10,40	10,50
Março	10,32	10,40
Abril	10,39	10,30
Maió	10,39	10,35
Junho	10,20	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") da Classe de "EVB111" para "CPUR11" e o nome do Pregão de FII 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 que foram definidas pela Instrução CVM nº 516/11 e pelo Anexo Normativo III da Resolução nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela administradora da Classe em 24 de setembro de 2026.

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

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, 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 pela Classe, 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 associadas 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.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

Capitânia HBC Renda Urbana 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 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 da Classe 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 da Classe. 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

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

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se 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 da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas 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 da Classe. 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 da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota 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 da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

4 Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos associados à Classe

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que 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 da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervem na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

Capitânia HBC Renda Urbana 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 2026 e 2025

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 da Classe são:

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

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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da Classe, 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 da Classe não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

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

4.2.4 Riscos jurídicos

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

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

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

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.9 Risco de liquidez

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

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

Capitânia HBC Renda Urbana 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 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De natureza não imobiliária

BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

30/06/2026	30/06/2025
534	1.059
534	1.059

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

30/06/2026	30/06/2025
93.295	159.012
93.295	159.012

(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:

Fundo	30/06/2026					
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
Bitg Pactual Renda Urbana Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	11,59%	1.030.956	86,69	89.374
Capitânia Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	0,32%	393.126	9,97	3.919
Rio Bravo Renda Vareja Classe De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	Renda	0,00%	234	9,11	2
						93.295

Fundo	30/06/2025					
	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 Vareja Classe De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	Renda	0,00%	260	8,52	2
						159.012

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

Segue informação sobre o principal Fundo de Investimento Imobiliário - FII que compõe a carteira do Fundo

Bitg Pactual Renda Urbana Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

O BTG Pactual Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (BTRU11) é um fundo imobiliário de gestão ativa focado em imóveis urbanos geradores de renda, com portfólio composto principalmente por lojas de varejo, imóveis comerciais e ativos locados a empresas em diferentes estados do Brasil. O fundo busca a geração de receitas recorrentes por meio de contratos de locação e a valorização de seus ativos imobiliários.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	299.084
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(157.474)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(624)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(17.174)
Saldo em 30 de junho de 2025	159.012

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	222.585
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(315.214)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	6.274
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(2)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	20.236

Saldo em 30 de junho de 2026

93.295

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2024

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIs)	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIs)	20.290
	(20.290)

Saldo em 30 de junho de 2025

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIs)	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIs)	20.060
	(20.060)

Saldo em 30 de junho de 2026

-

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

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

Prazo	30/06/2026	30/06/2025
A vencer	5.136	4.741
Vencidos até 120 dias	17	-
Vencidos até 121 a 180 dias	47	-
Vencidos de 181 a 360 dias	142	47
Vencidos acima de 360 dias	40	-
	5.382	4.788

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Prazo	30/06/2026	30/06/2025
Vencidos até 121 a 180 dias	47	-
Vencidos de 181 a 360 dias	142	28
Vencidos acima de 360 dias	40	-
	229	28

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo no início do exercício	28	2
Constituição da provisão	211	26
Reversão da provisão	(10)	-
Saldo ao final do exercício	229	28

Capitânia HBC Renda Urbana 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 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

7. Propriedades para investimento		
7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 2026	Valor justo de 2025
(1) A Classe é proprietária 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.	98.000	101.650
(2) A Classe é proprietária 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
(3) A Classe é proprietária 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
(4) A Classe é proprietária 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
(5) A Classe é proprietária de 100% do imóvel localizado na Avenida Fábio Barretor 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")	76.000	74.804
(6) A Classe é proprietária 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.	75.300	74.106
(7) A Classe é proprietária 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.	90.000	88.637
(8) A Classe é proprietária 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.	85.600	84.210
(9) A Classe é proprietária de 100% do Imóvel localizado na Quadra 206, Lote 2, Aguas Claras, Brasília - DF, possuindo uma área total construída de 2.397,85 metros quadrados, atualmente locado pelo Supermercado Pão de Açúcar.	21.300	21.078
(10) A Classe é proprietária 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.	91.000	89.753
(11) A Classe é proprietária 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.	61.400	60.347
(12) A Classe é proprietária 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	103.000	109.932
(13) A Classe é proprietária do imóvel localizado na Praça XV de Novembro, nº 111, Centro, Florianópolis/SC, atualmente locado à Marisa Lojas S.A.	8.500	-
(14) A Classe é proprietária do imóvel localizado na Avenida Presidente Kennedy, nº 09, Diadema/SP, atualmente locado à Marisa Lojas S.A.	23.100	-
(15) A Classe é proprietária do imóvel localizado na Avenida Adolfo Pinheiro, nºs 62, 64, 66 e 70, bairro de Santo Amaro, Município de São Paulo/SP, atualmente locado à Marisa Lojas	50.700	-
(16) A Classe é proprietária dos imóveis localizados na Rua dos Carijós, nº 645, Centro, Belo Horizonte/MG, atualmente locado à Marisa Lojas S.A., e na Avenida Paraná, nº 321, Centro, Belo Horizonte/MG, atualmente locado à C&A Modas S.A. Os imóveis integram um mesmo complexo imobiliário, porém com acessos independentes por vias públicas distintas.	80.300	-
(17) A Classe é proprietária do imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 258, Centro, Rio Branco/AC, atualmente locado à Marisa Lojas S.A.	13.000	-
	877.200	797.222

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

Saldo em 30 de junho de 2024	261.974
Aquisição de imóveis para renda (a) (b)	519.630
Gastos capitalizados ao valor contábil de imóveis para renda (ITBI, benfeitorias, etc)	11.243
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	4.375
Saldo em 30 de junho de 2025	797.222
Custo de propriedades para investimento vendidas	(81.736)
Gastos capitalizados ao valor contábil de imóveis para renda (ITBI, benfeitorias, etc)	6.078
Aporte por ativos mediante integralização de imóveis para renda (Nota 13.2)	52.661
Obrigações por aquisições de imóveis (c)	100.199
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas (d)	98.850
Recebimento de venda de imóveis para renda (d)	(43.508)
Cessão de obrigações por captação de recursos através da alienação de imóveis (d) (Nota 10)	(55.342)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(10.969)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	13.745
Saldo em 30 de junho de 2026	877.200

(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 Aguas Claras, no Distrito Federal, com área total construída de 5.004,94 m² ("Pão de Açúcar Aguas 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").

(c) 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. Durante o exercício, foram superadas as condições precedentes para a aquisição de cinco imóveis, que passaram a integrar a carteira da Classe, pelo valor total de R\$ 152.860. Desse montante, R\$ 52.661 foram liquidados mediante emissão de cotas da Classe e R\$ 100.199 foram registrados como obrigações por aquisição de imóveis.

Marisa Florianópolis: R\$ 2.703 mil mediante emissão de cotas da Classe e R\$ 4.905 mil registrados como obrigações por aquisição de imóveis., totalizando R\$ 7.608 mil;
Marisa Diadema: R\$ 5.713 mil mediante emissão de cotas da Classe e R\$ 15.000 mil registrados como obrigações por aquisição de imóveis., totalizando R\$ 20.713 mil;
Marisa Santo Amaro: R\$ 15.627 mil mediante emissão de cotas da Classe e R\$ 28.359 mil registrados como obrigações por aquisição de imóveis., totalizando R\$ 43.986 mil;
Marisa e C&A Belo Horizonte: R\$ 24.549 mil mediante emissão de cotas da Classe e R\$ 44.552 mil registrados como obrigações por aquisição de imóveis., totalizando R\$ 69.101 mil; e
Marisa Rio Branco: R\$ 4.069 mil mediante emissão de cotas da Classe e R\$ 7.384 mil registrados como obrigações por aquisição de imóveis., totalizando R\$ 11.452 mil.

Dos demais imóveis integrantes da transação divulgada, as condições precedentes para a aquisição das lojas Cuiabá e Porto Alegre não foram superadas até 30 de junho de 2026. Assim, esses imóveis não integram a carteira da Classe. Os respectivos valores previstos no contrato totalizam R\$ 26.589 mil, sendo R\$ 14.440 mil referentes à Loja Cuiabá e R\$ 12.149 mil à Loja Porto Alegre.

Dessa forma, do valor total de R\$ 179.449 mil da transação originalmente divulgada, R\$ 152.860 mil correspondem aos imóveis incorporados à carteira da Classe e R\$ 26.589 mil correspondem aos imóveis cujas condições precedentes não foram superadas.

(d) Em 18 de agosto de 2026, através de Fato Relevante, a Classe concluiu a transação de venda dos imóveis GPA - Vila Romana, GPA - Santana e GPA - Granja Viana pelo montante total de R\$ 98.850, a serem liquidados da seguinte forma: i) o comprador assumiu R\$ 55.342 em dívidas da Classe, referentes aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) Opea 1E 435S GPA Santana 21K0196620 e Opea 1E 296S GPA Tito 20K0010253, registrados na rubrica de Obrigações por captação de recursos; e ii) o saldo remanescente de R\$ 43.508 foi pago pelo comprador em moeda corrente nacional.

Capitânia HBC Renda Urbana 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 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2026				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) MDX Barra Medical Center	(a)	6,43%	10 anos	9,75%	9,25%
(2) GPA - Vila Romana	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
(3) GPA - Santana	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
(4) GPA Granja Viana	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
(5) Sodimac	(a)	0,00%	10 anos	8,50%	8,00%
(6) Assai Araçatuba	(a)	0,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(7) Assai Macaé	(a)	0,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(8) Assai Porto Velho	(a)	0,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(9) Pão de Açúcar Aguas Claras	(a)	0,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(10) Assai Bauru	(a)	0,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(11) Assai Dourados	(a)	0,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(12) Assai Ipatinga	(a)	0,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(13) Marisa Florianópolis	(a)	0,00%	10 anos	8,25%	7,75%
(14) Marisa Diadema	(a)	0,00%	10 anos	8,25%	7,75%
(15) Marisa Santo Amaro	(a)	0,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(16) Marisa e C&A Belo Horizonte	(a)	0,00%	10 anos	8,50%	8,00%
(17) Marisa Rio Branco	(a)	0,00%	10 anos	8,25%	7,75%

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%
(5) Sodimac	(a)	0,00%	10 anos	8,50%	8,25%
(6) Assai Araçatuba	(a)	0,00%	10 anos	7,25%	7,00%
(7) Assai Macaé	(a)	0,00%	10 anos	7,25%	7,00%
(8) Assai Porto Velho	(a)	0,00%	10 anos	7,25%	7,00%
(9) Pão de Açúcar Aguas Claras	(a)	0,00%	10 anos	7,25%	7,00%
(10) Assai Bauru	(a)	0,00%	10 anos	7,25%	7,00%
(11) Assai Dourados	(a)	0,00%	10 anos	7,25%	7,00%
(12) Assai Ipatinga	(b)	0,00%	N/A	N/A	N/A

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Biswanger Brazil, datados de junho de 2026 e março de 2025. 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 82º 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 alienação. §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 imóvel 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

	30/06/2026	30/06/2025
Receita de aluguel	65.819	49.409
	65.819	49.409

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 da Classe é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 a Classe recebeu referente à receita de aluguel, o montante de R\$ 65.225 (2025 - R\$ 46.570).

9. Encargos, taxa de administração, gestão e performance

	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração e gestão	6.836	1.325
	6.836	1.325

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 doce 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 acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doce 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 doce 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 da Classe.

10. Obrigações por aquisições de imóveis

	30/06/2026	30/06/2025
Obrigações por aquisição de imóveis (circulante)	52.006	57.104
Obrigações por aquisição de imóveis (não circulante)	-	4.627
	52.006	61.731

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

Saldo em 30 de junho de 2024	1.000
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	61.731
Obrigações por aquisições de imóveis (Nota 7.2 (c))	100.199
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis	(109.924)
Saldo em 30 de junho de 2026	52.006

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
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 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

11. Obrigações por captação de recursos

Em 03 de novembro 2020 a Classe 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 a Classe 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, a Classe 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, a Classe 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 pela Classe 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 "Assaí 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:

	30/06/2026	30/06/2025
Obrigações por captação de recursos (circulante)	32.686	29.582
Obrigações por captação de recursos (não circulante)	217.895	274.267
	250.581	303.849
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
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos		26.846
Cessão de obrigações por captação de recursos através da alienação de imóveis (Nota 7.2(d))		(55.342)
Pagamento de amortização por obrigações de captação de recursos		(13.895)
Pagamento de juros e correção monetária por obrigações de captação de recursos		(10.877)
Saldo em 30 de junho de 2026		250.581

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:

	30/06/2026	30/06/2025
Rendimentos a distribuir		
Lucro líquido do exercício	95.652	30.200
Inadimplência com rendas	289	(47)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	10.969	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(13.745)	(4.375)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	(20.236)	17.174
Provisão para créditos em liquidação duvidosa	201	26
Ajuste de receitas/(despesas) operacionais não realizadas	48	12
Despesas com correção e atualização monetária	2.348	9.266
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	75.526	52.256
Rendimentos declarados	75.526	52.256
Rendimentos a pagar	(8.319)	(3.786)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	3.786	4.584
Rendimentos líquidos pagos no exercício	70.993	53.054
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	1,05	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

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

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 da Classe, 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 da Classe 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;

Em 11 de julho de 2025, foi publicado o Anúncio de Início da Oferta Pública Primária de Distribuição da 12ª (décima segunda) Emissão de Cotas da Classe, encerrada em 05 de janeiro de 2026. Durante o período da oferta, foram integralizadas 5.454.610 cotas, com valor unitário de R\$ 9,85, no montante total de R\$ 53.728, sendo R\$ 428 integralizados em moeda corrente nacional, R\$ 52.661 mediante aporte dos imóveis descritos na Nota 7.2 e R\$ 640 compensação de adiantamentos para aquisição de imóveis.

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 2026 e 2025 não houve amortização de cotas.

13.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026	30/06/2025
	4.412	4.155
	4.412	4.155

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe incorreu gastos com colocação de cotas no montante de R\$257 (2025 - R\$507), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

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 2026 e 2025, não houve necessidade de constituição de reserva de contingência.

Capitânia HBC Renda Urbana 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 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

14. Retorno sobre o patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	95.652	30.200
Patrimônio líquido inicial	594.555	241.199
Adições/(deduções)		
Cotas de investimentos integralizadas	53.728	375.919
Gastos com colocação de cotas	(257)	(507)
Total das adições/deduções	53.471	375.412
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	14,76%	4,90%

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

15. Encargos debitados à Classe

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	25	0,00%	55	0,01%
Despesas de condomínio	307	0,05%	132	0,03%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	168	0,03%	-	0,00%
Despesas de consultoria	296	0,05%	3.677	0,72%
Taxa de administração e gestão	6.836	1,04%	1.325	0,26%
Despesa consultoria jurídica	229	0,03%	863	0,17%
Taxa de performance	601	0,09%	3	0,00%
Outras (receitas)/despesas operacionais	465	0,07%	(161)	-0,03%
	8.927	1,36%	5.894	1,16%
	655.894		512.298	

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 da Classe cuja probabilidade de perda para a Classe seja possível ou provável.

18. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração

Os serviços de custódia e tesouraria são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela própria Administradora.

19. Partes relacionadas

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

20. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

As tabelas abaixo apresentam os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos de renda fixa
Cotas de fundos de investimento imobiliário
Propriedades para investimento

Total do ativo

30/06/2026			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	534	-	534
93.295	-	-	93.295
-	-	877.200	877.200
93.295	534	877.200	971.029

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos de renda fixa
Cotas de fundos de investimento imobiliário
Propriedades para investimento

Total do ativo

30/06/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	1.059	-	1.059
45	158.967	-	159.012
-	-	797.222	797.222
45	160.026	797.222	957.293

21. Outras informações

21.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, 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 à Classe.

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

21.3 Em 30 de junho de 2026 a Classe possui o montante registrado de R\$4.553 (2025 - R\$3.244) referente a adiantamentos de gastos feitos em decorrência das aquisições de imóveis futuras planejadas pela Classe.

21.4 Em 30 de junho de 2026 a Classe possui o montante de R\$2.041 (2025 - R\$0) referente a repasse de valores da securitizadora.

21.5 Através do Termo de Apuração da Consulta Formal iniciado em 23 de fevereiro de 2026 e encerrada em 10 de março de 2026, no âmbito da Assembleia Especial de Cotistas, foi aprovada a incorporação pela Classe, do patrimônio da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário - Fil Max Retail Responsabilidade Limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.415/0001-70 ("Classe Incorporada"). A incorporação pela Classe à Classe Incorporada será efetivada tão logo cumpridas as Condições indicadas e observadas as devidas premissas.

22. Eventos subsequentes

22.1 Através de Fato Relevante datado de 10 de julho de 2026 a Classe informou ao mercado que celebrou no dia 23 de junho de 2026 um Memorando de Entendimentos vinculante visando à alienação dos imóveis localizados nos municípios de Araçatuba/SP, Macaé/RJ e Porto Velho/RO, por valor estimado de aproximadamente R\$ 258.673, sujeito à apuração definitiva e aos ajustes previstos nos documentos da operação. A operação foi celebrada com veículo de investimento gerido pela Guardian Gestora Ltda. e contempla os imóveis atualmente locados à Sendas Distribuidora S.A. (Assai), integrantes da carteira da Classe. A efetiva conclusão da transação permanece sujeita ao cumprimento das condições precedentes previstas no Memorando de Entendimentos, incluindo, dentre outras, a conclusão satisfatória das auditorias realizadas pelo comprador, obtenção das anuências necessárias e celebração dos documentos definitivos da operação.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP-292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *