

**Classe Única de Cotas do Fundo de
Investimento Imobiliário HBC Renda
Urbana Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 36.501.159/0001-37**

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 30 de Junho de 2026 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e à Administradora da
Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
(Administrada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada (“Classe”), 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 políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

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 à Classe, 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 - CFC, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Mensuração das ações de companhia de capital fechado e propriedades para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, a Classe possuía, em 30 de junho de 2026, R\$122.956 mil, correspondentes a 59,16% de seu patrimônio líquido, investidos direta e indiretamente em imóveis mensurados pela Administradora conforme notas explicativas nº 5.2b e 7. Em função da representatividade do saldo destes ativos em relação ao patrimônio líquido da Classe e do grau de subjetividade na determinação de determinadas premissas utilizadas para estimar o seu valor justo, consideramos a sua mensuração como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis às propriedades para investimento incluíram, entre outros: (i) a avaliação da objetividade e competência da empresa de avaliação especializada independente contratada pelo Administrador da Classe; (ii) análise, pelos nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade da metodologia empregada, incluindo revisão da adequação do método adotado pelo avaliador e da taxa de desconto utilizada, além da acurácia dos cálculos matemáticos para o investimento mensurado por meio de laudo; (iii) revisão das principais premissas adotadas, como taxa de capitalização, dados comparativos de mercado e projeção das receitas e despesas e; (iv) avaliação da razoabilidade das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe de acordo com as normas aplicáveis.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos a mensuração das ações de companhia de capital fechado e propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras da Classe tomadas em conjunto.

Outros Assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras da Classe referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório de auditoria datado de 25 de setembro de 2025, sem modificação.

Responsabilidades da Administradora da Classe pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 tomadas pelos usuários com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.

- Concluímos 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 da Classe. 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 a Classe 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 a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 28 de setembro de 2026


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Dario Ramos da Cunha
Contador
CRC nº 1 SP 214144/O-1

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada

CNPJ (36.501.159/0001-37)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

Balanco patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	126	0,06%	1.773	0,89%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (a)	19.385	9,33%	-	0,00%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	2.250	1,08%	1.515	0,76%
Adiantamentos para aquisição de imóveis		10.000	4,81%	10.000	5,05%
Valores a receber - venda de imóveis	7	11.296	5,43%	65.250	32,93%
Outros valores a receber		995	0,48%	1.304	0,66%
Outros créditos		25	0,01%	17	0,01%
		44.077	21,20%	79.859	40,30%
Não Circulante					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (b)	91.564	44,05%	82.321	41,54%
		91.564	44,05%	82.321	41,54%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		75.563	36,35%	75.269	37,99%
Ajuste de avaliação ao valor justo		47.393	22,80%	35.004	17,67%
	7	122.956	59,16%	110.273	55,65%
Total do ativo		258.597	124,40%	272.453	137,50%
Passivo	Nota	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	855	0,41%	848	0,43%
Obrigações por captação de recursos	10	10.668	5,13%	10.673	5,39%
Provisões e contas a pagar	20.3	13.167	6,33%	11.957	6,03%
		24.690	11,88%	23.478	11,85%
Não Circulante					
Obrigações por captação de recursos	10	26.033	12,52%	33.257	16,78%
Obrigações por aquisição de imóveis	7	-	0,00%	17.568	8,87%
		26.033	12,52%	50.825	25,65%
Total do passivo		50.723	24,40%	74.303	37,50%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	162.940	78,38%	162.940	82,23%
Amortização de cotas de investimentos	12.3	(12.281)	-5,91%	(12.281)	-6,20%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(394)	-0,19%	(394)	-0,20%
Lucros acumulados		57.609	27,71%	47.885	24,17%
Total do patrimônio líquido		207.874	100,00%	198.150	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		258.597	124,40%	272.453	137,50%

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

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada

CNPJ (36.501.159/0001-37)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado do exercício findo 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
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	8	14.753	15.499
Receitas de multa e juros sobre propriedades para investimento	7	1.668	3.346
		16.421	18.845
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	12.389	16.098
		12.389	16.098
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	10	(3.603)	(4.262)
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis		-	(178)
		(3.603)	(4.440)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	14	(290)	(899)
		(290)	(899)
Resultado líquido de propriedades para investimento		24.917	29.604
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (a)	751	(1.625)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(11)	(213)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2 (b)	9.243	(13.457)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		10.287	(15.295)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		245	1.112
Receitas de operações compromissadas		-	27
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(56)	(21)
		189	1.118
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	9 e 14	(293)	(354)
Taxa de performance	9 e 14	(1.102)	-
Despesa de consultoria	14	(142)	(8.236)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(320)	(552)
		(1.857)	(9.142)
Lucro líquido do exercício		33.536	6.285
Quantidade de cotas integralizadas	12.1	1.600.000	1.600.000
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		20,96	3,93
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		129,92	123,84

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

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada

CNPJ (36.501.159/0001-37)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		162.940	-	(394)	70.406	232.952
Amortização de cotas de investimento	13.3	-	(12.281)	-	-	(12.281)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	6.285	6.285
Rendimentos declarados	11	-	-	-	(28.806)	(28.806)
Em 30 de junho de 2025		162.940	(12.281)	(394)	47.885	198.150
Lucro líquido do exercício		-	-	-	33.536	33.536
Rendimentos declarados	11	-	-	-	(23.812)	(23.812)
Em 30 de junho de 2026		162.940	(12.281)	(394)	57.609	207.874

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

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada

CNPJ (36.501.159/0001-37)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo 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			
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		245	-
Aquisição de títulos públicos		-	(63.254)
Venda de títulos públicos		-	63.275
Aplicações/resgates de cotas de fundos		-	808
Recebimento de receitas de aluguéis	8	14.018	15.820
Recebimento de receitas de multas rescisórias		1.668	-
Pagamento de taxa de performance		-	(3.960)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(290)	-
Pagamento de taxa de administração		(286)	(348)
Pagamento de consultoria imobiliária		-	(2.518)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(61)	(2.408)
Pagamento (compensação) de IR		(54)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		15.240	7.415
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	5.2(a)	(54.115)	-
Venda de cotas de fundos imobiliários (FIs)	5.2(a)	35.535	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	5.2(a)	250	-
Pagamento de benfeitorias em imóveis	7.2	(294)	-
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis	7.2	(17.568)	-
Aquisição de propriedade para investimento	7.2	-	(34.452)
Gastos com propriedades para investimento	7.2	-	(363)
Recebimento de venda de imóveis	7.2	53.954	63.196
IRRF sobre ganho de capital		(11)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		17.751	28.381
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas integralizadas	12.3	-	(14.000)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	10	(3.548)	(8.082)
Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos	10	(7.284)	(2.130)
Rendimentos distribuídos	11	(23.805)	(28.551)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(34.637)	(52.763)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(1.646)	(16.967)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	1.773	18.740
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	127	1.773

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

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
CNPJ (36.501.159/0001-37)
(Administrada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
CNPJ (59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma Classe única de cotas denominada Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limidata ("Classe"). a Classe foi constituído em 11 de dezembro de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em 30 de dezembro de 2020.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida em seu Regulamento, por meio do investimento preponderante, assim entendido como mais de 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido da Classe em quaisquer direitos reais sobre imóveis, prontos ou em desenvolvimento que sejam destinados para locação com o objetivo de gerar renda urbana, tais como lojas de varejo, centros comerciais, escolas, hospitais, centros de distribuição do tipolast mile, agências bancárias, entre outros segmentos comerciais("Ativos Imobiliários").

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 14 de fevereiro de 2025, foram deliberadas: (a) transferência da administração da Classe a partir de 31 de março de 2025 para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("novo administrador"); (b) substituição de prestadores de serviço: i) controladoria e escrituração para o novo administrador e ii) tesouraria e custódia para o Banco BTG Pactual S.A.; (c) renúncia da prestação de serviços de consultor imobiliário pela Hillback Capital Participações Ltda. e transferência para a Capitânia HBC Consultoria e Gestão Ltda. ("nova consultora"); (d) retenção de rendimentos da Classe no montante de R\$2.580 com base no segundo semestre de 2024; (e) aprovação do pagamento à consultora imobiliária da taxa de consultoria prevista no regulamento da Classe, calculada pro rata temporis até a data de transferência;(f) aprovação do pagamento à consultora imobiliária da taxa de performance calculada nos termos do Instrumento Particular de Consultoria Imobiliária firmado entre a Classe e a Hillback, sendo certo que o pagamento será equivalente a somatória dos seguintes valores: i) R\$ 3.960 a ser paga em duas parcelas sendo a primeira de R\$ 1.980 em até 5 dias úteis contados da data de apuração da Consulta Formal e a segunda parcela de R\$ 1.980 em até 5 dias úteis contados da data de recebimento pela Classe da segunda parcela referente à alienação dos imóveis "HBCenter Goiânia", "HBCenter Campinas" e "HBCenter Joinville", prevista para 20 de fevereiro de 2025 e ii) até R\$ 1.830, podendo o seguinte valor ser decrescido a depender da apuração do resultado pelo desenvolvimento da expansão da loja locada para a Decathlon e denominada "HBCenter Campinas", a ser paga em até 5 dias úteis contados do recebimento pela Classe da quarta parcela referente à alienação dos imóveis, prevista para 20 de fevereiro de 2026; (g) adaptação da Classe ao que dispõe a parte geral do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022 e alteração integral do regulamento da Classe, a partir da data de transferência.

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 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:

	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - exercício anterior
HBCR11 (Valores expressos em reais)		
Julho	125,07	119,90
Agosto	117,83	119,78
Setembro	133,39	120,84
Outubro	134,11	122,46
Novembro	132,28	123,19
Dezembro	134,27	138,00
Janeiro	135,24	138,00
Fevereiro	135,31	138,00
Março	145,80	136,01
Abril	137,96	134,96
Maio	146,00	137,35
Junho	146,00	137,47

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 28 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 circulante e não circulante

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 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:

. 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.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

V. 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").

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
CNPJ (36.501.159/0001-37)
(Administrada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
CNPJ (59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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

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

3.4 Propriedades para investimentos

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 ou pelo valor de mercado obtido na negociação entre as partes envolvidas. 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 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais refletem as condições de mercado no momento de sua aferição. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.6 Bonificações, dividendos e/ou juros sobre capital próprio

Os dividendos e/ou juros sobre capital próprio são contabilizados em receita quando recebidos ou quando há a aprovação dos dividendos pelos acionistas da investida da Classe, o que ocorrer primeiro.

3.7 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 nota explicativa, 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.

3.8 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.9 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras em cotas de fundos 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.

3.10 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 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 3.4, 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 ou pelo valor de mercado obtido na negociação entre as partes envolvidas. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas nas Nota 7.

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 dos créditos renegociados.

3.11 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 a Classe

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervirá 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.

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
CNPJ (36.501.159/0001-37)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou 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. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

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, 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 ao Fundo 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.

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
CNPJ (36.501.159/0001-37)
(Administrada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
CNPJ (59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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, mantendo aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

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

5. Aplicações financeiras

5.1 De caráter não imobiliário

As aplicações financeiras estão representadas por:

Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Ref DI

30/06/2026	30/06/2025
126	1.773
126	1.773

Estão compostos por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, 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 Pactual Tesouro Selic FI RF 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 caráter imobiliário

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs

(b) Ações de companhias fechadas

30/06/2026	30/06/2025
19.385	-
91.564	82.321
110.949	82.321

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

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 e para os Fundos que não possuem cotação na B3, com base no valor da cota divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

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

30/06/2026						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
CAPTÂNIA OFFICE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	não	Renda	3,08%	169.319	114,49	19.385
						19.385

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2025

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)

Venda de cotas de fundos imobiliários (FIs)

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

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

Saldo em 30 de junho de 2026

-
54.115
(35.535)
54
751
19.385

Rendimentos de cotas de fundos

Compreendem os rendimentos a receber provenientes dos investimentos em cotas de Fundo de Investimento Imobiliários

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2025

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)

Saldo em 30 de junho de 2026

-
250
(250)
-

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
CNPJ (36.501.159/0001-37)
(Administrada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
CNPJ (59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(b) Ações de companhias fechadas

Empresa	30/06/2026			
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
HBC Caucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Sim	57.297.500	100%	91.564
				<u>91.564</u>
Empresa	30/06/2025			
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
HBC Caucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Sim	57.297.500	100%	82.321
				<u>82.321</u>

HBC Caucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda (anteriormente denominado TR1 Empreendimentos Imobiliários Ltda) é uma sociedade empresarial Ltda, constituída em 28 de março de 2014 é uma empresa que gira sob o modelo de sociedade limitada unipessoal, tendo prazo de duração indeterminado. Seu objeto social compreende: (a) comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários próprios; (b) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou quotista, e (c) administração de bens próprios.

Movimentação das ações de companhias fechadas:

Saldo em 30 de junho de 2024	95.778
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(13.457)
Saldo em 30 de junho de 2025	82.321
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	9.243
Saldo em 30 de junho de 2026	<u>91.564</u>

6. Aluguéis a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2026	30/06/2025
A vencer	2.250	1.226
Vencidos até 120 dias	-	289
	<u>2.250</u>	<u>1.515</u>

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento

	Valor justo em 30/06/2026	Valor justo em 30/06/2025
(1) Decathlon/Cobasi - Raposo Tavares - O imóvel está localizado na Avenida Raposo Tavares, 6.008, KM 16, Rio Pequeno, São Paulo/SP, em um terreno com área total de 30.575,60 m², e área construída de 3.922,35m². Matrícula 494 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	65.562	54.148
(2) Rodovia BR-222, 6970, Tabapuã, Caucaia/CE - Brasil, em um terreno com área total de 37.625 m², e área construída de 17.356 m². Matrícula 2.125 do Ofício Privativo de Registro de Imóveis	57.394	56.125
	<u>122.956</u>	<u>110.273</u>

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

Saldo em 30 de junho de 2024	219.234
Baixa de imóveis vendidos	(125.059)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	16.098
Saldo em 30 de junho de 2025	110.273
Aquisição de imóveis para renda	294
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	12.389
Saldo em 30 de junho de 2026	<u>122.956</u>

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo pagou o montante de R\$ 17.568 relativo a obrigações por aquisição de imóveis (2025 - R\$ 0), e recebeu o equivalente a R\$ 53.954 (2025 - R\$ 63.196) referente a valores a receber por venda de imóvel.

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2026			
	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Decathlon/Cobasi - Raposo Tavares	0,00%	10 anos	9,50%	8,50%
(2) Caucaia/CE	0,00%	10 anos	9,50%	8,50%
Empreendimento	30/06/2025			
	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Decathlon/Cobasi - Raposo Tavares	0,00%	10 anos	9,50%	8,50%
(2) Caucaia/CE	0,00%	10 anos	9,50%	8,50%

(a) O valor justo correspondentes as propriedades para investimentos está suportados por laudos de avaliação realizados pela Cushman & Wakefield, datados de maio de 2026 e abril de 2025, e aprovados pela administração em 30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025. O valor justo 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, método comparativo direto de dados do mercado e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM 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. Ressaltando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

A Cushman & Wakefield que possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pela Classe realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
CNPJ (36.501.159/0001-37)
(Administrada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
CNPJ (59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8. Receita de alugueis	30/06/2026	30/06/2025
	14.753	15.499
Receita de alugueis	14.753	15.499

As unidades de locações das propriedades para investimento são imóveis, pelos quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigidas pelo IPCA e IGPM 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 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 14.018 (2025 - R\$ 15.820).

9. Taxa de administração, gestão e performance	30/06/2026	30/06/2025
	293	354
Taxa de administração e gestão	1.102	-
Taxa de performance	1.395	354

O Administrador recebe por seus serviços de administração, escrituração, tesouraria, custódia e controladoria, uma taxa de administração equivalente à ("Taxa de Administração") 1,00% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, e observado a Cláusula 9.2 abaixo; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 8, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

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% ao ano sob a Base de Cálculo da Taxa de Administração; ou (b) 0,90% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicada sob a Base de Cálculo da Taxa de Administração, quando o patrimônio líquido da classe for igual ou superior a R\$600.000, apurado com base no mês imediatamente anterior ao pagamento da Taxa de Gestão.

Além da Taxa de Gestão, o Gestor fará 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 será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,10 \times [(Va) - (Taxa \text{ de Correção} \times Vb)]$$

Onde:

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = N \times \sum M \text{ Rendimento do mês } s \times I \text{ índice de Correção } a \times O(M)$$

M = Mês anterior ao da competência apurada;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Taxa de Correção = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o "X" igual a 6%. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração da classe, deduzido de eventuais amortizações de cotas.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

10. Obrigações por captação de recursos	30/06/2026	30/06/2025
	36.701	43.930
Obrigações por captação de recursos - aquisição de quotas da HBC Caucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	36.701	43.930

O pagamento pela aquisição das quotas da HBC Caucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda se deu da seguinte forma: a parcela no valor de R\$30.112 foi devidamente paga em 25 de março de 2024; e R\$51.714 que será honrado através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") – Série 75 da 1ª emissão da Bari Securitizadora S.A.

Características CRIs – HBC Caucaia 1ª emissão

Data de emissão - 23/12/2019

Valor total da série - R\$55.472

Remuneração - 4,8% a.a

Vencimento - 12/01/2030

Quantidade de parcelas - Principal - 120

Primeira parcela - Principal - 12/02/2020

Quantidade de parcelas mensais - Juros - 120

Primeira parcela – Juros - 12/12/2020

Atualização monetária - IPCA

Foi constituído um Fundo de Reserva em favor da Opea, em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes da parcela de securitização, o qual poderá ser utilizado para pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão.

A movimentação ocorrida na conta obrigações por captação de recursos está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2024	49.880
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	4.262
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(8.082)
Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos	(2.130)
Saldo em 30 de junho de 2025	43.930
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	3.603
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(3.548)
Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos	(7.284)
Saldo em 30 de junho de 2026	36.701

11. 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. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 25 (vinte e cinco) ou no dia útil anterior do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, 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, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
CNPJ (36.501.159/0001-37)
(Administrada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
CNPJ (59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2026	30/06/2025
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	33.536	6.285
(-/+) Receitas/despesas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa da Classe	(9.722)	20.815
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	23.814	27.100
Retenção de rendimentos - até 5%	(2)	(10)
(-) Parcela dos rendimentos retidos na Classe	(2)	(10)
Rendimentos declarados	23.812	27.090
Rendimentos (a distribuir)	(855)	(848)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	848	2.309
Rendimentos líquidos pagos no exercício	23.805	28.551
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	14,88	17,84
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,99%	99,96%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	2	10

12. Patrimônio líquido

12.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

30/06/2026		30/06/2025	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
1.600.000	162.940	1.600.000	162.940
1.600.000	162.940	1.600.000	162.940

Valor por cota (valor expresso em reais)

12.2 Emissão de novas cotas

A Classe iniciou suas operações a partir da Primeira Emissão, sendo o atual valor unitário de emissão das Cotas na respectiva data R\$100,00. O Administrador, com vistas à constituição da Classe, aprovou na respectiva data a 1ª emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no respectivo ato conjunto que aprovou a emissão ("Primeira Emissão"). 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

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

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

30/06/2026	30/06/2025
(12.281)	(12.281)
(12.281)	(12.281)

No exercício findo em 30 de junho de 2026 não houve amortização de cotas (2025 - R\$12.281).

12.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2026	30/06/2025
394	394
394	394

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não incorreu em gastos com colocação de cotas.

12.5 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 referida no caput deste artigo. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 a Classe não constituiu/reverteu reserva de contingência.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	33.536	6.285
Patrimônio líquido inicial	198.150	232.952
Adições/deduções		
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	-	(12.281)
Total das adições/deduções	-	(12.281)
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	16,92%	2,85%

(*) 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.

14. Encargos debitados a Classe

Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)
Despesa de consultoria
Taxa de administração e gestão
Taxa de performance
Outras (receitas) despesas operacionais

30/06/2026		30/06/2025	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
290	0,14%	899	0,44%
11	0,01%	213	0,10%
142	0,07%	8.236	4,03%
293	0,14%	354	0,17%
1.102	0,54%	-	0,00%
320	0,16%	552	0,27%
2.158	1,06%	10.254	5,01%

Patrimônio líquido médio do exercício

15. 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, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

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.

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
CNPJ (36.501.159/0001-37)
(Administrada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
CNPJ (59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

16. 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.

17. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração da Classe são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas da Classe é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas 5.1, 5.2, 9, 14 e 17.

19. Demonstrativo do 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 fundo de renda fixa
Propriedades para investimento
Ações de companhias fechadas

Total do ativo

30/06/2026			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	126	-	126
-	-	122.956	122.956
-	-	91.564	91.564
-	19.511	214.520	234.031

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Propriedades para investimento
Ações de companhias fechadas

Total do ativo

30/06/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	1.773	-	1.773
-	-	110.273	110.273
-	-	82.321	82.321
-	1.773	192.594	194.367

20. Outras informações

20.1 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 Deloitte Touche Tohmatsu 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 a Classe.

20.2 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.

20.3 Provisões e contas a pagar

Em 30 de junho de 2026 e 2025 o saldo está composto conforme segue:

	30/06/2026	30/06/2025
Despesas expansão Imovel Campinas	10.000	10.000
Pagamento comissão s/venda - Hillback	1.830	1.830
Taxa de performance	1.102	-
Taxa de administração e gestão	16	16
Auditoria	90	52
Diversos	129	59
	13.167	11.957

20.4 Conforme Fato Relevante, divulgado em 27 de janeiro de 2026, a Administradora informou ao mercado que a Gestora, visando um melhor alinhamento com os interesses dos cotistas da Classe, decidiu, de forma voluntária, renunciar à taxa de gestão a partir de janeiro de 2026 até o mês de julho de 2026.

20.5 Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, não houve alterações no regulamento da Classe

21. Eventos subsequentes

21.1 Após 30 de junho de 2026 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *