

**Fundo de Investimento Imobiliário
HBC Renda Urbana
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de
Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana)
CNPJ nº 36.501.159/0001-37**

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

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

Ref.: Relatório nº 259PH-004-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Praia do Flamengo, 154 - 4ª andar,
Flamengo - Rio de Janeiro (RJ) Brasil
T +55 21 3512-4100
www.grantthornton.com.br

A Administração e aos Cotistas do

**Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana)**

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 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 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 Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

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

Ênfase

Alterações estatutárias

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 1 em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de fevereiro de 2025, foi deliberado, entre outros assuntos, a transferência da administração do Fundo para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, a partir do dia 31 de março de 2025. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

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.

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 2025, o Fundo possuía o montante de R\$ 110.273 mil, o equivalente a 55,66% de seu Patrimônio Líquido, aplicados em imóveis para renda avaliados pelo valor justo. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos nossos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo dos contratos para receitas com aluguéis; **(v)** exame da liquidação financeira das movimentações ocorridas no 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 de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimentos em ações de companhia de capital fechado

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2, “De caráter imobiliário”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 5.2, o Fundo possuía investimento em ações da HBC Caucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Companhia Investida”), companhia de capital fechado, a qual foi avaliada pelo valor justo em 30 de junho de 2025 no montante de R\$ 82.321 mil, o equivalente a 41,54% de seu Patrimônio Líquido. O Administrador estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo. 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. Por este motivo, em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo e a existência do investimento 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)** validação da existência do investimento na companhia por meio do contrato social e procedimentos de circularização; **(iii)** envolvemos os nossos especialistas em finanças corporativas para revisão do investimento avaliado a valor justo, cujos procedimentos englobaram: **(a)** verificação dos modelos matemáticos; **(b)** avaliação do laudo a valor justo baseados nos métodos de fluxo de caixa descontado; e **(c)** revisão das principais premissas utilizadas e cálculos realizados; **(iv)** avaliação dos saldos contábeis da companhia investida em 30 de junho de 2025, com o objetivo de identificar potenciais riscos relevantes que possam impactar as demonstrações financeiras do Fundo; **(v)** exame da liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações financeiras registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotadas pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do valor justo do investimento em ações de companhia de capital fechado 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 ele 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 Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, 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, 25 de setembro de 2025

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



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC SP275.060/O-6

Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana)
CNPJ (36.501.159/0001-37)

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

Balço patrimonial em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais

Ativo	Notas	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Disponibilidades		-	-	1.810	0,78%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	1.773	0,89%	16.930	7,27%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	1.515	0,76%	1.824	0,78%
Adiantamentos para aquisição de imóveis	7	10.000	5,05%	-	0,00%
Valores a receber - venda de imóveis	7	65.250	32,93%	-	0,00%
Outros valores a receber	20.3	1.304	0,66%	148	0,06%
Outros créditos		17	0,01%	-	0,00%
		79.859	40,30%	20.712	8,89%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2	82.321	41,54%	95.778	41,11%
		82.321	41,54%	95.778	41,11%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		75.269	37,99%	219.234	94,11%
Ajuste de avaliação ao valor justo		35.004	17,67%	-	0,00%
	7	110.273	55,66%	219.234	94,11%
Total do ativo		272.453	137,50%	335.724	144,12%
Passivo	Notas	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	848	0,43%	2.309	0,99%
Valores a pagar - custo de obras		-	0,00%	107	0,05%
Valores a pagar - ações	7	-	0,00%	50.395	21,63%
Valores a pagar - CRI	10	10.673	5,39%	49.880	21,41%
Provisões e contas a pagar	20.4	11.957	6,03%	81	0,03%
		23.478	11,85%	102.772	44,12%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por captação de recursos	10	33.257	16,78%	-	0,00%
Obrigações por aquisição de imóveis	7	17.568	8,87%	-	0,00%
		50.825	25,65%	-	0,00%
Total do passivo		74.303	37,50%	102.772	44,12%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	162.940	82,23%	162.940	69,95%
Amortização de cotas de investimentos	12.3	(12.281)	-6,20%	-	0,00%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(394)	-0,20%	(394)	-0,17%
Lucros acumulados		47.885	24,17%	70.406	30,22%
Total do patrimônio líquido		198.150	100,00%	232.952	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		272.453	137,50%	335.724	144,12%

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

Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana)
CNPJ (36.501.159/0001-37)

(Administrado 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 2025 e 2024

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

	Notas	30/06/2025	30/06/2024
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	8	15.499	13.910
Receitas de multa e juros sobre propriedades para investimento	7	3.346	-
		18.845	13.910
Propriedades para investimento			
Resultado de venda de propriedades para investimento	7	-	34.086
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	16.098	4.988
		16.098	39.074
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	10	(4.262)	(774)
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis		(178)	(395)
		(4.440)	(1.169)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	14	(899)	-
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento		-	(162)
		(899)	(162)
Resultado líquido de propriedades para investimento		29.604	51.653
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(1.625)	-
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(213)	-
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2	(13.457)	5.813
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(15.295)	5.813
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.112	438
Receitas de operações compromissadas		27	5
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(21)	-
		1.118	443
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	14	(8.236)	-
Despesa de consultoria imobiliária	14	-	(1.477)
Taxa de administração	9 e 14	(354)	(275)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(552)	(346)
		(9.142)	(2.098)
Lucro líquido do exercício		6.285	55.811
Quantidade de cotas integralizadas	12.1	1.600.000	1.600.000
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		3,93	34,88
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		123,84	145,60

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

Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana)
CNPJ (36.501.159/0001-37)

(Administrado 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 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		112.500	-	(301)	24.878	137.077
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	50.440	-	-	-	50.440
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	-	(93)	-	(93)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	55.811	55.811
Rendimentos declarados	11	-	-	-	(10.283)	(10.283)
Em 30 de junho de 2024		162.940	-	(394)	70.406	232.952
Amortização de cotas de investimento	12.3	-	(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

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

Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana)
CNPJ (36.501.159/0001-37)

(Administrado 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 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Notas	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis	8	15.820	12.845
Aquisição de títulos públicos		(63.254)	(17.273)
Venda de títulos públicos		63.275	17.411
Aplicações/resgates de cotas de fundos		808	437
Pagamento de taxa de performance		(3.960)	
Pagamento de taxa de administração		(348)	(270)
Pagamento de consultoria imobiliária		(2.518)	(1.477)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(2.408)	(360)
Caixa líquido das atividades operacionais		7.415	11.313
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de propriedades para investimento		(34.452)	(29.223)
Gastos com propriedades para investimento		(363)	(4.724)
Recebimento de venda de imóveis		63.196	-
Caixa líquido das atividades de investimento		28.381	(33.947)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recebimento bruto pela emissão de cotas	12.1	-	50.440
Pagamento de gastos com colocação de cotas	12.4	-	(93)
Amortização de cotas integralizadas	12.3	(14.000)	-
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos		(8.082)	(2.558)
Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos		(2.130)	-
Outras receitas e despesas com CRI		-	(6)
Rendimentos distribuídos	11	(28.551)	(8.689)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(52.763)	39.094
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(16.967)	16.460
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	18.740	2.280
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	1.773	18.740

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

Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana)
CNPJ (36.501.159/0001-37)
(Administrado 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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário 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"). O Fundo 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 do Fundo 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 do Fundo no montante de 2.580 com base no segundo semestre de 2024; (e) aprovação do pagamento à consultora imobiliária da taxa de consultoria prevista no regulamento do Fundo, 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 o Fundo 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 pelo fundo da segunda parcela referente à alienação dos imóveis"HBCenter Goiânia", "HBCenter Campinas" e "HBCenter Joinville", prevista para20 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 pelo Fundo da quarta parcela referente à alienação dos imóveis, prevista para 20 de fevereiro de 2026; (g) adaptação do Fundo 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 do Fundo, 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 ao Fundo estão detalhados na nota 4.

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

HBCR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	119,90
Agosto	119,78
Setembro	120,84
Outubro	122,46
Novembro	123,19
Dezembro	138,00
Janeiro	138,00
Fevereiro	138,00
Março	136,01
Abril	134,96
Maió	137,35
Junho	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 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 25 de setembro de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

. Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

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").

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 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 do Fundo 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.

3.4 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.

3.5 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 do Fundo, o que ocorrer primeiro.

3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

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

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em 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 do fundo.

3.7 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.8 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por 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.

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 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 3.3, 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 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.

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

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

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

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

5.1 De caráter não imobiliário

As aplicações financeiras estão representadas por:

- (a) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Ref DI
(b) Cotas do Plural Tesouro Selic FIRF Simples

	30/06/2025	30/06/2024
	1.773	-
	-	16.930
	1.773	16.930
Circulante	1.773	16.930

(a) 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.

(b) Estão compostos por cotas do fundo Plural Tesouro Selic FIRF Simples - Resp LTDA, administrado pelo Banco Genial S.A. e gerido pela Plural Gestão de Recursos Ltda.. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento, com cotização e liquidação em D+0 dias úteis, o que garante liquidez diária. O fundo tem como objetivo acompanhar as variações da taxa de juros praticadas no mercado de Tesouro Selic (LFT), investindo majoritariamente em títulos públicos federais, especialmente Letras Financeiras do Tesouro, além de manter pequenas posições em caixa e valores a pagar/receber.

5.2 De caráter imobiliário

Ações de companhias fechadas

	30/06/2025	30/06/2024
	82.321	95.778
	82.321	95.778
Circulante	-	-
Não circulante	82.321	95.778

Ações de companhias fechadas

		30/06/2025			
Empresa		Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
(a) HBC Caucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.		Sim	57.297.500	100%	82.321
					82.321
		30/06/2024			
Empresa		Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
(a) HBC Caucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.		Sim	57.297.500	100%	95.778
					95.778

(a) 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.

Em 25 de março de 2024, o fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra do Direito de Superfície do Imóvel, das Quotas da Sociedade e Outras Avenças, realizando a compra de 100% das quotas da HBC Caucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda, no valor de R\$ 40.112, além de assumir, de maneiro irrevogável e irretroatável, a obrigação de pagamento do valor da CRI, cujo saldo devedor, na data, perfazia a quantia de R\$ 51.714.

Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana)
CNPJ (36.501.159/0001-37)
(Administrado 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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação das ações de companhias fechadas:

Saldo em 30 de junho de 2023	-
Aquisição de ações de companhias fechadas	89.965
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.813
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

6. Aluguéis a receber

6.1 Aluguéis a receber

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

Prazo	30/06/2025	30/06/2024
A vencer	1.226	1.824
Vencidos até 120 dias	289	-
	1.515	1.824

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo em 30/06/2025	Valor justo em 30/06/2024
(1) Decathlon - Raposo Tavares - O imóvel está localizado na Avenida Raposo Tavares, 6.008, KM 16, Rio Pequeno, São Paulo/SP, em um terreno de 30.575,60 m².	54.148	52.362
(2) Decathlon - Goiânia - O imóvel está localizado na Avenida I, 208, Quadra B-37, Lote 2, Jardim Goiás , Goiânia/GO, em um terreno de 11.490 m².	-	43.438
(3) Decathlon - Campinas - O imóvel está localizado na Rua XV de Novembro, 2.805 , São Paulo/SP, em um terreno de 37.301,70 m².	-	62.175
(4) Decathlon - Joinville - O imóvel está localizado na Avenida Adhemar Ferreira da Silva, s/n, Trevo da Rodovia Dom Pedro I (SP- 065), Km 129, Vila Brandina , Campinas/SP, em um terreno de 65.179,16 m².	-	19.486
(5) Direito de superfície - Caucaia - Localizado na Rodovia Federal 222, S/N Tabapuá, Caucaia/CE, em um terreno de R\$89.043,39 m².	56.125	41.773

De acordo com o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças firmado em 02 de outubro de 2020 o Fundo adquiriu os imóveis “Decathlon” pelo preço total de R\$ 78.600, sendo R\$ 30.000 referente ao Imóvel Raposo, R\$ 37.500 referente ao Imóvel Goiânia e R\$ 11.100 referente ao Imóvel Joinville, a ser pago da seguinte forma:

•Sinal: R\$ 26.200. Tal montante foi pago pelo Fundo em 18 de janeiro de 2021;
• Saldo remanescente: R\$ 52.400 em duas parcelas iguais de R\$ 26.200, com vencimento em 20 de dezembro de 2021 e 20 de dezembro de 2022, corrigidas de forma pro rata die pela variação do IPCA/IBGE, desde a data do pagamento do sinal até o seu efetivo pagamento.
Em 21 de dezembro de 2021, o Fundo realizou o pagamento da segunda parcela do saldo remanescente da aquisição dos imóveis Joinville, Goiânia e Raposo, no montante de R\$ 28.732.
Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui investimento apenas no imóvel Raposo Tavares, os demais imóveis “Decathlon” foram alienados em 20 de agosto de 2024.

De acordo com o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças firmado em 16 de março de 2022 o Fundo adquiriu o imóvel Campinas pelo preço total de R\$ 36.000, a ser pago da seguinte forma:

•Sinal: R\$ 7.500. Tal montante foi pago pelo Fundo em 28 de março de 2022;
• Segunda Parcela: R\$ 11.500 que serão pagos em até 60 dias contados da obtenção, do “Habite-se” parcial referente à área já construída no Imóvel, bem como do protocolo do Projeto de Expansão na Prefeitura Municipal competente e do efetivo registro da Escritura de Doação, em conjunto, sendo certo que esse valor será corrigido de forma pro rata die, pela variação do IPCA/IBGE, desde a data do pagamento do Sinal, até o seu efetivo pagamento. Caso o comprador decida iniciar as obras de Expansão antes da emissão do “Habite-se” parcial referente à área já construída no Imóvel, as Partes ajustam que o pagamento da Segunda Parcela e as obrigações a ele relacionadas serão adiantados; e
• Terceira Parcela: R\$ 17.000 que serão pagos contra a lavratura da Escritura Definitiva de transferência do Imóvel, após 12 meses contados da obtenção do “Alvará de Construção” referente à expansão d Empreendimento ou após a obtenção do “Habite-se” da Potencial Área de Expansão do Imóvel, o que ocorrer primeiro, sendo certo que esse valor será corrigido de forma pro rata die, pela variação do IPCA/IBGE, desde a data do pagamento do Sinal, até o seu efetivo pagamento.
Em 30 de junho de 2025, o Fundo não possui mais o investimento no imóvel Campinas, devido à alienação em 20 de agosto de 2024.

De acordo com o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças firmado em 25 de março de 2024, o Fundo adquiriu o direito de superfície, passando a titularidade para o Fundo da Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície com Condição Resolutiva Expressa e Outras Avenças” lavrada em 20 de dezembro de 2019 pelo 14º Tabelião de Notas de São Paulo. A aquisição do direito de superfície foi realizada pelo preço de R\$40.000 dos R\$ 80.112 do preço global do contrato, que engloba o valor pago pela nua propriedade do imóvel com a compra de ações da HBC Caucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme Nota Explicativa 4.2.2. O preço global deverá ser pago da seguinte forma:

•Sinal: R\$ 30.112. Tal montante foi pago pelo Fundo em 26 de março de 2024;
• Saldo remanescente: R\$ 50.000 em três parcelas semestrais e consecutivas no valor de R\$ 16.667, com vencimento da primeira parcela em até 180 dias a contar da data do Contrato, e as demais serão devidas cada 180 dias contados da data do pagamento da respectiva parcela anterior.

Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana)
CNPJ (36.501.159/0001-37)
(Administrado 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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

Em 20 de agosto de 2024, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Cessão de Direitos Aquisitivos de Bens Imóveis e Outras Avenças, realizando a venda dos imóveis Goiânia, Campinas e Joinville. O recebimento da venda dos imóveis será realizado da seguinte forma:

IMÓVEL CAMPINAS

(a) 25% do Preço Imóvel Campinas, equivalente a R\$ 10.859, em moeda corrente nacional, a título de sinal e princípio de pagamento, sendo R\$ 2.172 pelo Superficiário e R\$ 8.688 pela Fundeira, à vista.

(b) 25% do Preço Imóvel Campinas, equivalente a R\$ 10.859, em moeda corrente nacional, em até 180 dias a contar da data do pagamento da Parcela Inicial Imóvel Campinas, devidamente corrigido pela variação acumulada, desde que positiva, do IPCA-IBGE, calculada desde a data de assinatura deste instrumento e até a data de seu efetivo pagamento, a serem pagos pelo Superficiário.

(c) 25% do Preço Imóvel Campinas, equivalente a R\$ 10.859 em moeda corrente nacional, em até 180 dias a contar da data do pagamento da Segunda Parcela Imóvel Campinas, devidamente corrigido pela variação acumulada, desde que positiva, do IPCA-IBGE, calculada desde a data de assinatura deste instrumento e até a data de seu efetivo pagamento, a serem pagos pelo Superficiário; e

(d) 25% do Preço Imóvel Campinas, equivalente a R\$ 10.859, em moeda corrente nacional, em até 180 dias a contar da data do pagamento da Terceira Parcela Imóvel Campinas ou da efetiva conclusão das Obras d Expansão Imóvel Campinas, valendo como data de vencimento o que ocorrer por último, valor esse a ser devidamente corrigido pela variação acumulada, desde que positiva, do IPCA, calculada desde a data de assinatura deste instrumento e até a data de seu efetivo pagamento, a serem pagos pelo Superficiário, observada, contudo, a possibilidade de aplicação de descontos sobre o valor da Quarta Parcela Imóvel Campinas.

IMÓVEL GOIÂNIA

(a) 25% do Preço Imóvel Goiânia, equivalente a R\$ 15.544, em moeda corrente nacional, a título de sinal e princípio de pagamento, sendo R\$ 1.000 pelo Superficiário e R\$ 14.544 pela Fundeira, à vista.

(b) 75% do Preço Imóvel Goiânia, equivalente a R\$ 46.632, em 3 parcelas semestrais, iguais e consecutivas, cada uma no valor de R\$ 15.544, vencendo-se a 1ª parcela semestral em até 180 dias a contar da data d pagamento da Parcela Inicial Imóvel Goiânia, vencendo-se as parcelas semestrais em 20 de fevereiro de 2025, 20 de agosto de 2025 e 20 de fevereiro de 2026, devidamente corrigidas pela variação acumulada, desde que positiva, do IPCA-IBGE, calculada desde a data de assinatura do instrumento e até a data de seu efetivo pagamento.

IMÓVEL JOINVILLE

(a) 25% do Preço Imóvel Joinville, equivalente a R\$ 4.871, em moeda corrente nacional, a título de sinal e princípio de pagamento, sendo R\$ 1.000.000,00 pelo Superficiário e R\$ 3.871 pela Fundeira, pagos à vista no ato de assinatura do Contrato; e

(c) 75% do Preço Imóvel Joinville, equivalente a R\$ 14.614 em 3 parcelas semestrais, iguais e consecutivas, cada uma no valor de R\$ 4.871 vencendo-se a 1ª parcela semestral em até 180 dias a contar da data d pagamento da Parcela Inicial Imóvel Joinville, vencendo-se as parcelas semestrais em 20 de fevereiro de 2025, 20 de agosto de 2025 e 20 de fevereiro de 2026, devidamente corrigidas pela variação acumulada, desde que positiva, do IPCA-IBGE, calculada desde a data de assinatura do instrumento e até a data de seu efetivo pagamento.

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

Saldo em 30 de junho de 2023	166.090
Custo de aquisição	9.020
Custos adicionais/CAPEX	5.050
Venda de imóveis para renda	34.086
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	4.988
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

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2025				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Decathlon - Raposo Tavares	(a)	0,00%	10 anos	9,50%	8,50%
(5) Direito de superfície - Caucaia	(a)	0,00%	10 anos	9,50%	8,50%

Empreendimento	30/06/2024				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Decathlon - Raposo Tavares	(a)	0,00%	10 anos	8,25%	7,75%
(2) Decathlon - Goiânia	(a)	0,00%	10 anos	9,00%	8,00%
(3) Decathlon - Campinas	(a)	0,00%	10 anos	9,00%	8,00%
(4) Decathlon - Joinville	(a)	0,00%	10 anos	9,00%	8,00%
(5) Direito de superfície - Caucaia	(a)	0,00%	10 anos	9,00%	8,00%

(a) O valor justo correspondentes as propriedades para investimentos está suportados por laudos de avaliação realizados pela Cushman & Wakefield, datados de abril de 2025 e abril de 2024, e aprovados pela administração em 30 de junho de 2025 e 30 de junho de 2024. 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 ILCVM 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 ILCVM 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 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 pelo Fundo 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.

Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana)
CNPJ (36.501.159/0001-37)
(Administrado 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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

8. Receita de aluguéis		
	30/06/2025	30/06/2024
	15.499	13.910
	15.499	13.910

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

9. Taxa de administração		
	30/06/2025	30/06/2024
	354	275
	354	275

As seguintes remunerações serão devidas pela classe de cotas para remunerar os seus prestadores de serviços:
Taxa de administração: (a) 0,10% ao ano; e (b) caso as cotas encontremse registradas em depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administraçãoo montante equivalente a 0,02% ao ano, sendo ambasapropriadas diariamente e pagas mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 15, a ser corrigida anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

Taxa de gestão: Pelo serviço de gestão será devida, pela Classe, ao Gestor, remuneração no montante equivalente a 0,90% ao ano, aplicado sobre o patrimônio líquido da Classe, a ser corrigida anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M. A remuneração do Gestor será calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 com base no valor do Patrimônio Líquido do Dia Útil anterior, e será paga mensalmente ao Gestor, por período vencido, no quinto Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da Classe.

10. Obrigações por captação de recursos		
	30/06/2025	30/06/2024
	43.930	49.880
	43.930	49.880
Circulante	10.673	49.880
Não circulante	33.257	-

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 1º emissão da Bari Securitizadora S.A.

Características CRIs – HBC Caucaia 1º 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.
Em 30 de junho de 2024, o montante de R\$ 1.772 está registrado na rubrica "Bancos" do Balanço Patrimonial.

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

Saldo em 30 de junho de 2023	-
Captação de recursos para aquisição de ativos	51.670
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	774
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(2.558)
Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos	(6)
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

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 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.	

Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana)
CNPJ (36.501.159/0001-37)
(Administrado 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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2025	30/06/2024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	6.285	46.448
(-/+) Receitas/despesas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	20.815	(36.098)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	27.100	10.350
Retenção de rendimentos - até 5%	(10)	(67)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(10)	(67)
Rendimentos declarados	27.090	10.283
Rendimentos (a distribuir)	(848)	(2.309)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	2.309	715
Rendimentos líquidos pagos no exercício	28.551	7.974
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	17,84	4,98
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,96%	99,35%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	10	67

12. Patrimônio líquido

12.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

30/06/2025		30/06/2024	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
1.600.000	162.940	1.600.000	162.940
1.600.000	162.940	1.600.000	162.940
	101,84		101,84

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

Na 1ª Emissão, foram ofertadas 1.000.000 cotas, com valor unitário inicial de R\$100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 100.000, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM nº 476/2009.

Em 07 de abril de 2021, o Fundo encerrou a distribuição pública da 1ª Emissão de Cotas, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476/2009. No âmbito desta oferta, foram subscritas 1.000.000 cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada uma, com um montante total de R\$ 100.000.

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui 1.600.000 cotas integralizadas pelo montante de R\$ 162.940.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve emissão de novas cotas.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo 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 do Fundo 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.

30/06/2025	30/06/2024
12.281	-
12.281	-

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo amortizou cotas no montante de R\$12. (2024 - R\$0).

12.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2025	30/06/2024
394	394
394	394

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas, registrada em conta redutora do patrimônio líquido (2024 - R\$ 93).

12.5 Reserva de contingência

Reserva de contingência

30/06/2025	30/06/2024
-	-
-	-

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.

Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana)
CNPJ (36.501.159/0001-37)
(Administrado 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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

13. Retorno sobre patrimônio líquido			
		30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício		6.285	55.811
Patrimônio líquido inicial		232.952	137.077
Adições/deduções			
Cotas de investimentos integralizadas		-	50.440
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	-	12.281	-
Gastos com colocação de cotas		-	(93)
Total das adições/deduções		(12.281)	50.347
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)		2,85%	29,78%

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

14. Encargos debitados ao Fundo		30/06/2025		30/06/2024	
		Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas com consultoria imobiliária		-	0,00%	1.477	0,98%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		899	0,44%	-	0,00%
Despesa de consultoria		8.236	4,03%	-	0,00%
Taxa de administração - Fundo		354	0,17%	275	0,18%
Outras (receitas) despesas operacionais		552	0,27%	346	0,23%
		10.254	5,01%	2.098	1,39%
Patrimônio líquido médio do exercício			204.479		150.803

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 pelo Fundo 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.

16. Demandas judiciais

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

17. Serviços de custódia e tesouraria

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

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas 5.1, 9 e 17.

19. Demonstrativo do valor justo

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

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

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e 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 do Fundo mensurados pelo valor justo:

		30/06/2025			
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos					
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
	Cotas de fundo de renda fixa	-	1.773	-	1.773
	Propriedades para investimento	-	-	110.273	110.273
	Ações de companhias fechadas	-	-	82.321	82.321
	Certificados de recebíveis imobiliários	-	-	-	-
Total do ativo		-	1.773	192.594	194.367
		30/06/2024			
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos					
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
	Cotas de fundo de renda fixa	-	16.930	-	16.930
	Propriedades para investimento	-	-	219.234	219.234
	Ações de companhias fechadas	-	-	95.778	95.778
Total do ativo		-	16.930	315.012	331.942

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

20.	Outras informações		
20.1	Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período de 1o de abril de 2025 a 30 de junho de 2025, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.		
20.2	A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.		
20.3	Outros valores a receber		
	Em 30 de junho de 2025 e 2024 o saldo está composto conforme segue:		
		30/06/2025	30/06/2024
	Repasses a receber de securitizadora	1.291	-
	Outros	13	123
	Despesas antecipadas	-	25
		1.304	148
20.4	Provisões e contas a pagar		
	Em 30 de junho de 2025 e 2024 o saldo está composto conforme segue:		
		30/06/2025	30/06/2024
	Despesas expansão Imóvel Campinas	10.000	-
	Pagamento comissão s/venda - Hillback	1.830	-
	Taxa de administração e gestão	16	26
	Auditoria	52	52
	Diversos	59	3
		11.957	81
20.5	Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 14 de fevereiro de 2025, foi realizada a adaptação do Fundo à nova regulamentação. O novo regulamento entrou em vigor no fechamento de 31 de março de 2025.		
20.6	Conforme Fato Relevante, divulgado em 30 de abril, em complemento à Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 14 de fevereiro de 2025, a nova consultora resolveu, de forma voluntária, renunciar à taxa de gestão até o mês de setembro de 2025. A taxa voltará a ser cobrada a partir de outubro de 2025, conforme previsto no regulamento da Classe Única.		
20.7	Conforme Fato Relevante, divulgado em 23 de maio de 2025, de acordo com o disposto no item 8.17.1 do Regulamento do Fundo, a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM. e a CAPITÂNIA HBC CONSULTORIA E GESTÃO LTDA. assinaram Acordo Operacional que formalizou a admissão, pela CAPITÂNIA HBC CONSULTORIA E GESTÃO LTDA., da gestão da carteira do Fundo.		
20.8	Por meio dos Instrumentos Particulares de Alteração de 22 de maio 2025 e de 4 de junho 2025, nos termos do item 8.17.1 do Anexo I ao Regulamento do Fundo, tendo em vista a obtenção de registro pela CONSULTORA DE INVESTIMENTO na CVM, como administradora de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", aprovar a transferência da gestão da carteira do Fundo, a partir do fechamento dos mercados do dia 04 de junho de 2025 ("Data da Transferência") para CAPITÂNIA HBC CONSULTORIA E GESTÃO S.A. ("GESTOR"), sendo destituída, portanto, do cargo de CONSULTORA DE INVESTIMENTO, de modo que passe a constar tal alteração no regulamento ("Regulamento"). As alterações passarão a ter efeito no fechamento do dia 04 de junho de 2025.		
21.	Eventos subsequentes		
21.1	Após 30 de junho de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.		

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *