

## FATO RELEVANTE

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

TICKER: HBCR11

CNPJ/MF nº 36.501.159/0001-37

(“Fundo”)

A **HILLBACK CAPITAL PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Iraí nº 438, conjunto 115., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.176.452/0001-70 (“Consultor Imobiliário”) do Fundo e o **BANCO GENIAL S.A**, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro à Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55 (“Administrador”), na qualidade de Consultor Imobiliário e Administrador, respectivamente, do Fundo, vêm comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral que:

O Fundo celebrou, em 25 de março de 2024, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra do Direito de Superfície do Imóvel, das Quotas da Sociedade e Outras Avenças (“PVC”) com o TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 (“Vendedor”), tendo por objeto a compra do direito real de superfície do imóvel localizado na cidade de Caucaia, região metropolitana de Fortaleza, Estado do Ceará, na rodovia federal BR-222, número 6.970 e 7.100 (“Imóvel”) e a totalidade das quotas da TR-1 Empreendimentos imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.974.182/0001-20 (“Sociedade”), com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, 2º andar, Pinheiros (“Operação”).

O preço da Operação é de R\$ 80.111.507,28 (oitenta milhões, cento e onze mil, quinhentos e sete reais e vinte e oito centavos), sendo R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) para a aquisição da superfície e R\$ 40.111.507,28 (quarenta milhões, cento e onze mil, quinhentos e sete reais e vinte e oito centavos) para a aquisição das quotas da Sociedade.

O Preço deverá ser pago pelo Fundo da seguinte forma:

(a) R\$ 30.111.507,28 (trinta milhões, cento e onze mil, quinhentos e sete reais e vinte e oito centavos), em parcela única em moeda corrente nacional, a título de sinal e princípio de pagamento pagos ao Vendedor em 25 de março de 2024;

(b) R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) em 3 (três) parcelas semestrais e consecutivas no valor de R\$ 16.666.666,67 (dezesesseis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) cada, iniciando-se o pagamento da primeira parcela em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do de assinatura da PVC e as demais serão devidas a cada 180 (cento e oitenta) dias contados da data do pagamento da respectiva parcela anterior.

Ademais, o Fundo substituirá o Vendedor na qualidade de cedente dos créditos imobiliários nos documentos do CRI firmado com a Bari Securitizadora S.A em 2019, sendo devedor de R\$ 51.714.186,43 (cinquenta e um milhões, setecentos e quatorze mil, cento e oitenta e seis reais e quarenta e três centavos), representados pelo saldo devedor da cessão dos créditos do valor do CRI.

O Imóvel é composto por duas áreas distintas, sendo a primeira um Centro de Distribuição (CD) que se encontra locado ao Grupo Pão de Açúcar (“GPA”) até 2029, conforme demais termos e condições previstos no Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Não Residencial celebrado em 2019.

A segunda área do Imóvel trata-se de uma loja locada em 2019 à Sendas Distribuidora S.A (Assaí) com prazo também até 2029, conforme demais termos e condições previstos no Instrumento.

O Administrador e o Consultor comunicam que em 25 de março de 2024 foi lavrada a Escritura de Cessão do Direito Real de Superfície, bem como a Sexta Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade.

Por fim, o Consultor Imobiliário informa que o impacto inicial das locações do GPA e do Assaí nas receitas do Fundo será de aproximadamente R\$ 5,64 por cota ao ano.

São Paulo, 26 de março de 2024

**HILLBACK CAPITAL PARTICIPAÇÕES LTDA**

Consultor Imobiliário

**BANCO GENIAL S.A**

Administrador