



Rio de Janeiro, 25 de junho de 2024.

Aos

Cotistas do **Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana**

Ref.: **Processo de Consulta Formal para Deliberação dos Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana ("Consulta Formal")**

Prezados Cotistas,

O **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo n.º 228, sala 907, 9º andar, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/0001-55 ("**Administrador**"), na qualidade de administrador do **Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.501.159/0001-37 ("**Fundo**"), vem, por meio da presente, com fulcro no Artigo 67 da versão vigente do regulamento do Fundo ("**Regulamento**") e, em atenção à Solicitação de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo enviada em 18 de junho de 2024 por Cotistas representando 99,99% (noventa e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) das cotas emitidas do Fundo, consultar V.Sa ("**Cotista**") para que manifeste eletronicamente seu voto nas seguintes matérias da Ordem do Dia:

- (i) Realização da amortização extraordinária de cotas do Fundo no montante total de R\$14.000.000,00 (catorze milhões de reais) em até 8 (oito) dias úteis, contados do encerramento da Data da Assembleia (conforme definida abaixo);
- (ii) Aprovação prévia de amortização extraordinária, no valor máximo de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), a critério exclusivo do Consultor Imobiliário (conforme definido no Regulamento), referente à venda dos ativos HBCenter Goiânia, HBCenter Campinas e HBCenter Joinville, identificados no Anexo II desta Consulta Formal e conforme comunicado ao mercado no dia 1º de abril de 2024;

#### **QUÓRUNS E PRAZO PARA APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS:**

O Administrador informa que as deliberações constantes da Ordem do Dia, conforme descritas acima, apenas serão aprovadas pelos votos de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas (conforme definido no Regulamento) dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, ou seja, os Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na AGC, nos termos do Artigo 68 do Regulamento.

Somente poderão votar no âmbito da AGC os titulares de Cotas inscritos no registro de Cotistas nesta data, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da carta resposta cujo modelo está previsto no Anexo I à presente Consulta Formal, até às 14 horas do dia 10 de julho de 2024 ("**Data da Assembleia**"), por meio de envio para o *e-mail*: [assembleia@genial.com.vc](mailto:assembleia@genial.com.vc).



## **ANEXOS E INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES PARA O VOTO.**

O Administrador ressalta que os documentos pertinentes à Consulta Formal e a convocação para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, nos termos do Art. 19, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, estão disponíveis para consulta no site do Administrador, no seguinte endereço eletrônico: [www.bancogenial.com](http://www.bancogenial.com).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado no dia 10 de julho de 2024, considerada a Data da Assembleia.

Os prazos para envio da manifestação de voto, bem como data de apuração poderão ser prorrogados, mediante envio de comunicação eletrônica ao mercado a ser encaminhado pelo Administrador.

Incentivamos V.S<sup>a</sup>. a entrar em contato com o Administrador, por meio do *e-mail*: [middleadm@genial.com.vc](mailto:middleadm@genial.com.vc); para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

Termos capitalizados não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

**BANCO GENIAL S.A.**

na qualidade de administrador do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA**



## ANEXO I

Ao

**Banco Genial S.A.**

(enviado por *e-mail* para assembleia@genial.com.vc)

**Ref.: Resposta à Consulta Formal Enviada no dia 25 de junho de 2024.**

Em resposta à consulta formal enviada em 25 de junho de 2024 ("**Consulta Formal**"), pelo **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo nº 228, sala 907, 9º andar, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob nº 45.246.410/0001-55, aos cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.501.159/0001-37 ("**Fundo**"), **MANIFESTO ABAIXO MEU VOTO COM RELAÇÃO A:**

**(i)** Realização da amortização extraordinária de cotas do Fundo no montante total de R\$14.000.000,00 (catorze milhões de reais) em até 8 (oito) dias úteis, contados do encerramento da Data da Assembleia (conforme definida na Consulta Formal);

**Voto:**

- ☐ SIM, aprovo a deliberação (i) da Consulta Formal;
- ☐ NÃO, não aprovo a deliberação (i) da Consulta Formal.
- ☐ Abstenho-me de votar.
- ☐ Abstenho-me de votar por ser parte conflitada para votar na deliberação acima.

**(ii)** Aprovação prévia de amortização extraordinária, no valor máximo de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), a critério exclusivo do Consultor Imobiliário (conforme definido no Regulamento), referente à venda dos ativos HBCenter Goiânia, HBCenter Campinas e HBCenter Joinville, identificados no Anexo II da Consulta Formal e conforme comunicado ao mercado no dia 1º de abril de 2024;

**Voto:**

- ☐ SIM, aprovo a deliberação (ii) da Consulta Formal;
- ☐ NÃO, não aprovo a deliberação (ii) da Consulta Formal.
- ☐ Abstenho-me de votar.
- ☐ Abstenho-me de votar por ser parte conflitada para votar na deliberação acima.

[Local], [•] de [•] de 2024.

---

Cotista:

CPF/CNPJ:



**COMUNICADO AO MERCADO**

**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 Consultor Imobiliário celebrou em 23 de fevereiro de 2024, o Memorando de Entendimentos não vinculante com a TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.362.610/0001-87 ("Comprador"), tendo por objeto a venda dos ativos do Fundo: HBCenter Goiânia, localizado em Goiânia – GO na avenida 1 número 208, Jardim Goiás; HBCenter Campinas, localizado em Campinas – SP na avenida Adhemar Ferreira da Silva sem número, trevo da Rodovia Dom Pedro I km 129, Vila Brandina; e HBC Center Joinville – SC, localizado em Joinville – SC na rua XV de Novembro número 2805, Gloria.

Caso a transação seja efetivada, o valor total da venda será de R\$ 125.098.619,86 (cento e vinte e cinco milhões, noventa e oito mil e seiscentos e dezenove reais e oitenta e seis centavos), sendo esse valor pago em 4 parcelas consecutivas semestrais de 25% cada, sendo a primeira com a assinatura da Promessa de Venda e Compra e as demais iniciando-se 180 dias após o pagamento dessa primeira parcela. Além do valor citado acima, caberá ao Comprador a quitação do saldo devedor existente no ativo HBCenter Campinas com a locatária, Decathlon Iguasport Ltda, bem como os investimentos necessários para a expansão desse ativo, com projeto de expansão tramitando na Prefeitura de Campinas e que será coordenada na sua implantação pelo Consultor Imobiliário, como parte do acordo dessa transação.

A transação, uma vez confirmada, após o período de diligenciamento previsto de 120 dias a contar da data de assinatura do Memorando de Entendimentos, gerará um resultado imobiliário estimado inicialmente em R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais), ou seja, cerca de 46% sobre o

investimento realizado na aquisição e expansão desses ativos imobiliários, já descontados dos custos da transação e da performance implicada, ou seja, aproximadamente R\$25,21 por cota.

São Paulo, 01 de abril de 2024

**HILLBACK CAPITAL PARTICIPAÇÕES LTDA**

Consultor Imobiliário

**BANCO GENIAL S.A**

Administrador