

Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana CNPJ nº 36.501.159/0001-37

[Administrado pelo Banco Genial S.A. –
CNPJ nº 45.246.410/0001-55]

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente no período de 01 de julho de 2024 a
31 de março de 2025 (data de transferência do Fundo)

Ref.: Relatório nº 2587F-024-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras referentes ao período de 1º de julho de 2024 a 31 de março de 2025 (data de transferência da Administração)	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
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 (data da transferência da Administração) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de julho de 2024 a 31 de março de 2025 (data da transferência da Administração), 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 em 31 de março de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de julho de 2024 a 31 de março de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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 21 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 Banco BTG Pactual S.A., 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 período 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 4.1, 'Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária')

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de março de 2025, o Fundo possuía o montante de R\$ 110.273 mil, o equivalente a 55,39% de seu Patrimônio Líquido, aplicados em imóveis para renda avaliados pelo valor justo. Desta forma, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo, a existência e a realização desses ativos.

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)** liquidação financeira das movimentações ocorridas no período; 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 do valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no período são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimentos em ações de companhia de capital fechado

(Conforme Nota Explicativa nº 4.1.2, "Ações de Companhia Fechada")

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 4.1.2, 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 31 de março de 2025 no montante de R\$ 82.321 mil, o equivalente a 41,35% 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; **(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 método evolutivo; e **(c)** revisão das principais premissas utilizadas e cálculos realizados; **(iv)** avaliação dos saldos contábeis da companhia investida em 31 de março de 2025, com o objetivo de identificar potenciais riscos relevantes que possam impactar as demonstrações financeiras do Fundo; **(v)** liquidação financeira das transações realizadas durante o período; 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 período, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 9 – Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de março de 2025, o Fundo destinou o montante de R\$ 23.425 mil de rendimentos à distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pelo Administrador; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o período; e **(iv)** 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 procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 31 de março de 2025, são aceitáveis 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 Imobiliários 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos 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.

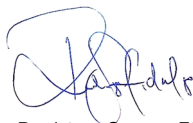
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 período 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.

Rio de Janeiro, 13 de agosto de 2025

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



Rodrigo Souza Fidalgo
Contador CRC 1RJ-115.816/O-5

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

CNPJ nº 36.501.159/0001-37

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Notas	31/03/2025	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO			
CIRCULANTE		72.890	36,61%
Disponibilidades		6.398	3,21%
Bancos	12.a	6.398	3,21%
Aluguéis a receber	6	1.229	0,62%
Outros valores a receber		65.263	32,78%
Valores a receber - venda imóveis		65.250	32,77%
Outros valores a receber		13	0,01%
NÃO CIRCULANTE		192.594	96,73%
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Propriedade para investimento			
Imóveis para renda	4.1.1	110.273	55,39%
Ações de companhia			
HBC Caucaia Empreendimentos Imobiliários S.A	4.1.2	82.321	41,35%
TOTAL DO ATIVO		265.484	133,34%
PASSIVO			
CIRCULANTE		66.387	33,34%
Valores a pagar - custos de obras		107	0,05%
Valores a pagar - ações		17.568	8,82%
Valor a pagar CRI	5	46.072	23,14%
Rendimentos a distribuir	9	810	0,41%
Taxa de performance do consultor		1.830	0,92%
TOTAL DO PASSIVO		66.387	33,34%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		199.097	100,00%
Cotas integralizadas	8.a	162.940	81,84%
(-) Amortização de cotas	8.c	(12.281)	-6,17%
(-) Custos de emissão de cotas	8.d	(394)	-0,20%
Lucros acumulados		48.832	24,53%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		265.484	133,34%

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

CNPJ nº 36.501.159/0001-37

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA O PERÍODO DE 01 DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto valores por cota)

	Notas	Período de 01/07/2024 a 31/03/2025
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		
Ajuste ao valor justo	4.1.1.2	15.924
Receita de aluguéis	6	11.787
Atualização compromisso na venda de propriedade para investimentos		3.346
Outras despesas com propriedades para investimento		(715)
RESULTADO LÍQUIDO DE ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		30.342
AÇÕES DE COMPANHIA		(15.082)
Ajuste ao valor justo - HBC Caucaia Empreendimentos Imobiliários		(13.457)
Atualização compromisso de compra e venda - HBC Caucaia		(1.625)
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		829
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		808
Rendas com operações compromissadas		21
PASSIVOS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		(3.908)
Resultado de CRI		(3.908)
OUTRAS DESPESAS		(8.612)
Taxa de administração		(287)
Taxa de performance - consultor		(5.790)
Despesas com consultoria imobiliária		(2.119)
Taxa de fiscalização - CVM		(24)
Despesas com assessoria técnica		(38)
Despesas com consultoria jurídica		(112)
Despesas com consultorias diversas		(19)
Auditoria e custódia		(45)
Outras receitas/despesas		(178)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		3.569
QUANTIDADE DE COTAS	8.a	1.600.000
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA - R\$		2,23

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

CNPJ nº 36.501.159/0001-37

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA O PERÍODO DE 01 DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Notas	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Custos relacionados a emissão de cotas	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024		<u>162.940</u>	<u>-</u>	<u>(394)</u>	<u>70.406</u>	<u>232.952</u>
Amortização de cotas (principal)	8c		(12.281)	-	-	(12.281)
Amortização de cotas (juros)	8c	-		-	(1.719)	(1.719)
Distribuição de rendimentos	9	-		-	(23.425)	(23.425)
Resultado líquido no período		-		-	3.570	3.570
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025		<u>162.940</u>	<u>(12.281)</u>	<u>(394)</u>	<u>48.832</u>	<u>199.097</u>

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

CNPJ nº 36.501.159/0001-37

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

PARA O PERÍODO DE 01 DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Período de 01/07/2024 a 31/03/2025
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Recebimento de aluguéis	12.383
Aquisição de títulos públicos	(63.254)
Venda de títulos públicos	63.275
Aplicações/Resgates de cotas de fundos	808
Pagamento da taxa de administração	(315)
Pagamento de auditoria	(85)
Pagamento de taxa de performance - consultor	(3.960)
Pagamento de consultoria imobiliária	(2.119)
Pagamento consultoria jurídica	(112)
Demais recebimentos e pagamentos	(703)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	<u>5.918</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	
Aquisição de propriedade para investimento	(34.452)
Gastos com propriedades para investimentos	(363)
Recebimento de venda de imóveis	63.196
CAIXA LÍQUIDO GERADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	<u>28.381</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Pagamento de amortização de cotas	(14.000)
Distribuição de rendimentos aos cotistas	(24.925)
Juros e atualização monetária pagos sobre CRI	(7.716)
CAIXA LÍQUIDO APLICADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	<u>(46.641)</u>
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(12.342)</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	18.740
Caixa e equivalentes de caixa - final do período	6.398

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

CNPJ: 36.501.159/0001-37

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 INFORMAÇÕES GERAIS

O Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana ("Fundo"), inscrito sob o CNPJ nº 36.501.159/0001-37, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 11 de dezembro de 2019, e iniciou suas atividades em 30 de dezembro de 2020, com prazo de duração indeterminado e tem como público-alvo investidores em geral.

O Fundo tem por objetivo auferir renda ou ganho de capital oriundo do investimento preponderantemente, assim entendido como de mais de dois terços do Patrimônio líquido do Fundo, nos Ativos Imobiliários para desenvolvimento, se for o caso, e posterior locação, com gestão ativa pelo Administrador.

O Fundo contratou a Hillback Capital Participações Ltda. ("Consultor") para prestar os serviços de consultoria especializada, administração de locações e de análise, monitoramento e acompanhamento de projetos imobiliários.

Os investimentos em fundos de investimentos não são garantidos pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), pelo Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Dessa forma, o cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornar negativo.

2 APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII").

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nessa instrução.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis aos FII, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

Essas demonstrações financeiras têm como objetivo, exclusivo, a apresentação da posição patrimonial do Fundo na data de substituição do seu Administrador, e da evolução do patrimônio líquido referente ao período compreendido entre as datas das últimas demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2024, e a data da substituição do Administrador, conforme descrito na Nota Explicativa nº 21 e, portanto, não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

Na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores dos títulos e valores mobiliários privados integrantes da carteira de investimento do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas para emissão pelo Administrador em 13 de agosto de 2025.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE
1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA
ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3 DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o Princípio da Competência dos Exercícios Societários ("regime de competência").

b. Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado como 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) é caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado como 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.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, 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.

Em 31 de março de 2025, o saldo de caixa e equivalente de caixa era de R\$ 6.398.

d. Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa estão classificados como títulos mantidos para negociação. Inicialmente, são registrados pelo custo de aquisição e ajustados diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações de preços divulgadas pela ANBIMA.

Os ganhos são reconhecidos no resultado, na rubrica de "Outros ativos financeiros".

e. Propriedades para investimento e companhia investida

Inicialmente, os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo também engloba os gastos incorridos para que o imóvel esteja em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE
1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA
ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, sendo seus impactos reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma liquidação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos com o objetivo de auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

As ações da companhia investida e o imóvel classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente contabilizados e mensurados a valor justo, e seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

f. Instrumentos financeiros

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 dos custos 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 negócios, 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 os rendimentos de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE
1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA
ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado 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:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos bancários à vista.
- Ativos financeiros de natureza não imobiliária: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Ativos financeiros de natureza imobiliária: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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.

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 período 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.

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 a ele associados.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE
1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA
ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A “taxa efetiva de juros” é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte da renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

g. Estimativa contábil

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento.

h. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação entre circulante e 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.

i. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se a quantidade de cotas em circulação na data de encerramento do período.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE
1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA
ADMINISTRAÇÃO)
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

j. Demonstração dos fluxos de caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

4 ATIVOS FINANCEIROS

4.1 DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

4.1.1 Imóveis

O Fundo possui 100% de participação dos imóveis relacionados a seguir:

Imóvel	Endereço	Cidade	UF	Área de Terreno (m²)
Decathlon - Raposo Tavares	Rodovia Raposo Tavares, nº. 6.008, km 16, Rio Pequeno	São Paulo	SP	30.575,6 m²
Direito de Superfície – Caucaia	Rodovia Federal BR 222, S/N Tabapuá	Caucaia	CE	89.043,39 m²

a) 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 31 de março de 2025, o Fundo possui investimento apenas no imóvel Raposo Tavares, os demais imóveis "Decathlon" foram alienados em 20 de agosto de 2024, conforme descrito na nota explicativa nº 4.1.1.2.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

CNPJ: 36.501.159/0001-37

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b) 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 do 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 31 de março de 2025, o Fundo não possui mais o investimento no imóvel Campinas, devido à alienação em 20 de agosto de 2024, conforme descrito na nota explicativa nº 4.1.1.2.

c) 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 a cada 180 dias contados da data do pagamento da respectiva parcela anterior.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA**CNPJ: 36.501.159/0001-37**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

4.1.1.1 Imóveis para renda

Os Imóveis comerciais adquiridos para renda ou apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedade para investimento. O Fundo possui 100% de participação dos imóveis relacionados a seguir:

Imóvel	Endereço	Cidade	UF	Área de Terreno (m²)
Decathlon - Raposo Tavares	Rodovia Raposo Tavares, nº. 6.008, km 16, Rio Pequeno	São Paulo	SP	30.575,6 m²
Direito de Superfície – Caucaia	Rodovia Federal BR 222, S/N Tabapuá	Caucaia	CE	89.043,39 m²

Os Imóveis comerciais adquiridos para renda ou apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedade para investimento.

4.1.1.2 Imóveis para venda

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.

Imóvel	Preço Inicial	Recebimentos	Atualização IPCA	Saldo a receber em 31/03/2025
Decathlon - Campinas	43.438	(21.943)	1.162	22.657
Decathlon - Goiânia	62.176	(31.409)	1.663	32.430
Decathlon - Joinville	19.485	(9.843)	521	10.163
TOTAL	125.099	(63.195)	3.346	65.250

O recebimento da venda dos imóveis será realizado da seguinte forma:

IMÓVEL CAMPINAS

- 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.
- 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.
- 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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

CNPJ: 36.501.159/0001-37

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- (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 de 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 do 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 1º parcela semestral em até 180 dias a contar da data do 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.

Ressalta-se que as obrigações e direitos por aquisições dos imóveis a pagar citadas na nota anterior serão repassadas ao Comprador, desta forma não havendo mais saldo a pagar e receber no período findo em 31 de março de 2025.

Diante disto, o Administrador efetuou a reclassificação de propriedade para investimento para ativo não circulante mantido para venda, pelo valor supracitado da negociação, por considerar a melhor evidência de valor justo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

CNPJ: 36.501.159/0001-37

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

i. Classificação e critério adotado na mensuração

Os Imóveis que estão classificados como propriedade para investimento são classificados como imóveis em desenvolvimento para renda. Os Imóveis que estão classificados como estoque são classificados como imóveis em desenvolvimento para venda.

O critério de mensuração dos investimentos é o valor justo, exceto os imóveis classificados para venda, devido à consideração do valor da venda ser a melhor evidência de valor justo.

Na avaliação do valor justo, foram aplicados os Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado para determinação do Valor de Mercado para Venda, com base no Valor de Mercado para Locação determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo Método Evolutivo.

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do Imóvel, avaliando-se a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído por meio da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

O Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Evolutivo indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

ii. Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de março de 2025 os valores de mercado correspondentes as propriedades para investimento para renda estão suportadas por avaliação externa elaborada pela Cushman & Wakefield, líder de mercado em serviços imobiliários comerciais, consultoria, comercialização e gerenciamento.

Em 31 de março de 2025, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente à taxa de 9,50% ao ano e foi utilizada uma taxa de capitalização de 8,50% ao ano, para o imóvel Caucaia. E no imóvel Raposo os fluxos de caixa futuros foram descontados à 9,50% ao ano e foi utilizada uma taxa de capitalização de 8,50% ao ano.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA**CNPJ: 36.501.159/0001-37**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

iii. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Movimentação no período de 01 de julho de 2024 a 31 de março de 2025:

Imóvel	Valor de Mercado em 30/06/2024	Custos Adicionais/CAP EX	Ajuste ao valor justo	Valor de mercado em 31/03/2025
Decathlon - Raposo Tavares	52.362	213	1.573	54.148
Direito de Superfície - Caucaia	41.772	2	14.351	56.125
TOTAL	94.134	215	15.924	110.273

4.1.2 Ações de Companhia Fechada

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 maneira irrevogável e irretratável, a obrigação de pagamento do valor da CRI, cujo saldo devedor, na data, perfazia a quantia de R\$ 51.714, conforme Nota Explicativa 5.

SPE	Quantidade de cotas	Participação no capital social	Valor em 30/06/2024	Ajuste ao valor justo	Valor em 31/03/2025
HBC Caucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	57.297.500	100%	95.778	(13.457)	82.321

- a) **HBC Caucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda (anteriormente denominada TR1 Empreendimentos Imobiliários Ltda e Lewini 52 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.

Atos societários

(i) Conforme a sexta alteração do contrato social da TR1 Empreendimentos Imobiliários Ltda. realizada em 04 de abril de 2024, foram aprovados os seguintes atos:

- A transferência da totalidade das quotas da sociedade, passando do sócio Retirante (TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário) para o sócio Ingressante (Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana), a título oneroso, nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda do Direito de Superfície do Imóvel, das Quotas da Sociedade e Outras Avenças, celebrado entre as Partes em 25 de março de 2024, com todos os direitos de obrigações delas decorrentes.

- O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário decide alterar a denominação social da Sociedade, de TR1 Empreendimentos Imobiliários Ltda. para HBC Caucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

CNPJ: 36.501.159/0001-37

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Mensuração ao valor justo

Em 31 de março de 2025, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield Engenharia de Avaliações, líder de mercado em serviços imobiliários comerciais, consultoria, comercialização e gerenciamento.

Em 31 de março de 2025, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente à taxa de 9,50% ao ano e foi utilizada uma taxa de capitalização de 8,50% ao ano, para a sua propriedade do imóvel Caucaia.

5 OBRIGAÇÃO POR AQUISIÇÃO DE AÇÕES DE COMPANHIA FECHADA

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

Características CRIs – HBC Caucaia 1ª emissão

Data de emissão	23/12/2019
Valor total da série	R\$ 55.472
Remuneração	4,8% a.a.
Vencimento	12/01/2030
Quantidade de parcelas – Principal	120
Primeira parcela – Principal	12/02/2020
Quantidade de parcelas mensais - Juros	120
Primeira parcela – Juros	12/02/2020
Atualização monetária	IPCA
Posição em 31/03/2025	46.072

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 31 de março de 2025, o montante de R\$ 1.777 está registrado na rubrica "Bancos" do Balanço Patrimonial.

6 RECEITA DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos Imóveis. Em 31 de março de 2025, os valores em aberto referem-se ao aluguel do mês de março de 2025.

Descrição	31/03/2025
Aluguel a receber – Imóvel Raposo	296
Aluguel a receber – Imóvel Caucaia	933
Total	1.229

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE
1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA
ADMINISTRAÇÃO)
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Os aluguéis são contabilizados conforme o regime de competência. No período de 01 de julho de 2024 a 31 de março de 2025, não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Descrição	Período de
	01/07/2024 a 31/03/2025
Propriedade para investimento	
Receita de aluguel - Imóvel Raposo	2.286
Receita de aluguel - Imóvel Goiânia	758
Receita de aluguel - Imóvel Joinville	312
Receita de aluguel - Imóvel Campinas	345
Receita de aluguel - Imóvel Caucaia	8.086
Total	11.787

7 GERENCIAMENTO DE RISCOS

Considerando a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão expostos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos a seguir, não havendo, portanto, garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Para o gerenciamento do risco imobiliário, o Fundo conta com um consultor imobiliário ativo no gerenciamento do Imóvel de sua propriedade e do seu contrato de locação.

a. Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários

O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Consultor Imobiliário, o procedimento de diligência realizado pelo Consultor Imobiliário e pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos, caso credores dos antigos proprietários venham a propor execução e eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a estes Imóveis relativos. Por outro lado, o Fundo poderá encontrar dificuldades em ter os Ativos Imobiliários alienados, em decorrência de sua eventual baixa liquidez e/ou dos procedimentos inerentes à transferência de imóveis acima indicados. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE
1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA
ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b. Risco relativo à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Por ser um investimento de longo prazo não há como garantir que as perspectivas de investimento assumidas pelo Consultor Imobiliário quando da aquisição de qualquer Ativo Imobiliário pelo Fundo sejam observadas. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes às aquelas esperadas dos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

c. Risco da Carteira e da sua Concentração

O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo Imobiliário específico. Assim, iniciado o Fundo, os Ativos Imobiliários que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pelo Consultor Imobiliário, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do Regulamento, para recomendação ao Administrador, podendo o Consultor Imobiliário não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários em até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, observadas as regras de concentração estabelecidas no Regulamento. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas. Além disso, no caso de desenquadramento da carteira o Fundo poderá ter que alienar Ativos Imobiliários caso assim deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

d. Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

CNPJ: 36.501.159/0001-37

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos cotistas desenquadrados.

e. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo cotista

Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas.

f. Risco de Liquidação Antecipada do Fundo

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

g. Risco de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE
1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA
ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

h. Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

i. Risco de Crédito dos Ativos Financeiros

As obrigações decorrentes dos Ativos Financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

j. Risco de Mercado Relativos à Aquisição de Imóveis pelo Fundo

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (due diligence) realizado pelo Fundo, pelo Consultor Imobiliário, pelo Administrador ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (due diligence), o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que estas quatro hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

CNPJ: 36.501.159/0001-37

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

k. 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.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

8 EMISSÕES, RESGATES, AMORTIZAÇÕES E NEGOCIAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas correspondem às frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

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 31 de março de 2025, o Fundo possui 1.600.000 cotas integralizadas pelo montante de R\$ 162.940.

b. Resgates

Conforme previsto no regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas, a não ser por ocasião da liquidação do Fundo.

c. Amortizações

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a amortização de cotas do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

CNPJ: 36.501.159/0001-37

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

No período de 01 de julho de 2024 a 31 de março de 2025, o Fundo realizou amortização de cotas no montante de R\$ 14.000, sendo R\$ 12.281 referente a principal e R\$ 1.719 referente a juros.

d. Gastos relacionados à emissão de cotas

Até 31 de março de 2025, o Fundo incorreu em gastos relacionados à emissão de cotas totalizando o valor de R\$ 394, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

e. Negociação das cotas

A partir de 30 de dezembro de 2020, as cotas do Fundo estavam liberadas para negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sob o código de negociação HBCR11 e código ISIN BRHBCRR02M18. Todas as cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas fazem jus a distribuições de rendimentos em igualdade de condições.

A partir de julho de 2021, o Fundo iniciou negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

Durante o período de 01 de julho de 2024 a 31 de março de 2025 ocorreram 844.860 negociações com o referido código.

Os preços de fechamento das cotas do último dia de negociação de cada mês são demonstrados a seguir:

	Especif.	Qtde	Volume	Fechamento
jul/24	CI ER	82.406	11.911.787,30	144,55
jul/24	CI ERA	725.038	98.467.410,78	135,81
ago/24	CI ER	464.614	62.700.214,19	134,86
set/24	CI ER	1.299.514	174.605.680,83	135,24
out/24	CI ER	1.597.091	215.640.568,21	136,00
nov/24	CI ER	2.116.167	287.595.212,00	136,00
dez/24	CI ER	1.554.625	213.697.487,66	138,00
jan/25	CI ER	51.868	7.119.116,60	138,00
fev/25	CI ER	83.660	11.199.761,92	138,00
mar/25	CI ER	89.528	12.176.743,51	136,01

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

9 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deve distribuir semestralmente aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Não obstante, o Administrador por recomendação do Gestor distribuirá mensalmente rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo.

Durante o período de 01 de julho de 2024 a 31 de março de 2025, foram apurados rendimentos a distribuir no valor de R\$ 23.425, por meio dos seguintes critérios:

	Período de 01/01/2025 a 31/03/2025	Período de 01/07/2024 a 31/12/2024
Resultado líquido de imóveis para renda	13.201	19.265
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	-595	-1.082
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	500	514
Total de outras receitas/despesas	-1.029	-2.785
Resultado conforme regime de caixa	12.077	15.912
Rendimento distribuído	9.765	13.661
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	80,86%	85,85%*
Rendimento distribuído no período referente ao exercício anterior	6.500	2.309
Rendimento distribuído no período	8.955	7.161
Rendimentos a distribuir no período seguinte	810	6.500

*Conforme ata de Assembleia, realizada em 14 de fevereiro de 2025, descrita na nota explicativa nº 21, houve retenção de 14% do resultado caixa do Fundo no segundo semestre de 2024.

10 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxa de administração, custódia e escrituração

Pela prestação dos serviços de administração, custódia e escrituração o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente à 0,18% ao ano, calculado mensalmente sobre: (i) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (ii) caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Observando um valor mínimo mensal de R\$ 17, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

CNPJ: 36.501.159/0001-37

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Será devido ao Escriturador o valor equivalente ao percentual ao ano de 0,01%, multiplicado pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, observado o valor mínimo mensal de R\$ 1, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a ser acrescido na Taxa de Administração.

Será devido ao Custodiante o valor equivalente a R\$ 1, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, também a ser acrescido na Taxa de Administração.

No período de 01 de julho de 2024 a 31 de março de 2025, o Administrador fez jus a R\$ 287 referente taxa de administração e R\$ 12 referente taxa de custódia.

b. Taxas de performance

O Fundo pagará ao Consultor Imobiliário a título de taxa de performance, 20% do rendimento a ser pago ao cotista que exceder a variação do IPCA acrescido de spread de 6% (seis por cento) ao ano ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente, após o terceiro ano contado da primeira integralização de cotas e paga semestralmente, no 5 (quinto) Dia Útil subsequente, diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance devida deverá ser deduzida do valor a ser distribuído aos Cotistas e paga ao Consultor Imobiliário juntamente com o pagamento de rendimentos de forma que o Cotista fará jus apenas à diferença entre a distribuição originalmente programada e a Taxa de Performance.

No período de 01 de julho de 2024 a 31 de março de 2025, o consultor imobiliário fez jus a R\$ 5.790 referente a taxa de performance, aprovados em assembleia descrita na nota explicativa nº 21.

c. Taxas de ingresso e de saída

A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Consultor Imobiliário, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

O Fundo não terá taxa de saída.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

d. Demais encargos

	Período de 01/07/2024 a 31/03/2025	
	R\$ mil	%
Patrimônio líquido médio	210.200	100,00
Despesas com consultoria imobiliária	2.119	0,01
Taxa de fiscalização – CVM	24	0,00
Despesas com assessoria técnica	38	0,00
Despesas com consultoria jurídica	112	0,00
Despesas com consultorias diversas	19	0,00
Auditoria	34	0,00
Outras despesas	178	0,00
Total	2.524	0,01

11 EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota, calculada com base no patrimônio líquido e rentabilidade do Fundo, foram os seguintes:

Período findo em	Valor da cota (R\$)	Patrimônio líquido médio (R\$)	Rentabilidade da cota (%)	Percentual médio dos rendimentos distribuídos
31/03/2025	124,4360	210.200	(14,53)	162,68

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12 OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidades

No período de 01 de julho de 2024 a 31 de março de 2025, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. ("Banco"), integrante do conglomerado financeiro, do qual a Administradora também pertence, e prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo.

Em 31 de março de 2025, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R\$ 4.620, se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

CNPJ: 36.501.159/0001-37

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b. Despesas com parte relacionada

Durante o período de 01 de julho de 2024 a 31 de março de 2025, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador e/ou ao Gestor, conforme divulgado na nota explicativa nº 10.a. O total da despesa e o passivo com as taxas de administração e custódia estão demonstrados a seguir:

		Período de 01/07/2024 a 31/03/2025
Despesa	Parte Relacionada	
Taxa de administração	Banco Genial S.A.	287
Taxa de custódia	Banco Genial S.A.	12
Passivo	Parte Relacionada	31/03/2025
Taxa de administração a pagar	Banco Genial S.A.	-
Taxa de custódia a pagar	Banco Genial S.A.	-

13 TRIBUTAÇÃOa) Fundo

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3o da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

b) Cotista

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também se sujeitam à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

CNPJ: 36.501.159/0001-37

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

14 CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Administrador contratou os seguintes serviços:

Custodiante:	Banco Genial S.A.
Consultor imobiliário:	Hillback Capital Participações Ltda.
Serviços de escrituração	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

15 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Fundo divulga, mensalmente, as informações sobre distribuição de rendimentos e ocasionalmente demais informações relevantes nos websites do Administrador (<http://www.bancogenial.com>) e da B3 (<http://www.b3.com.br>).

16 DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, seja na defesa dos direitos dos cotistas, seja contra o Administrador do Fundo.

17 INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada ao Fundo a realização de operações com instrumentos financeiros derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante o período de 01 de julho de 2024 a 31 de março de 2025, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

18 DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros 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, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

CNPJ: 36.501.159/0001-37

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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 Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de março de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ações de Companhia Fechada	-	-	82.321	82.321
Propriedades para investimento	-	-	110.273	110.273
Total	-	-	192.594	192.594

19 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/2022, registra-se que o Fundo, durante o período findo em 31 de março de 2025, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

20 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A CVM publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023, foi publicada a Resolução 184, que entra em vigor em 02 de outubro de 2023, que promove alterações na Resolução CVM 175, e acrescenta nove anexos normativos à norma.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE
1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA
ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

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.

21 ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

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 para 20 de fevereiro de 2025 e ii) até R\$ 1.830, podendo o seguinte valor ser decrescido a depender da apuração do resultado pelo desenvolvimento da expansão da loja locada para a Decathlon e denominada "HBCenter Campinas", a ser paga em até 5 dias úteis contados do recebimento 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.

22 EVENTOS SUBSEQUENTES

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

CNPJ: 36.501.159/0001-37

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE
1º DE JULHO DE 2024 A 31 DE MARÇO DE 2025 (DATA DA TRANSFERÊNCIA DA
ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ 097090/O-4