

Rio de Janeiro, 19 de janeiro de 2023

Aos cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA– CNPJ/MF: 36.501.159/0001-37 (“Fundo”)**

REF.:EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

Prezado Cotista,

Nos termos do artigo 62, parágrafo primeiro do regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como do artigo 19, parágrafo primeiro da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“ICVM 472”), o **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/0001-55 (“Administrador”), na qualidade de administrador do Fundo, atendendo à solicitação de cotistas que representam mais de 5% (cinco por cento) das cotas do Fundo, enviada via correspondência eletrônica e recepcionada em 20 de dezembro de 2022 (“Carta dos Cotistas”), serve-se da presente para convidá-lo a se reunir em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“Assembleia”), a ser realizada de forma não presencial, remota/digital, no dia **02 de fevereiro de 2023, às 11h**, por meio da plataforma **Microsoft Teams Meeting**^[1], conforme segue, para deliberarem acerca das ordens do dia descritas abaixo.

ORDEM DO DIA:

(i) contratação da CBRE Consultoria do Brasil Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 18º andar, Crystal Tower, CEP nº 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.718.575/0001-85 e CRECI/SP J-02569 (“CBRE”), para a busca de possíveis compradores (“Compradores”) para os ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo (“Ativos Imobiliários”), conforme termos constantes no Anexo II à Carta dos Cotistas (Anexo I deste Edital);

(ii) a submissão das propostas recebidas dos eventuais Compradores (“Propostas”) à deliberação de nova assembleia geral de cotistas do Fundo a ser realizada em até 30 (trinta) dias após a conclusão do recebimento pela CBRE de tais Propostas, nos termos acordados em sua contratação, de forma que os cotistas do Fundo deliberem a respeito de eventual venda ou não de determinados Ativos Imobiliários para os Compradores; e

(iii) o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação das assembleias gerais de cotistas solicitadas na Carta dos Cotistas.

^[1] [https://teams.microsoft.com/l/meetup-](https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_OTVhNTJkNjAtNmQ5Mi00MDE4LTg0YmQtZDU5M2FY2I3NDhh%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22803d72e5-2973-4590-8e0d-6011391816ff%22%2c%22Oid%22%3a%221064b298-9e11-4393-80be-d06083b0c93b%22%7d)

[join/19%3ameeting_OTVhNTJkNjAtNmQ5Mi00MDE4LTg0YmQtZDU5M2FY2I3NDhh%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22803d72e5-2973-4590-8e0d-6011391816ff%22%2c%22Oid%22%3a%221064b298-9e11-4393-80be-d06083b0c93b%22%7d](https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_OTVhNTJkNjAtNmQ5Mi00MDE4LTg0YmQtZDU5M2FY2I3NDhh%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22803d72e5-2973-4590-8e0d-6011391816ff%22%2c%22Oid%22%3a%221064b298-9e11-4393-80be-d06083b0c93b%22%7d)



PARTICIPAÇÃO NA ASSEMBLEIA DE FORMA REMOTA:

Os Cotistas poderão participar da Assembleia exclusivamente de forma remota, por meio da plataforma de conferência virtual **Microsoft Teams Meeting**, utilizando o seguinte link:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_OTVhNTJkNjAtNmQ5Mi00MDE4LTg0YmQtZDU5M2FY2l3NDhh%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22803d72e5-2973-4590-8e0d-6011391816ff%22%2c%22Oid%22%3a%221064b298-9e11-4393-80be-d06083b0c93b%22%7d

Nesta modalidade de participação, após a análise e discussão das matérias da Ordem do Dia, a Assembleia Geral de Cotistas será suspensa para que os cotistas presentes enviem a manifestação formal de seus votos, conforme modelo disponibilizado pelo Administrador (Anexo II deste Edital) após as discussões, realizadas em Assembleia.

A declaração de voto deve ser enviada por meio EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICO a partir do e-mail do Cotista, cadastrado na base de dados do Administrador, ou de seu procurador, ao endereço assembleia@genial.com.vc, devendo ser anexada cópia do documento de identificação, com validade em todo o território nacional^[2].

SOMENTE SERÃO COMPUTADOS OS VOTOS DOS COTISTAS, QUE TENHAM PARTICIPADO DA ASSEMBLEIA REMOTA/DIGITAL, ENVIADOS ATÉ DIA 02/02/2023, ÀS 15H.

Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia, ainda que tenha manifestado seu voto, de forma virtual, na Assembleia. Somente serão contabilizados para fins de quórum na Assembleia, os votos dos Cotistas que tenham participado da Assembleia de forma virtual.

Os quóruns de instalação e de deliberação deverão observar o disposto no Regulamento, em especial os Artigos 67, 68, 69, e 70. Sendo certo que as matérias da Ordem do Dia serão aprovadas pela maioria de votos dos cotistas presentes.

^[2] Considera-se “Documentação de Identificação” qualquer documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado do estatuto/contrato social ou do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto, estar com firma reconhecida e ter sido outorgada há menos de 1 (um) ano, observado o disposto no §2º do Art. 29 da Instrução CVM nº 356/01



Somente poderão votar na Assembleia cotistas que, na data do envio desta Convocação, estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como cotistas, conforme o caso, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, na forma do Artigo 22 da ICVM 472.

No mesmo sentido, somente poderão votar na Assembleia os cotistas que não se encontrem em situação de conflito de interesses, caso em que tal situação deverá ser informada ao Administrador, com ao menos 24h (vinte quatro horas) de antecedência, para que as providências cabíveis sejam tomadas.

Estão à disposição dos Cotistas na sede do Administrador toda a documentação atinente à Ordem do Dia, de forma a permitir o exercício informado do direito de voto.

Nos termos do Artigo 51, “v”, do Regulamento, o Administrador deve divulgar aos cotistas o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária no mesmo dia de sua realização.

Colocamo-nos à disposição no telefone: (11) 3206-8340 para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BANCO GENIAL S.A.

ANEXO I

(Quadro Resumo dos Termos da Contratação da CBRE Consultoria do Brasil Ltda.)

Honorário de Comercialização	2,75% do Valor Bruto de Venda.
Valor Bruto de Venda	Os honorários acima descritos incidirão sobre o Valor Bruto de Venda, este caracterizado pelo valor acordado entre as partes durante a etapa de negociação. O Valor Bruto de Venda exclui quaisquer eventuais descontos concedidos pela vendedora no pagamento do preço dos imóveis ou parcelamento, incluindo, porém não se limitando aos seguintes exemplos: (i) abatimento de aluguéis e/ou outras receitas provenientes dos imóveis; (ii) descontos de títulos de dívida imobiliária; (iii) operações estruturadas; (iv) amortização de financiamento; (v) assunção de passivos tributários, jurídicos ou ambientais incidentes sobre os imóveis; (vi) assunção de passivos tributários ou jurídicos junto ao(s) proprietário(s); (vii) permuta total ou parcial por outros imóveis.
Forma de Pagamento	Os honorários serão devidos à CBRE somente na assinatura de escritura de compra e venda ou na assinatura de documento de vinculante de venda dos imóveis (compromisso de compra e venda ou qualquer outra forma de conclusão da transação, inclusive permuta, joint-venture ou parceria). No evento acima, a CBRE emitirá uma única nota fiscal (NF) e o pagamento da NF deverá ser feito em até 5 (cinco) dias corridos a contar da data emissão da NF.
Direito de Preferência	No caso de existirem um ou mais sócios, atuais ou futuros locatários que optem por exercer o direito de preferência de aquisição/permuta dos referidos imóveis durante as negociações, a CBRE terá direito aos honorários de comercialização integrais.
Prazo de Exclusividade	Período de 4 meses, renováveis por mais 4 meses em comum acordo. Durante o período de exclusividade, caso uma empresa venha a adquirir o Imóvel (total ou parcial) objeto desta proposta, incluindo ou não qualquer outro Imóvel (total ou parcial) de propriedade do vendedor, seja direta ou indiretamente, ou outra SPE, a CBRE deverá ser remunerada.
Rescisão	Pode ser solicitada a qualquer momento, mediante aviso prévio de 30 dias de antecedência.
Rollover	No ato da rescisão ou não renovação, a CBRE enviará uma lista de investidores comprovadamente contatados que deverá ser respeitada por um prazo adicional de 12 meses, onde caso algum desses investidores conclua a transação, durante esse período, a CBRE será remunerada integralmente.



ANEXO II

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA
CNPJ/MF: 36.501.159/0001-37
("Fundo")

MANIFESTAÇÕES DE VOTO REFERENTE À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 02 DE FEVEREIRO DE 2023

_____, inscrito(a) no CPF/MF (ou CNPJ/MF) sob o nº _____, em relação à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA**, inscrito no CNPJ sob o nº **36.501.159/0001-37** ("Fundo"), administrado pela **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Administrador"), a ser realizada em 02/02/2023, vem por meio desta formalizar a manifestação de voto nas seguintes matérias constantes da ordem do dia:

(i) contratação da CBRE Consultoria do Brasil Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 18º andar, Crystal Tower, CEP nº 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.718.575/0001-85 e CRECI/SP J-02569 ("CBRE"), para a busca de possíveis compradores ("Compradores") para os ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo ("Ativos Imobiliários"), conforme termos constantes no Anexo II à Carta dos Cotistas (Anexo I deste Edital de Convocação para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo);

- () Aprovado
- () Reprovado
- () Abstenção

(ii) a submissão das propostas recebidas dos eventuais Compradores ("Propostas") à deliberação de nova assembleia geral de cotistas do Fundo a ser realizada em até 30 (trinta) dias após a conclusão do recebimento pela CBRE de tais Propostas, nos termos acordados em sua contratação, de forma que os cotistas do Fundo deliberem a respeito de eventual venda ou não de determinados Ativos Imobiliários para os Compradores;

- () Aprovado
- () Reprovado
- () Abstenção

(iii) o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação das assembleias gerais de cotistas solicitadas na Carta dos Cotistas.



- () Aprovado
- () Reprovado
- () Abstenção

O Administrador informa que o presente modelo de declaração de voto deverá ser devolvido, preenchido e assinado, dentro do prazo indicado no Edital de Convocação para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo.

Excepcionalmente, a declaração de voto deve ser enviada por meio exclusivamente eletrônico a partir do e-mail do Cotista cadastrado na base de dados do Administrador, ao endereço assembleia@genial.com.vc, devendo ser anexada cópia do documento de identificação, com validade em todo o território nacional¹.

Por fim, o Cotista declara que autoriza o Administrador a tomar todas as medidas necessárias à efetivação dos termos aprovados na Ordem do Dia.

Assinatura do Cotista (ou representantes legais “RL”)

Nome do RL:

CPF/CNPJ:

¹ Considera-se “Documentação de Identificação” qualquer documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado do estatuto/contrato social ou do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida.