



Rio de Janeiro, 20 de março de 2024.

Aos

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

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

Prezados Cotistas,

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

- (i) deliberar sobre a aprovação da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("**Emissão**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), observadas as seguintes características, nos termos do artigo 40 do Regulamento:
 - (a) Forma de Distribuição e Público-Alvo: As Novas Cotas serão objeto de oferta pública sob rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução n.º 160, da CVM, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**") e com a legislação e a regulamentação aplicáveis ("Oferta"), destinadas exclusivamente aos investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Investidor Profissional**", "**Resolução CVM 30**" respectivamente);
 - (b) Critério de Fixação do Preço de Emissão das Novas Cotas: Valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurada em 15 de março de 2024;
 - (c) Montante Total da Oferta: até R\$ 200.022.840,00 (duzentos milhões e vinte e dois mil e oitocentos e quarenta reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida);
 - (d) Preço de Emissão: R\$ 116,36 (cento e dezesseis reais e trinta e seis centavos);
 - (e) Quantidade de Novas Cotas: até 1.719.000 (um milhão setecentas e dezenove mil);
 - (f) Taxa de Distribuição Primária: Será devida taxa no valor de R\$ 0,13 (treze centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,11172% do Preço de Emissão, a ser

paga pelos Investidores (inclusive os atuais cotistas ("**Cotistas**") que exercerem o Direito de Preferência), adicionalmente ao Preço de Emissão ("**Taxa de Distribuição Primária**"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento da comissão de distribuição devida ao Coordenador Líder pelo serviço de distribuição da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão arcados pelo Fundo e/ou pelo Consultor, observado que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014;

- (g) Preço de Subscrição: o Preço de Subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 116,49 (cento e dezesseis reais e quarenta e nove centavos) por Nova Cota;
- (h) Prazo de Distribuição: O prazo máximo para a subscrição das Cotas é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de Oferta, nos termos do Art. 48 da Resolução CVM 160;
- (i) Destinação dos Recursos: Os recursos captados com a Oferta serão destinados para:
 - 1. aquisição do direito real de superfície do imóvel objeto da matrícula nº 2.125 do Ofício Privativo de Registro de Imóveis de Caucaia/CE ("**Imóvel**"), pelo montante de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais); e
 - 2. aquisição da integralidade das quotas **da TR1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, n.º 1.212, 2º andar, Pinheiros, CEP 05.410-002 ("**Sociedade**"), inscrita no CNPJ sob o n.º 19.974.182/0001-20, titular da nua-propriedade do Imóvel, pelo montante de R\$ 40.111.507,28 (quarenta milhões cento e onze mil quinhentos e sete reais e vinte e oito centavos).
- (j) Forma de Integralização: As Novas Cotas serão integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**"), administrado e operacionalizado pela B3, de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo ou mediante mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, em atendimento as chamadas de capital, a serem realizadas pelo Administrador em atendimento as solicitações do Consultor Imobiliário, observado o disposto no Regulamento;
- (k) Coordenador Líder da Oferta: Administrador ("**Coordenador Líder**");
- (l) Possibilidade de distribuição parcial: Não haverá; e
- (m) Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas que possuam cotas do

Fundo no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"), o exercício do direito de preferência, nos termos do Artigo 40 do Regulamento, com as seguintes características ("**Direito de Preferência**"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início ("**Data de Início do Direito de Preferência**" e "**Período do Direito de Preferência**", respectivamente); (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início ("**Data Base**"); (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, ~~conforme aplicação do Fator de Proporção (conforme abaixo definido) para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo;~~ (iv) será permitido aos Cotistas cederem a outros cotistas do Fundo ou a terceiros, a título oneroso ou gratuito, seu direito de preferência, total ou parcialmente, e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, exclusivamente junto à instituição responsável pela escrituração das cotas do Fundo; e (v) sem prejuízo do prazo para exercício do direito de preferência, os cotistas poderão renunciar a tal direito no momento da Assembleia, sem prejuízo da possibilidade de tais cotistas subscreverem cotas no âmbito da presente emissão, caso haja cota disponível; e

~~(n) — Fator de Proporção: O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas, durante o Período do Direito de Preferência, será de 0,6355258871436882, com base na quantidade de Novas Cotas a serem inicialmente emitidas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("**Fator de Proporção**"); e~~

~~(n)~~ (n) Características: As Novas Cotas assegurarão aos seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

- (ii) deliberar sobre a contratação do Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta; e
- (iii) deliberar sobre a autorização para que o Administrador realize todo e qualquer ato necessário para a consecução da deliberação acima, incluindo, mas não se limitado, a celebração de todo e qualquer instrumento público ou privado necessário para tanto.

QUÓRUNS E PRAZO PARA APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS:

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

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



Solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da carta resposta cujo modelo está previsto no Anexo I à presente Consulta Formal, até o dia 04 de abril de 2024, por meio de envio para o e-mail: assembleia@genial.com.vc.

ANEXOS E INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES PARA O VOTO.

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

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado no dia 04 de abril de 2024, considerada a data de realização da Assembleia.

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

Incentivamos V.S^a. a entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail: middleadm@genial.com.vc; para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

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

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

BANCO GENIAL S.A.

na qualidade de administrador do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

ANEXO I

Ao

Banco Genial S.A.

(enviado por *e-mail* para [•])

Ref.: Resposta à Consulta Formal Enviada no dia [•] de [•] DE 2024.

Em resposta à consulta formal enviada em 20 de março de 2024 ("**Consulta Formal**"), pelo **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo nº 228, sala 907, 9º andar, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob nº 45.246.410/0001-55, aos cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.501.159/0001-37 ("**Fundo**"), **MANIFESTO ABAIXO MEU VOTO COM RELAÇÃO A:**

- (i) deliberar sobre a aprovação da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("**Emissão**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), observadas as seguintes características, nos termos do artigo 40 do Regulamento:
 - (a) Forma de Distribuição e Público-Alvo: As Novas Cotas serão objeto de oferta pública sob rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução n.º 160, da CVM, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**") e com a legislação e a regulamentação aplicáveis ("Oferta"), destinadas exclusivamente aos investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Investidor Profissional**", "**Resolução CVM 30**" respectivamente);
 - (b) Critério de Fixação do Preço de Emissão das Novas Cotas: Valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurada em 15 de março de 2024;
 - (c) Montante Total da Oferta: até R\$ 200.022.840,00 (duzentos milhões e vinte e dois mil e oitocentos e quarenta reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida);
 - (d) Preço de Emissão: R\$ 116,36 (cento e dezesseis reais e trinta e seis centavos);
 - (e) Quantidade de Novas Cotas: até 1.719.000 (um milhão setecentas e dezenove mil);
 - (f) Taxa de Distribuição Primária: Será devida taxa no valor de R\$ 0,13 (treze centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,11172% do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive os atuais cotistas ("**Cotistas**") que exercerem o Direito de Preferência), adicionalmente ao Preço de Emissão ("**Taxa de Distribuição Primária**"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento da comissão de distribuição devida ao Coordenador Líder pelo serviço de distribuição da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de

Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão arcados pelo Fundo e/ou pelo Consultor, observado que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014;

- (g) Preço de Subscrição: o Preço de Subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 116,49 (cento e dezesseis reais e quarenta e nove centavos) por Nova Cota;
- (h) Prazo de Distribuição: O prazo máximo para a subscrição das Cotas é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de Oferta, nos termos do Art. 48 da Resolução CVM 160;
- (i) Destinação dos Recursos: Os recursos captados com a Oferta serão destinados para:
 - 1. aquisição do direito real de superfície do imóvel objeto da matrícula nº 2.125 do Ofício Privativo de Registro de Imóveis de Caucaia/CE ("**Imóvel**"), pelo montante de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais); e
 - 2. aquisição da integralidade das quotas **da TR1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, n.º 1.212, 2º andar, Pinheiros, CEP 05.410-002 ("**Sociedade**"), inscrita no CNPJ sob o n.º 19.974.182/0001-20, titular da nua-propriedade do Imóvel, pelo montante de R\$ 40.111.507,28 (quarenta milhões cento e onze mil quinhentos e sete reais e vinte e oito centavos).
- (j) Forma de Integralização: As Novas Cotas serão integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**"), administrado e operacionalizado pela B3, de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo ou mediante mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, em atendimento as chamadas de capital, a serem realizadas pelo Administrador em atendimento as solicitações do Consultor Imobiliário, observado o disposto no Regulamento;
- (k) Coordenador Líder da Oferta: Administrador ("**Coordenador Líder**");
- (l) Possibilidade de distribuição parcial: Não haverá;
- (m) Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"), o exercício do direito de preferência, nos termos do Artigo 40 do Regulamento, com as seguintes características ("**Direito de Preferência**"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início ("**Data**

de Início do Direito de Preferência” e “Período do Direito de Preferência”, respectivamente); (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início (“Data Base”); (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, ~~conforme aplicação do Fator de Proporção (conforme abaixo definido) para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo;~~ (iv) será permitido aos Cotistas cederem a outros cotistas do Fundo ou a terceiros, a título oneroso ou gratuito, seu direito de preferência, total ou parcialmente, e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, exclusivamente junto à instituição responsável pela escrituração das cotas do Fundo; e (v) sem prejuízo do prazo para exercício do direito de preferência, os cotistas poderão renunciar a tal direito no momento da Assembleia, sem prejuízo da possibilidade de tais cotistas subscreverem cotas no âmbito da presente emissão, caso haja cota disponível; e

~~(n) — Fator de Proporção: O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas, durante o Período do Direito de Preferência, será de 0,6355258871436882, com base na quantidade de Novas Cotas a serem inicialmente emitidas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“Fator de Proporção”); e~~

~~(e)~~(n) **Características:** As Novas Cotas assegurarão aos seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

Voto:

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

- (ii) deliberar sobre a contratação do Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, sendo que a remuneração do Coordenador Líder será arcada como custo da Oferta; e

Voto:

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

- (iii) deliberar sobre a autorização para que o Administrador realize todo e qualquer ato necessário para a consecução das deliberações acima, incluindo, mas não se limitado, a celebração de todo e qualquer instrumento público ou privado necessário para tanto.

Voto:

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



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

[Local], [•] de [•] de 2024.

Cotista:

CPF/CNPJ: