

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 exercício findo em 30 de junho de 2024

Ref.: Relatório nº 249RG-014-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -

12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

www.grantthornton.com.br

Ao Administrador 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 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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

Reapresentação das demonstrações financeiras

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 2, quanto a reapresentação dos valores das demonstrações do resultado do exercício e das mutações do patrimônio líquido correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2023, de acordo com o CPC 23 – Políticas contábeis, mudanças de estimativas e retificação de erros, objetivando a melhoria na apresentação e compreensão por parte dos usuários referente aos ajustes no custo das propriedades de investimentos. Revisamos tais ajustes e reclassificações e não temos quaisquer exceções quanto ao assunto. Nossa opinião não contém ressalva sobre 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 exercício 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 4.2, 'Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária')

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía o montante de R\$ 94.135 mil, o equivalente a 40,41% 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 exercício; 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 exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Propriedades para venda

(Conforme Nota Explicativa no 4.2, 'Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária')

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía ativos imobiliários classificados como “para venda” no montante R\$ 125.099 mil, o equivalente à 53,70% de seu Patrimônio Líquido. Em nosso julgamento, consideramos a mensuração, a existência e a realização dos investimentos 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)** exame da existência dos imóveis por meio da análise das matrículas; **(iii)** exame dos contratos de venda dos imóveis; **(iv)** liquidação financeira, por amostragem, das compras e vendas realizadas durante o exercício e; **(v)** 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 venda e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 9 - Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2024, o Fundo destinou o montante de R\$ 10.283 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 exercício; 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 30 de junho de 2024, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade do Administrador sobre as demonstrações financeiras

O Administrador 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, o Administrador 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;
- Concluímos 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 exercício 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.

São Paulo, 27 de setembro de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC RJ-076.774/O-7

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2024 e 2023

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

	Notas explicativas	30/06/2024	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2023	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO					
CIRCULANTE		145.811	62,59%	7.053	5,15%
Disponibilidades		1.810	0,78%	144	0,11%
Bancos	12.a	1.810	0,78%	11	0,01%
Operações Compromissadas		-	0,00%	133	0,10%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de investimento					
Plural Tesouro SELIC FIRF Simples	4.1	16.930	7,27%	2.269	1,66%
Ativo circulante mantido para venda					
Imóveis para venda	4.2.1.2	125.099	53,70%	-	0,00%
Aluguéis a receber	6	1.824	0,78%	760	0,55%
Outros valores a receber		148	0,06%	3.880	2,83%
Valores a receber - imóvel Campinas		-	0,00%	3.860	2,82%
Valores a receber - ações		112	0,05%	-	0,00%
Despesas antecipadas		25	0,01%	16	0,01%
Outros valores a receber		11	0,00%	4	0,00%
NÃO CIRCULANTE		189.913	81,52%	166.090	121,17%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Propriedade para investimento					
Imóveis para renda	5	94.135	40,41%	166.090	121,17%
Ações de companhia					
HBC Caucaia Empreendimentos Imobiliários S.A	4.2.2	95.778	41,11%	-	0,00%
TOTAL DO ATIVO		335.724	144,12%	173.143	126,31%
PASSIVO					
CIRCULANTE		102.772	44,12%	5.242	3,82%
Valores a pagar - aquisição de imóveis	4.2.1	-	0,00%	-	0,00%
Valores a pagar - imóvel Campinas	4.2.1	-	0,00%	3.860	2,82%
Valores a pagar - custos de obras		107	0,05%	594	0,43%
Valores a pagar - ações		50.395	21,63%	-	0,00%
Valor a pagar CRI	5	49.880	21,41%	-	0,00%
Taxa de administração		26	0,01%	21	0,02%
Rendimentos a distribuir	10	2.309	0,99%	715	0,52%
Auditoria		52	0,02%	49	0,04%
Outros valores a pagar		3	0,00%	3	0,00%
NÃO CIRCULANTE		-	0,00%	30.824	22,49%
Valores a pagar - aquisição de imóveis	4.2.1	-	0,00%	30.824	22,49%
TOTAL DO PASSIVO		102.772	44,12%	36.066	26,31%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		232.952	100,00%	137.077	100,00%
Cotas integralizadas	8.a	162.940	69,95%	112.500	82,07%
(-) Custos de emissão de cotas	8.d	(394)	-0,17%	(301)	-0,22%
Lucros acumulados		70.406	30,22%	24.878	18,15%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		335.724	144,12%	173.143	126,31%

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
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto valores por cota)

	Notas explicativas	Exercício findo em 30/06/2024	Exercício findo em 30/06/2023 Reapresentado
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA			
Ajuste ao valor justo	4.2	4.988	11.897
Receita de aluguéis	6	13.910	8.593
Resultado na venda de propriedade para investimentos		34.086	-
Outras despesas com propriedades para investimento		(162)	-
RESULTADO LÍQUIDO DE ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		52.822	20.490
AÇÕES DE COMPANHIA			
Ajuste ao valor justo - HBC Caucaia Empreendimentos Imobiliários		5.418	-
Atualização compromisso de compra e venda - HBC Caucaia		5.813	-
		(395)	-
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS			
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		443	677
Rendas com operações compromissadas		438	309
		5	368
PASSIVOS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA			
Atualização compromisso de compra e venda		(774)	-
Resultado de CRI		-	-
		(774)	-
OUTRAS DESPESAS			
Taxa de administração		(2.098)	(1.410)
Despesas com consultoria imobiliária		(275)	(248)
Taxa de fiscalização - CVM		(1.477)	(853)
Despesas com assessoria técnica		(22)	(38)
Despesas com consultoria jurídica		(84)	(35)
Despesas com consultorias diversas		(74)	(122)
Auditoria e custódia		(22)	(9)
Outras receitas/despesas		(67)	(65)
		(77)	(40)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		55.811	19.757
QUANTIDADE DE COTAS			
	8.a	1.600.000	1.119.161
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA - R\$		34,88	17,65

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023

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

	<u>Notas explicativas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Custos relacionados a emissão de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022		<u>76.200</u>	<u>(176)</u>	<u>4.315</u>	<u>80.339</u>
Integralização de cotas no exercício		36.300	-	-	36.300
Custos de emissão de cotas		-	(125)	-	(125)
Distribuição de rendimentos		-	-	(7.206)	(7.206)
Reversão de despesas de exercícios anteriores		-	-	8.012	8.012
Resultado líquido no exercício		-	-	19.757	19.757
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 - reapresentado		<u>112.500</u>	<u>(301)</u>	<u>24.878</u>	<u>137.077</u>
Integralização de cotas no exercício		50.440	-	-	50.440
Custos de emissão de cotas		-	(93)	-	(93)
Distribuição de rendimentos		-	-	(10.283)	(10.283)
Resultado líquido no exercício		-	-	55.811	55.811
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024		<u>162.940</u>	<u>(394)</u>	<u>70.406</u>	<u>232.952</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
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Exercício findo em 30/06/2024	Exercício findo em 30/06/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de aluguéis	12.845	8.504
Aquisição de títulos públicos	(17.273)	(969.638)
Venda de títulos públicos	17.411	978.434
Aplicações/Resgates de cotas de fundos	437	309
Pagamento da taxa de administração	(270)	(247)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	(30)	(43)
Pagamento de consultoria imobiliária	(1.477)	(853)
Pagamento consultoria jurídica	(72)	(122)
Demais recebimentos e pagamentos	(258)	(143)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	<u>11.313</u>	<u>16.201</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de propriedade para investimento	(29.223)	(30.707)
Gastos com propriedades para investimentos	(4.724)	(15.290)
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	<u>(33.947)</u>	<u>(45.997)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Recebimento bruto pela emissão de cotas	50.440	36.300
Custos de emissão de cotas	(93)	(125)
Distribuição de rendimentos aos cotistas	(8.689)	(7.077)
Juros e atualização monetária pagos sobre CRI	(2.558)	-
Outras Receitas e Despesas com CRI	(6)	-
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	<u>39.094</u>	<u>29.098</u>
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>16.460</u>	<u>(698)</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.280	2.978
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	18.740	2.280

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(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 nesta 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.

Reapresentação das demonstrações financeiras

O Administrador autorizou a reapresentação e divulgação da Demonstração das mutações do patrimônio líquido e do resultado do exercício do Fundo em 30 de junho de 2023 em decorrência da necessidade de reconhecimento de ajustes contábeis identificados no exercício de 30 de junho de 2023, relacionados ao registro das despesas nos exercícios de 2021 e 2022.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

DRE:

	Saldo anteriormente divulgado 2023	Ajustes	Saldo reapresentado 2023
Ajuste a valor justo	21.260	(9.363)	11.897
Atualização compromisso de compra e venda	(1.351)	1.351	-

DMPL:

	Saldo anteriormente divulgado 2023	Ajustes	Saldo reapresentado 2023
Reversão de despesas de exercícios anteriores	-	8.012	8.012

A citada reapresentação está sendo efetuada como previsto pelos pronunciamentos técnicos CPC 23 – Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro e CPC 26 – Apresentação das demonstrações financeiras, conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 27 de setembro de 2024.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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 30 de junho de 2024, o saldo de caixa e equivalente de caixa era de R\$ 18.740 (2023: R\$ 2.280).

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 ao 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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

j. Demonstração dos fluxos de caixa

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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 NÃO IMOBILIÁRIA

Em 30 de junho de 2024 e 2023, os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

Títulos para negociação	2024	2023
	Valor Contábil	Valor Contábil
Cotas de fundos de investimento	16.930	2.269

4.2 DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

4.2.1 Imóveis

O Fundo possui 100% de participação dos imóveis relacionados abaixo:

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
Decathlon - Goiânia	Avenida I, nº. 208, quadra B-37, Lote 02, Jardim Goiás	Goiânia	GO	11.490 m²
Decathlon - Campinas	Rua XV de Novembro, nº. 2.805	São Paulo	SP	37.301,7 m²
Decathlon - Joinville	Avenida Adhemar Ferreira da Silva, s/n, Trevo da Rodovia Dom Pedro I (SP-065), Km 129, Vila Brandina	Campinas	SP	65.179,16 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.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023**
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Adicionalmente, de acordo com o contrato de locação do imóvel Campinas, ocorrerão obras de melhoria no imóvel que serão executadas pelo locatário e custeadas pelo Fundo, por meio da concessão de Cash Allowance equivalente ao valor de R\$ 6.000, a ser pago em 6 parcelas mensais iguais e consecutivas. Tal valor foi registrado no Balanço Patrimonial na rubrica "Valores a pagar - imóvel Campinas" e será baixado conforme forem ocorrendo os pagamentos e também como "Valores a receber - imóvel Campinas" para posterior reclassificação para "Propriedades para investimento" como CAPEX, quando ocorrerem as prestações de contas das obras. No exercício findo em 30 de junho de 2023, foram pagos e ativados R\$ 2.140, restando um saldo de R\$ 3.860.

- b) 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

4.2.1.1 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 abaixo:

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.

4.2.1.2 Imóveis para venda

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o Administrador recebeu uma proposta para venda dos imóveis Goiânia, Joinville e Campinas pelo valor de R\$ 125.098 e por ser altamente provável, iniciaram os trâmites para conclusão do negócio e que foi efetivada posteriormente, conforme descrito na Nota Explicativa nº 22.

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 exercício findo em 30 de junho de 2024.

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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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 30 de junho de 2024 e 2023 os valores de mercado correspondentes as propriedades para investimento estão suportadas por avaliação externa elaborada pela Cushman & Wakefield, líder de mercado em serviços imobiliários comerciais, consultoria, comercialização e gerenciamento.

Em 30 de junho de 2024, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente à taxa de 9,00% ao ano e foi utilizada uma taxa de capitalização de 8,00% ao ano, para o imóvel Caucaia. E no imóvel Raposo os fluxos de caixa futuros foram descontados à 8,25% ao ano e foi utilizada uma taxa de capitalização de 7,75 % ao ano (Em 30 de junho de 2023, os fluxos de caixa futuros foram descontados 9,00% ao ano e foi utilizada uma taxa de capitalização de 8,00%).

Em 30 de junho de 2023 foi utilizada uma taxa de capitalização de 8,00% ao ano, para os imóveis Goiânia, Joinville e Campinas.

iii. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Movimentação no exercício de 30 de junho de 2024:

Imóvel	Valor de Mercado 2023	Custo de aquisição	Custos Adicionais /CAPEX	Vendas	Ajuste ao valor justo	Valor de mercado 2024
Decathlon - Raposo Tavares	47.899	-	157	-	4.306	52.362
Decathlon - Goiânia	44.194	-	3.136	(3.892)	-	43.438
Decathlon - Campinas	57.259	-(31.840)	1.524	35.231	-	62.175
Decathlon - Joinville	16.738	-	-	2.747	-	19.486
Direito de Superfície - Caucaia	-	40.860	230	-	682	41.773
TOTAL	166.090	9.020	5.049	34.086	4.988	219.234

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação no exercício de 30 de junho de 2023:

Imóvel	Valor de Mercado 2022	Custo de aquisição	Custos Adicionais/ CAPEX	Vendas	Ajuste ao valor justo	Valor de Mercado 2023
Decathlon - Raposo Tavares	37.878	-	2.478	-	7.543	47.899
Decathlon - Goiânia	39.685	-	16.406	-	(11.897)	44.194
Decathlon - Campinas	36.051	-	5.500	-	15.708	57.259
Decathlon - Joinville	15.332	-	863	-	543	16.738
TOTAL	128.946	-	25.247	-	11.897	166.090

4.2.2 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 nº 5.

SPE	Quantidade de cotas	Participação no capital social	Valor em 30/06/2023	Aquisições/ integralizações/ vendas	Ajuste ao valor justo	Valor em 30/06/2024
HBC Caucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	57.297.500	100%	-	89.965	5.813	95.778

- a) **HBC Caucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda (anteriormente denominado TR1 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Mensuração ao valor justo

Em 30 de junho de 2024, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield Engenharia de Avaliações, datados de agosto de 2024, formalmente aprovados pela Administradora em agosto de 2024.

Em 30 de junho de 2024, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente à taxa de 9,00% ao ano e foi utilizada uma taxa de capitalização de 8,00% ao ano, para a sua propriedade do imóvel Caucaia.

A Cushman & Wakefield é uma empresa global de serviços imobiliários corporativos integrados com mais de 100 anos de experiência, 52 mil profissionais e 400 escritórios em todo o mundo.

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	1
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

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 30 de junho de 2024, o montante de R\$ 1.772 está registrado na rubrica "Bancos" do Balanço Patrimonial.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

6 RECEITA DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos Imóveis. Em 30 de junho de 2024 e 2023, os valores em aberto referem-se ao aluguel do mês de junho de 2024.

Descrição	30/06/2024	30/06/2023
Aluguel a receber – Imóvel Raposo	281	256
Aluguel a receber – Imóvel Goiânia	327	206
Aluguel a receber – Imóvel Joinville	118	107
Aluguel a receber – Imóvel Campinas	210	191
Aluguel a receber – Imóvel Caucaia	889	-
	1.824	760

Os aluguéis são contabilizados conforme o regime de competência. Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Descrição	Exercício findo em 30/06/2024	Exercício findo em 30/06/2023
Propriedade para investimento		
Receita de aluguel - Imóvel Raposo	3.308	2.734
Receita de aluguel - Imóvel Goiânia	3.373	2.248
Receita de aluguel - Imóvel Joinville	1.382	1.308
Receita de aluguel – Imóvel Campinas	2.291	2.303
Receita de aluguel – Imóvel Caucaia	3.556	-
	13.910	8.593

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.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023**
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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 os mesmos 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.

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, excluindo 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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. 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.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023**

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

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 conseqüentemente 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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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 30 de junho de 2024, o Fundo possui 1.600.000 cotas integralizadas pelo montante de R\$ 162.940 (2023: 1.119.161 cotas por R\$ 112.500)

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.

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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo não realizou amortização de cotas.

d. Gastos relacionados à emissão de cotas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo incorreu em gastos relacionados à emissão de cotas totalizando o valor de R\$ 93 (2023: R\$ 125), 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 exercício findo em 30 de junho de 2024 ocorreram 844.860 negociações (2023: 844.860) com o referido código.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

	Qtde	Volume	Fechamento
jul/21	221	23.764,99	105,00
ago/21	102	10.710,00	105,00
set/21	9	955,00	110,00
out/21	13.597	1.482.071,00	109,00
nov/21	54.008	5.940.910,00	110,00
dez/21	3.975	434.547,44	110,00
jan/22	1	108,40	108,40
fev/22	1	107,85	107,85
mar/22	12.991	1.393.415,40	108,00
abr/22	16.525	1.777.759,50	107,58
mai/22	16.128	1.723.444,36	110,00
jun/22	9.924	1.084.197,00	109,25
jul/22	46.025	4.992.839,68	108,48
ago/22	461	50.009,28	108,48
set/22	13.601	1.509.711,00	111,00
out/22	248.730	27.360.300,00	110,00
nov/22	51.190	5.595.067,00	109,30
dez/22	12	1.374,30	115,00
jan/23	12	1.363,90	114,39
fev/23	0	0,00	0,00
mar/23	229	25.947,99	113,31
abr/23	183.618	20.668.455,85	113,01
mai/23	72.388	8.140.030,60	112,45
jun/23	228.594	25.584.240,47	111,92
jul/23	131.693	15.081.735,00	120,62
ago/23	53.802	6.202.841,00	115,29
set/23	25.367	2.909.973,00	119,00
out/23	225.218	26.681.576,00	118,47
nov/23	263.262	31.064.916,00	118,00
dez/23	547.679	64.290.244,00	117,39
jan/24	119.655	14.049.832,00	117,50
fev/24	504.329	59.921.753,00	119,25
mar/24	154.461	18.172.652,00	119,25
abr/24	265.038	33.870.066,00	132,00
mai/24	132.310	17.407.418,00	131,61
jun/24	867.951	92.288.935,00	146,00

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(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 os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, foram apurados rendimentos a distribuir no valor de R\$ 10.283 e R\$ 7.206 respectivamente, por meio dos seguintes critérios:

	Exercício findo em 30/06/2024	Exercício findo em 30/06/2023
(+) Receitas apuradas no período pelo regime de competência	63.299	39.679
(-) Despesas apuradas no período pelo regime de competência	(16.849)	(11.909)
(=) Lucro contábil apurado no período pelo regime de competência	46.448	27.769
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(37.348)	(22.020)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	1.250	1.424
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	10.352	7.174
Rendimento distribuído	10.283	7.206
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	99%	100%
Rendimento distribuído no exercício referente ao período anterior	715	586
Rendimento distribuído no exercício	7.974	6.491
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte	2.309	715

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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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 exercício findo em 30 de junho de 2024, o Administrador fez jus a R\$ 275 (2023: R\$248 referente taxa de administração e R\$ 15 (2023: R\$15) 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.

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.

d. Demais encargos

	Exercício findo em 30/06/2024		Exercício findo em 30/06/2023	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%
Patrimônio líquido médio	150.803	100,00	97.128	100,00
Despesas com consultoria imobiliária	1.477	0,02	853	0,01
Taxa de fiscalização – CVM	22	0,00	38	0,00
Despesas com assessoria técnica	84	0,00	35	0,00
Despesas com consultoria jurídica	74	0,00	122	0,00
Despesas com consultorias diversas	22	0,00	9	0,00
Auditoria	67	0,00	50	0,00
Outras despesas	77	0,00	40	0,00
	1.823	0,02	1.147	0,01

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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:

Exercício findo em	Valor da cota (R\$)	Patrimônio líquido médio (R\$)	Rentabilidade da cota (%)	– Percentual médio dos rendimentos distribuídos
30/06/2024	145,59	150.803	18,87	69,19
30/06/2023	122,48	97.047	16,17	62,96

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

12 OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidades

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, 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 30 de junho de 2024 e 2023, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R\$ 1.810 e R\$11 respectivamente, se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com parte relacionada

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, 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:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Despesa	Parte Relacionada	Exercício findo em 30/06/2024	Exercício findo em 30/06/2022
Taxa de administração	Banco Genial S.A.	275	248
Taxa de custódia	Banco Genial S.A.	15	15
Passivo	Parte Relacionada	30/06/2024	30/06/2023
Taxa de administração a pagar	Banco Genial S.A.	26	21
Taxa de custódia a pagar	Banco Genial S.A.	1	2

13 TRIBUTAÇÃO

a) 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

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (FIAGROs) sujeitam-se 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 pelos FIAGROs 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 AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023**

(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.

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O 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.

14 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>).

15 DEMANDAS JUDICIAIS

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

16 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 os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

17 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(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 30 de junho de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimentos	-	16.930	-	16.930
Ações de Companhia Fechada	-	-	95.778	95.778
Propriedades para investimento	-	-	94.135	94.135
Total	-	16.930	189.913	206.843

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Letra Financeira do Tesouro	133	-	-	133
Cotas de fundos de investimentos	-	2.269	-	2.269
Propriedades para investimento	-	-	166.090	166.090
Total	133	2.269	166.090	168.492

18 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/2022, registra-se que o Fundo, durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, 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.

19 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

a. Regulamentação CVM

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 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

No exercício social findo em 30 de junho de 2024, o Fundo permanecia regulamentado pela Instrução CVM nº 472 conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2. Atualmente, a Administração do Fundo está tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos.

b. Mudanças na tributação

- 20 A Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, manteve a isenção de Imposto de Renda para rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (FIAGROs), alterando a regra de isenção dos FIIs e dos FIAGROs de, no mínimo, 50 cotistas pessoas físicas para, no mínimo, 100 cotistas pessoas físicas. O fundo de investimento já constituído em 31 de dezembro de 2023 teve prazo até o dia 30 de junho de 2024 para enquadramento no novo mínimo estabelecido.
- ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS**

Em 14 de julho de 2023, o Fundo realizou pagamento do saldo remanescente de distribuição de rendimentos no montante de R\$ 715.

Em 01 de setembro de 2023 foram integralizadas 28.599 cotas pelo montante de R\$ 3.000.

Até a emissão dessas demonstrações financeiras, o Fundo realizou pagamento de distribuição rendimentos, referente ao terceiro trimestre de 2023, no montante de R\$1.487.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 02 de janeiro de 2023, foi deliberada a Segunda Emissão de Cotas do Fundo, composta por até 600.000 novas cotas, com valor unitário de R\$ 104,90, totalizando o montante de R\$ 62.940, a serem ofertadas com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476.

21 EVENTOS SUBSEQUENTES

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. Os imóveis foram segregados entre direito real de superfície e propriedade remanescente, conforme abaixo:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Imóveis	Preço	Direito Real de Superfície	Propriedade Remanescente
Imóvel Campinas	R\$ 43.438.031,04	R\$ 34.750.424,83	R\$ 8.687.606,21
Imóvel Goiânia	R\$ 62.175.591,30	R\$ 43.553.625,94	R\$ 18.621.965,36
Imóvel Joinville	R\$ 19.484.997,52	R\$ 12.992.574,31	R\$ 6.492.423,21

O pagamento 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
- 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

- 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.
- 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

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