



**CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA
CNPJ nº 36.501.159/0001-37**

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

O **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) através do Ato Declaratório nº 15.455 de 13 de janeiro de 2017 para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – Parte, Botafogo, CEP 22.250-906, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de administrador (“Atual Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.501.159/0001-37 (“Fundo”), vem, por meio desta apresentar aos Cotistas do Fundo (“Cotistas”) a seguinte proposta para as matérias constantes da ordem do dia da **Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada por meio de Consulta Formal no dia 14 de fevereiro de 2025 (“Assembleia”)**, nos termos do edital de convocação enviado aos Cotistas no dia 30 de janeiro de 2025 (“Edital de Convocação”):

ORDENS DO DIA: Deliberar sobre:

- A)** A aprovação da transferência da administração do Fundo para a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Novo Administrador”);
- B)** A aprovação da substituição dos prestadores de serviço do Fundo, conforme abaixo:
- (i)** Controladoria: **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, acima qualificado;
 - (ii)** Tesouraria: **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente autorizada pela CVM para a realização de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 7.204, de 25 de abril de 2003;
 - (iii)** Escrituração: **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, acima qualificado; e
 - (iv)** Custódia: **Banco BTG Pactual S.A.**, acima qualificado.

C) A aprovação da renúncia da prestação de serviços de consultor imobiliário pela **HILLBACK CAPITAL PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.176.452/0001-70 (“Hillback”), e a transferência da consultoria imobiliária do Fundo para a **CAPITÂNIA HBC CONSULTORIA E GESTÃO LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda dos Nhambiquaras, nº 1.500, conjunto 115, Indianópolis, CEP 04090-003, inscrita no CNPJ sob o nº 30.949.716/0001-09, sendo certo que a Hillback continuará prestando o serviço de consultora de desenvolvimento ao Fundo. Os cotistas, ainda, aprovam todos os atos (i) de administração praticados pela Atual Administradora; e (ii) relativos à prestação dos serviços consultoria imobiliária praticados pela Hillback, até a Data de Transferência;

D) A aprovação da retenção de rendimentos do Fundo, no montante de R\$2.580.126,32 (dois milhões, quinhentos e oitenta mil, cento e vinte e seis reais e trinta e dois centavos), o que corresponde a 100% (cem por cento) do resultado caixa do Fundo (“Retenção de Rendimentos”), nos termos do Ofício Circular 01/2015/CVM/SIN/SNC, com base no período de 01/07/2024 a 31/12/2024 (“Segundo Semestre de 2024”);

E) A aprovação do pagamento à Consultora, pelo Fundo, da Taxa de Consultoria prevista no Regulamento do Fundo, calculada *pro rata temporis* até a Data de Transferência;

F) A aprovação do pagamento à Consultora, pelo Fundo, da Taxa de Performance calculada nos termos da Cláusula 3.3 do “*Instrumento Particular de Consultoria Imobiliária*” firmado entre o Fundo e a Hillback, sendo certo que o pagamento será equivalente a somatória dos seguintes valores: (i) R\$3.960.121,00 (três milhões, novecentos e sessenta mil, cento e vinte e um reais), a ser paga em duas parcelas, sendo (a) a primeira, no valor de R\$1.980.060,50 (um milhão, novecentos e oitenta mil, sessenta reais e cinquenta centavos), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de apuração da Consulta Formal; e (b) a segunda, no valor de R\$1.980.060,50 (um milhão, novecentos e oitenta mil, sessenta reais e cinquenta centavos), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Fundo, da 2ª (segunda) parcela referente à alienação dos ativos “HBCenter Goiânia”, “HBCenter Campinas” e “HBCenter Joinville” (“Ativos”), prevista para 20 de fevereiro de 2025; e (ii) até R\$1.830.283,00 (um milhão, oitocentos e trinta mil, duzentos e oitenta e três reais), podendo o referido valor ser decrescido a depender da apuração do resultado pelo desenvolvimento da expansão da loja locada para a Decathlon e denominada “HBCenter Campinas”, localizada no município de Campinas – SP, a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Fundo, da 4ª (quarta) parcela referente à alienação dos Ativos, prevista para 20 de fevereiro de 2026. Desta forma, o valor devido à Consultora, pelo Fundo, para fins da Taxa de Performance, será equivalente a até R\$ 5.790.404,00 (cinco milhões, setecentos e noventa mil, quatrocentos e quatro reais), valor este que corresponde a somatória entre os valores descritos nos itens “i” e “ii” acima;

G) Caso a matéria descrita no item “A” acima seja aprovada, a adaptação do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), e alteração integral do regulamento do Fundo (“Regulamento”), a partir da Data de Transferência, a fim de refletir as deliberações tomadas na presente Assembleia, para:

- a. Incluir, no Regulamento do Fundo, a previsão de capital autorizado, de forma que, o Novo Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo,

- sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais);
- b. Em decorrência da adaptação do Fundo à Resolução CVM 175, aprovar a constituição da classe única de cotas do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Regulamento, conforme abaixo definido, e a classe única de cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Regulamento (“Classe Única” e “Anexo I”, respectivamente);
 - c. Com a adaptação, a denominação do Fundo passará a ser “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA RESPONSABILIDADE LIMITADA” e a Classe será denominada “CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA RESPONSABILIDADE LIMITADA”;
 - d. A alteração do capítulo que trata dos prestadores de serviço, de modo a adequar ao padrão do Novo Administrador, o qual passará a vigorar conforme Regulamento devidamente consolidado, anexo ao presente instrumento;
 - e. A alteração do capítulo que trata do objetivo e da política de investimento do Fundo, em sua integralidade, de modo a adequar ao padrão do Novo Administrador, o qual passará a vigorar conforme Anexo I da Classe Única ao Regulamento, devidamente consolidados e anexos ao presente instrumento;
 - f. A alteração do capítulo que trata da política de investimento da Classe Única, de modo a permitir a aquisição, pela Classe Única, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe, bem como (i) a prestação, pelo gestor, em nome da Classe Única, de fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da Classe Única; e (ii) constituição de ônus reais sobre Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única para garantir obrigações por ela assumidas, o qual passará a vigorar conforme Anexo I da Classe Única ao Regulamento, devidamente consolidados e anexos ao presente instrumento;
 - g. A alteração do capítulo que trata dos riscos aos quais a Classe Única está sujeita, de modo a adequar ao padrão do Novo Administrador, o qual passará a vigorar conforme Anexo I da Classe Única ao Regulamento, devidamente consolidados e anexos ao presente instrumento;
 - h. A alteração dos capítulos que tratam da assembleia geral e especial de cotistas, de modo a adequar ao padrão do Novo Administrador, os quais passarão a vigorar conforme parte geral do Regulamento e Anexo I da Classe Única, devidamente consolidados e anexos ao presente instrumento;
 - i. A alteração do capítulo que trata da tributação, de modo a adequar ao padrão do Novo Administrador, o qual passará a vigorar conforme parte geral do Regulamento, devidamente consolidado e anexo ao presente instrumento;
 - j. A alteração do capítulo que trata da política de amortização e distribuição de resultados, de modo a adequar ao padrão do Novo Administrador, o qual passará a vigorar conforme Anexo I da Classe Única ao Regulamento, devidamente consolidados e anexos ao presente instrumento;
 - k. A alteração do capítulo que trata da política de divulgação de informações, de modo a adequar ao padrão do Novo Administrador, o qual passará a vigorar conforme Anexo

- I da Classe Única ao Regulamento, devidamente consolidados e anexos ao presente instrumento;
- l. A alteração do capítulo que trata dos encargos do Fundo, de modo a adequar ao padrão do Novo Administrador, o qual passará a vigorar conforme parte geral do Regulamento, devidamente consolidado e anexo ao presente instrumento;
 - m. A alteração do capítulo que trata das características, direitos, emissão, distribuição, subscrição, integralização e negociação das cotas, de modo a adequar ao padrão do Novo Administrador, o qual passará a vigorar conforme Anexo I da Classe Única ao Regulamento, devidamente consolidados e anexos ao presente instrumento;
 - n. A alteração dos capítulos que tratam das obrigações do administrador e da renúncia, descredenciamento e substituição do administrador, de modo a adequar ao padrão do Novo Administrador, o qual passará a vigorar conforme Anexo I da Classe Única ao Regulamento, devidamente consolidados e anexos ao presente instrumento;
 - o. A alteração do capítulo que trata das obrigações do consultor imobiliário, de modo a adequar ao padrão do Novo Administrador, o qual passará a vigorar conforme Anexo I da Classe Única ao Regulamento, devidamente consolidados e anexos ao presente instrumento;
 - p. Exclusão das menções à Atual Administradora, seus meios de contato e endereço;
 - q. Inclusão da denominação e qualificação do Novo Administrador, bem como da denominação e qualificação dos prestadores de serviço contratados pelo Novo Administrador;
 - r. A alteração do capítulo que trata da remuneração paga pela Classe Única, inclusive dos valores devidos a título de taxa de administração, e consultoria, de modo a adequar ao padrão do Novo Administrador, o qual passará a vigorar conforme Anexo I da Classe Única ao Regulamento, devidamente consolidado e anexo ao presente instrumento; e
 - s. A adequação do Regulamento ao padrão do Novo Administrador, de modo a excluir os seguintes capítulos: (i) “CAPÍTULO XII. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA”; (ii) “CAPÍTULO XV. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO”; (iii) “CAPÍTULO XXII. ATOS E FATOS RELEVANTES”; (iv) “CAPÍTULO XXIII. LIQUIDAÇÃO”; e (v) “CAPÍTULO XXIV. FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA”.

H) Aprovar e ratificar, por meio da presente, todos os atos e operações executados pela Atual Administradora anteriormente à presente substituição, desde a data de início das suas atividades como administradora e distribuidor, respectivamente, de cotas do Fundo até a Data de Transferência, incluindo aqueles atos e operações relacionados à aquisição dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pelo que declara: (i) ter ciência, através de meios próprios, dos ativos integrantes da carteira do Fundo, assumindo conscientemente todos os riscos inerentes a estes ativos; (ii) isentar a Atual Administradora de qualquer responsabilidade em relação à aquisição, administração, avaliação, cobrança ou precificação dos ativos do Fundo, bem como em relação à formalização ou constituição de suas garantias, conforme aplicável; e (iii) nada mais a reclamar, dando através da presente ata a mais ampla, total e rasa quitação;

I) Reconhecer valores em aberto devidos à Atual Administradora, os quais correspondem a despesas consideradas como encargos do Fundo incorridas pela Atual Administradora, enquanto



prestadora de serviço do Fundo, sendo certo que tais valores deverão ser atualizados até a Data de Transferência e, em seguida, quitados, pelo Fundo ou por sua conta e ordem pelo Novo Administrador, até a Data de Transferência. No caso de falta de caixa do Fundo para quitação das despesas acima mencionadas, o Novo Administrador se obriga a realizar o pagamento dos referidos valores, devidamente atualizados, até a Data de Transferência;

J) Caso a matéria descrita no item “A” acima seja aprovada, autorizar que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pelo Novo Administrador; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada ao Novo Administrador; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Novo Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Novo Administrador, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução CVM 175;

K) Caso a matéria descrita no item “A” acima seja aprovada, autorizar que o Fundo possa contratar, para o exercício da função de formador de mercado para as cotas, o Novo Administrador ou parte relacionada, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Novo Administrador, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução CVM 175;

L) Conceder à Atual Administradora plena, rasa, geral, irrevogável e irretroatável quitação a todos os atos praticados pela Atual Administradora, até a Data de Transferência; e

M) A autorização para partes relacionadas à Hillback votarem nas matérias da ordem do dia acima, nos termos do inciso II, §2º, do artigo 24 da Instrução CVM 472.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

A Atual Administradora propõe que os Cotistas analisem as matérias constantes na Ordem do Dia e sanem eventuais dúvidas por meio dos canais de atendimento disponibilizados no Edital de Convocação, para, somente assim, manifestar seus votos com relação a cada uma das referidas matérias.

Por fim, a Atual Administradora esclarece que, nos termos dos incisos (i) e (iii) do Artigo 4.1.6 do Regulamento; **(i)** a aprovação das matérias da Ordem do Dia constantes dos itens (A), (B), (C), (G), (J) e (K) serão tomadas por maioria dos votos e, cumulativamente, pelos Cotistas que representam 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo; e **(ii)** as matérias constantes da Ordem do Dia dispostas nos itens (D), (E), (F), (H), (I), (L) e (M) serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes.

Estão à disposição dos Cotistas, no Site da CVM, toda documentação atinente às ordens do dia, de forma a permitir o exercício informado do direito de voto.



Sendo o que nos cumpria para o presente momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos nos telefones: **RJ: (21) 3923-3000 / (21) 3500-3000 e SP: (11) 3206-8000 / (11) 2920-8000.**

Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2025

Atenciosamente,

BANCO GENIAL S.A.