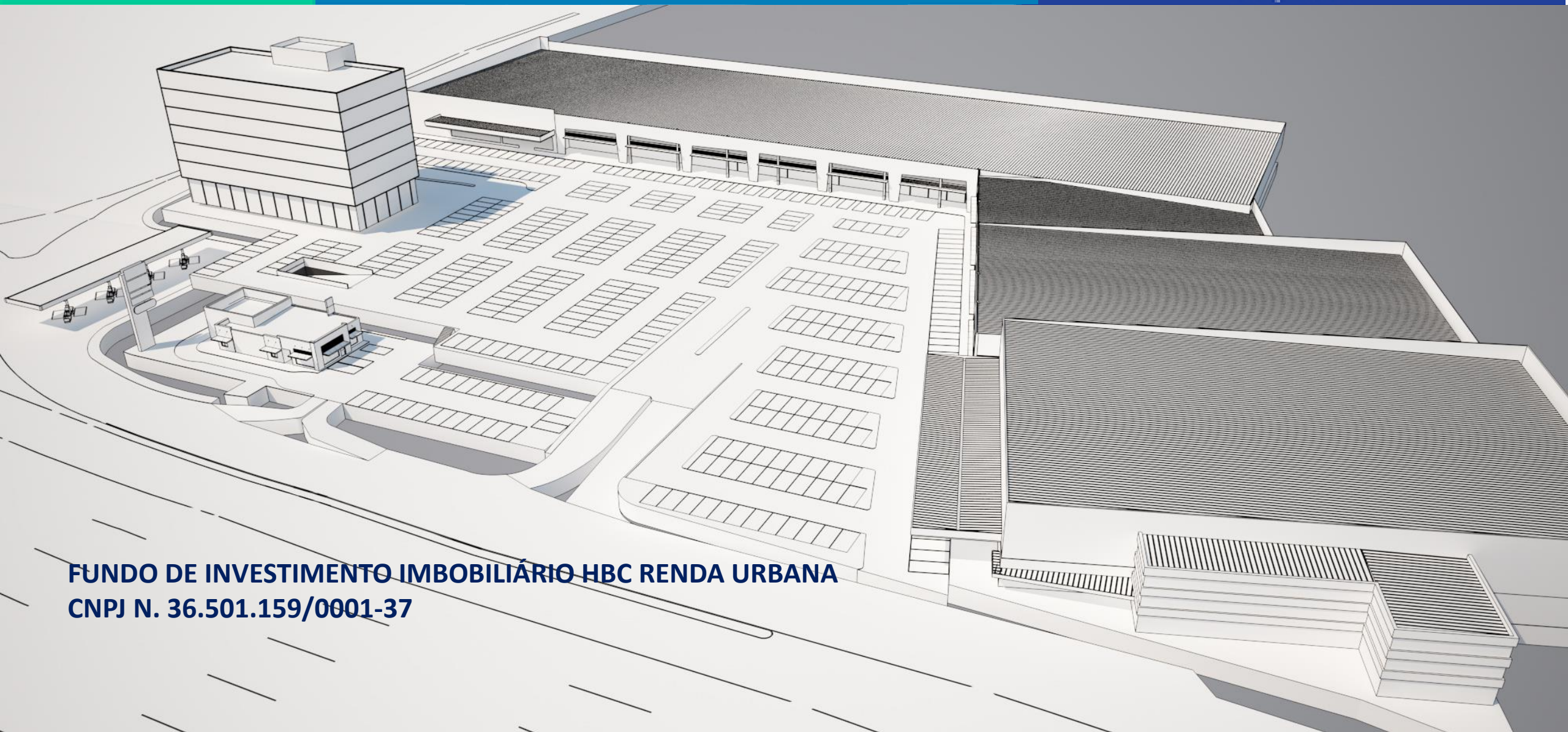


**FII HBC RENDA URBANA- NOVEMBRO
2021**



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA
CNPJ N. 36.501.159/0001-37

1 - COMENTÁRIOS DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO:

2 – RESULTADOS

3 – CARTEIRA DE ATIVOS

4 – DESENVOLVIMENTO

5 – PRINCIPAIS EVENTOS

1 - Comentários do Consultor



O mês de novembro para o Fundo:

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita de alugueis de R\$ 391.000,00 (R\$ 1,38 por cota), o que levou a um resultado bruto de R\$ 333.504,00 (trezentos e trinta e três mil, quinhentos e quatro reais (R\$ 1,18 por cota). Dessa forma, nesses 10 meses do Fundo, a renda distribuída média mensal foi de R\$ 1,034 por cota, estabelecendo um patamar de distribuição sustentável para os rendimentos recorrentes do Fundo. Nesse mês de novembro, seguimos com as obras de expansão no ativo da Raposo, com previsão para conclusão dessa primeira etapa em meados de dezembro, com inauguração da segunda loja, da Cobasi no início de janeiro e que propiciará um acréscimo de aluguel mensal de R\$48.200,00 em um contrato de 15 anos.

As obras de expansão de Goiânia ainda aguardam as necessárias aprovações da Prefeitura de Goiânia. Enquanto isso, seguem as discussões contratuais com 3 novos inquilinos, que devem agregar ao longo de 2022 mais aproximadamente R\$ 140.000,00 mensais em novas locações.

Com relação aos novos negócios, o Fundo sagrou-se vencedor em uma concorrência para aquisição da loja Decathlon em Campinas, seguindo com as atividades de diligenciamento e de discussões contratuais, com expectativa de definição final pela aquisição em janeiro de 2022. A expectativa é de que, após as necessárias obras de expansão, esse novo ativo some mais R\$500.000,00 em novos aluguéis, esperado para ocorrer até 2023.

2 - Resultados



COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS FII HBC RENDA URBANA

NOVEMBRO 2021



Valores	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	2.021	12 meses
Receita De Locação		R\$ 391.000	R\$ 391.000	R\$ 391.000	R\$ 391.000	R\$ 391.000	R\$ 391.000	R\$ 391.000	R\$ 391.000	R\$ 391.000	R\$ 391.000		R\$ 3.910.000	3.910.000
Fundo Zeragem		R\$ 52	R\$ 96	R\$ 422	R\$ 2.146	R\$ 911	R\$ 4.120	R\$ 1.116	R\$ 7.762	R\$ 8.969	R\$ 5.771		R\$ 31.366	31.366
Renda fixa		R\$ 1.331	R\$ -	R\$ -	R\$ -								R\$ 1.331	1.331
Subtotal Receitas	-	R\$ 392.383	R\$ 391.096	R\$ 391.422	R\$ 393.146	R\$ 391.911	R\$ 395.120	R\$ 392.116	R\$ 398.762	R\$ 399.969	R\$ 396.771		R\$ 3.942.697	
Despesas Imobiliárias													R\$ -	
Despesas Operacionais		-R\$ 112.094	-R\$ 97.760	-R\$ 110.663	-R\$ 116.815	-R\$ 151.561	-R\$ 146.378	-R\$ 61.869	-R\$ 96.662	-R\$ 67.331	-R\$ 63.267		-R\$ 1.024.400	- 1.024.400
Subtotal Despesas	-	-R\$ 112.094	-R\$ 97.760	-R\$ 110.663	-R\$ 116.815	-R\$ 151.561	-R\$ 146.378	-R\$ 61.869	-R\$ 96.662	-R\$ 67.331	-R\$ 63.267		-R\$ 1.024.400	- 1.024.400
Resultado	-	R\$ 280.289	R\$ 293.336	R\$ 280.759	R\$ 276.331	R\$ 240.350	R\$ 248.742	R\$ 330.247	R\$ 302.100	R\$ 332.638	R\$ 333.504		R\$ 2.918.297	2.918.297
Distribuição - 95% do resultado	-	R\$ 266.275	R\$ 278.669	R\$ 266.721	R\$ 262.515	R\$ 228.333	R\$ 236.305	R\$ 313.734	R\$ 286.995	R\$ 316.006	R\$ 316.829		R\$ 2.772.382	2.772.382
Total de Cotas do Fundo		272.000	272.000	272.000	272.000	272.000	272.000	272.000	282.000	282.000	282.000			
Distribuição por Cota		R\$ 0,98	R\$ 1,02	R\$ 0,98	R\$ 0,97	R\$ 0,84	R\$ 0,87	R\$ 1,15	R\$ 1,02	R\$ 1,12	R\$ 1,12			
Valor da cota mês		R\$ 96,0794	R\$ 96,6071	R\$ 95,1800	R\$ 93,5090	R\$ 93,1585	R\$ 91,6076	R\$ 92,5621	R\$ 90,1123	R\$ 87,0934	R\$ 85,6789			
Rentabilidade		1,0189%	1,0605%	1,0303%	1,0321%	0,9011%	0,9484%	1,2461%	1,1294%	1,2867%	1,3113%			
Tabela de Rentabilidade													2.021	12 meses
FII HBC		1,0189%	1,0605%	1,0303%	1,0321%	0,9011%	0,9484%	1,2461%	1,1294%	1,2867%	1,3113%		10,9647%	0
IFIX	0,3240%	0,2459%	-1,3774%	0,5051%	-1,5620%	-2,1800%	2,5130%	-2,6300%	-1,2400%	-1,4700%	-3,6300%		-10,1600%	0
CDI	0,1500%	0,1345%	0,2000%	0,2100%	0,2700%	0,3078%	0,3600%	0,4279%	0,4400%	0,5153%	0,5868%		3,6266%	0

3 - Carteira de Ativos

- **DECATHLON RAPOSO TAVARES**
- Loja Térrea, com estacionamento descoberto com 220 vagas
- Terreno: 30.576,00m²
- Construção 4.249,00 m²
- Área locável: 4.249,00 m²
- Endereço: Rodovia Raposo Tavares, número 6008, km 16, bairro Rio Pequeno, CEP 05576-000, da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo



3 - Carteira de Ativos

- **DECATHLON GOIÂNIA**
- Loja em dois pavimentos, com estacionamento descoberto e coberto com 240 vagas
- Terreno: 10.613,15 m²
- Construção: 8.241,00 m²
- Área locável: 4.120,50 m²
- Avenida I, número 208, Quadra B-37, Lote 02, bairro Jardim Goiás, CEP 74810-075, da cidade de Goiânia, Estado de Goiás



3 - Carteira de Ativos

- **DECATHLON JOINVILLE**
- Loja Térrea, com estacionamento descoberto com 180 vagas
- Terreno: 37.301,68 m²
- Construção: 2.345,11 m²
- Área locável: 2.345,11 m²
- Rua XV de novembro, número 2.805, bairro Glória, CEP 89216-201, da cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina



1 – DECATHLON SÃO PAULO - RAPOSO

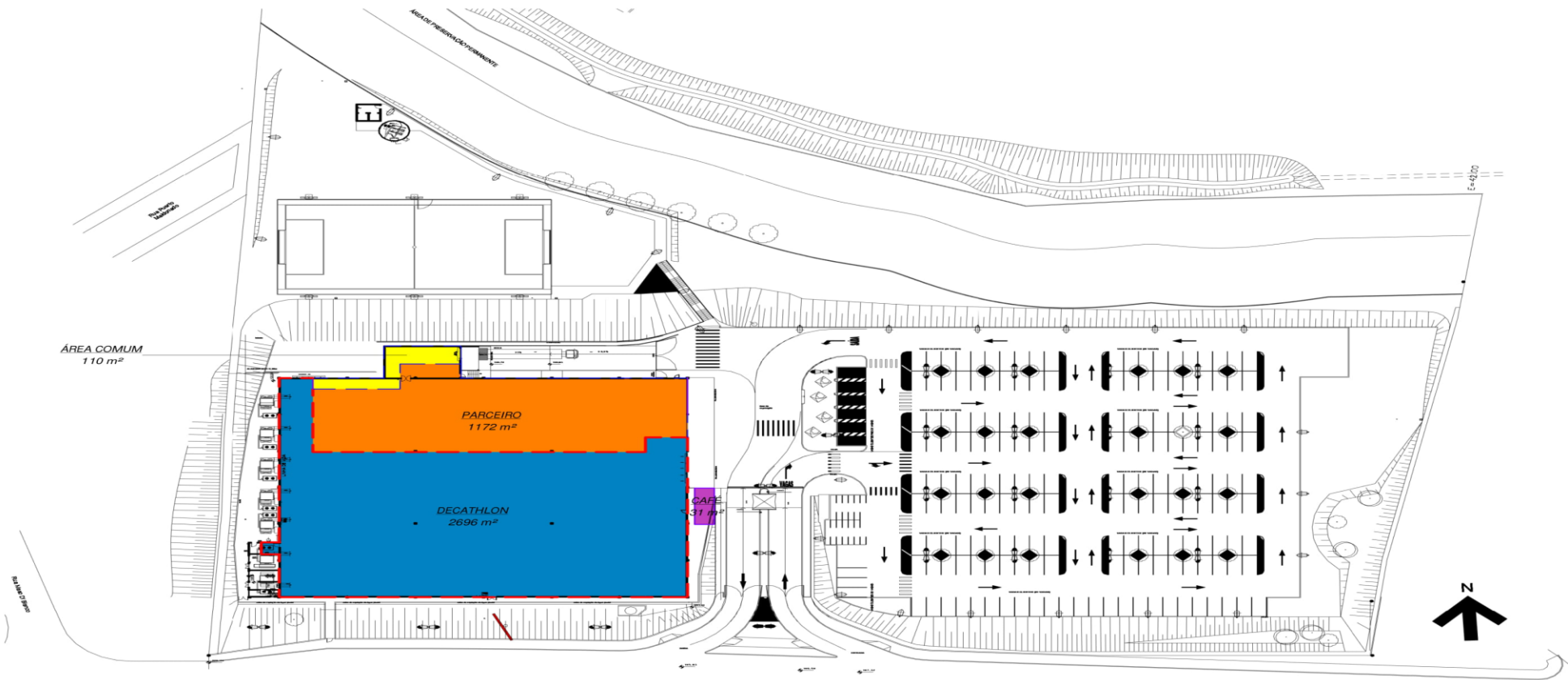
Seguem as atividades de desenvolvimento do centro comercial de São Paulo.

Durante o mês de novembro, destacamos a realização das seguintes atividades:

- Implantação da primeira etapa com a loja da Cobasi;
- Prospecção de potenciais inquilinos para a segunda etapa;
- Execução das obras de adequação;

- **DECATHLON RAPOSO TAVARES**
- Transformação de uma loja monousuário ocupada pela DECATHLON em um Centro Comercial:
- Área locável atual: 4.249,00 m²
- Área locável pós desenvolvimento: 8.486,00 m²





1 05 - ÁREA IMPLANTAÇÃO
1 : 750

REVISÃO	NOTA
00	EMISSION INICIAL
01	LAYOUT APROVADO COM RETAIL E CONCEITO
02	REPOSICIONAMENTO DO CAFÉ
03	REVISÃO DE DISPOSIÇÃO DE LOJA

DECATHLON
RUA DO COMÉRCIO
SÃO PAULO - RAPOSO TAVARES

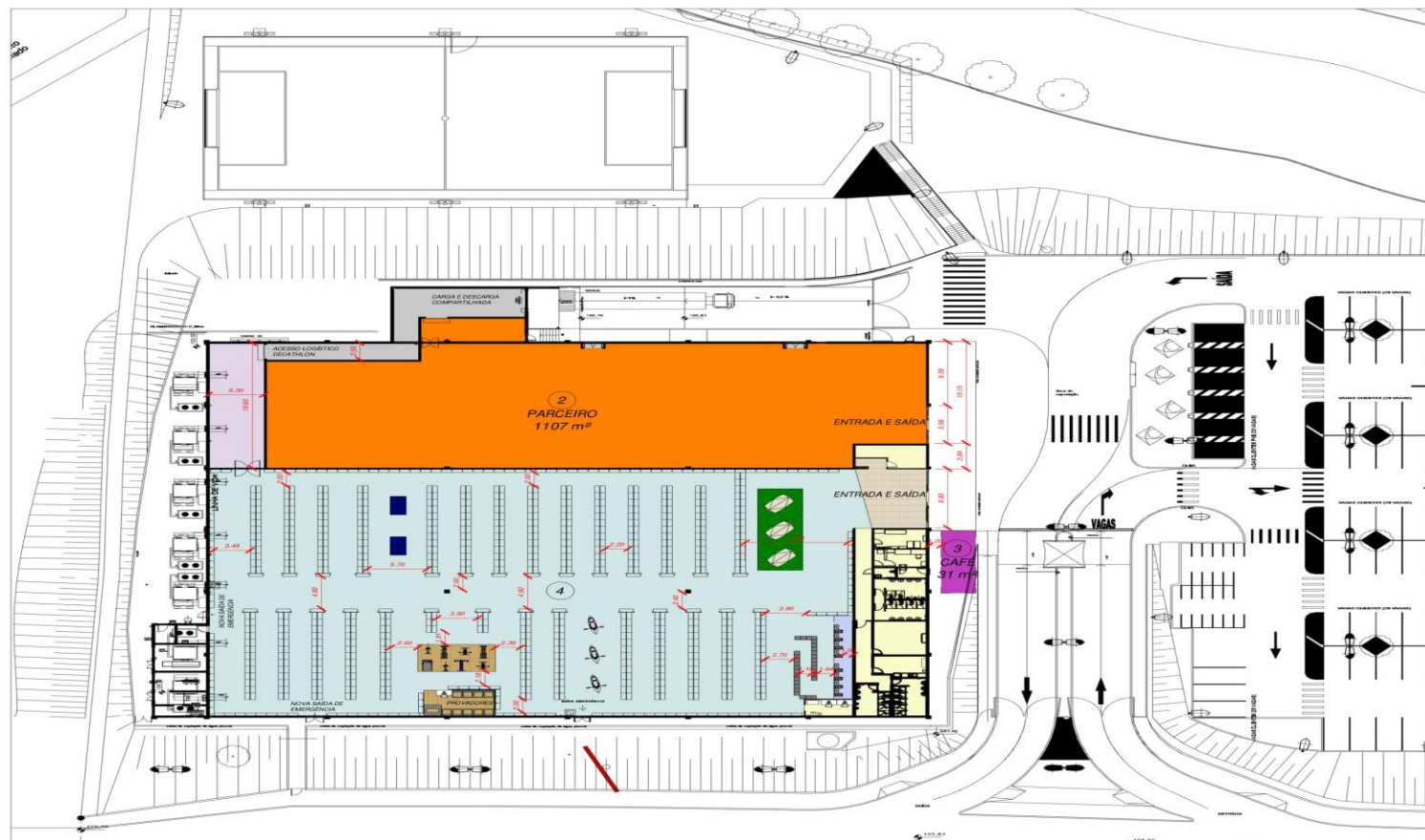
IMPLANTAÇÃO
ESCALA: 1 : 750 (FORMAT: A3)

Created: 08/03/2021
Modified: 29/03/2021
Drawn by: ALEXANDRE SANTOS

FOLHA
01 / 2

DECATHLON
DECATHLON Centro Comercial Brasileiro
Av. Paulista, 655 - 7º Andar - São Paulo
Tel.: +55 11 4118 0700

Decathlon Raposo Tavares Fase 01 – Divisão Loja Existente



1 01 - LAYOUT - TÉRREO
1 : 500

DECATHLON
BRASIL
SÃO PAULO - RAPOSO TAVARES

PROJ. PRELIMINAR - PLANTAS OP. 2
FOLHA : 02/02 (FORMAT A3)

REVISÃO	NOTA
00	EMISSÃO INICIAL
01	LAYOUT APROVADO COM RETAIL E CONCEITO
02	REPOSIÇÃO DO CAFE
03	REVISÃO DE DISPOSIÇÃO DE LOJA

Created: 08/03/2021
Modified: 29/03/2021
Draw by: ALEXANDRE SANTOS

FOLHA
02 / 2

DECATHLON
BRASIL
SÃO PAULO - RAPOSO TAVARES
FOLHA : 02/02 (FORMAT A3)

1 – DECATHLON GOIÂNIA

Seguem as atividades de desenvolvimento do centro comercial de Goiânia.

Durante o mês de novembro, destacamos a realização das seguintes atividades:

- Acompanhamento do processo de aprovação do projeto de reforma junto à Prefeitura de Goiânia;
- Execução de projetos executivos de arquitetura;
- Execução dos projetos de combate a incêndio;
- Execução dos projetos de instalações;
- Execução dos projetos de estrutura;
- Negociação de contratos de locação;
- Prospeção de potenciais inquilinos para as áreas remanescentes;
- Em andamento cotação de preços para escadas rolantes e elevadores;
- Em andamento cotação de preços para execução de rampa de acesso ao estacionamento da cobertura em pré moldados de concreto.
- Em andamento, cotação para serviços de construção e reforma.

- **DECATHLON GOIÂNIA**
- Transformação de uma loja monousuário ocupada pela DECATHLON em um Centro Comercial:
- Área locável atual: 4.120,50 m²
- Área locável pós desenvolvimento: 6.688,00 m²



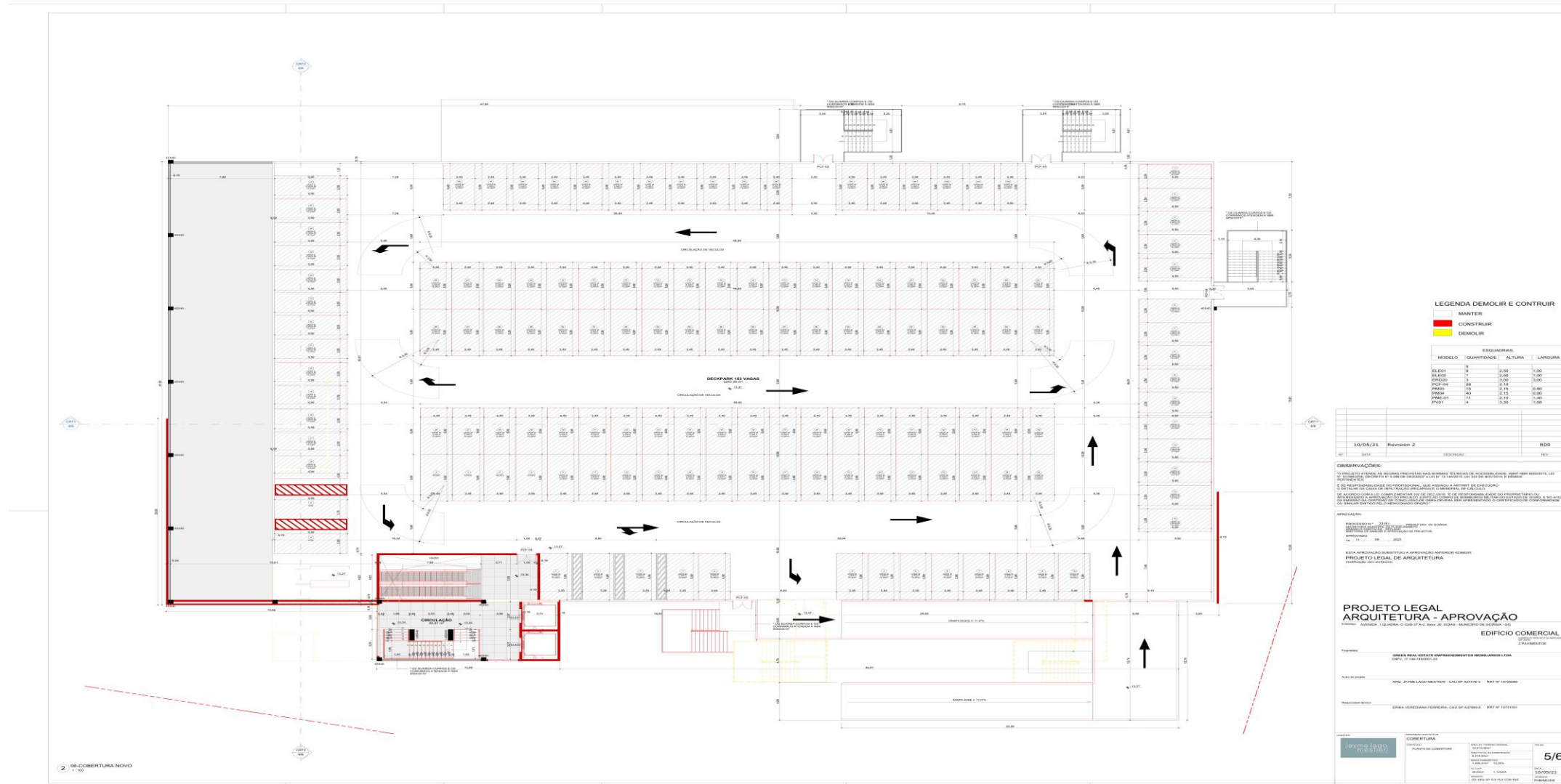
HILLBACK
Capital



HILLBACK
Capital



Decathlon Goiânia – Expansão Estacionamento



5 – Principais Eventos



SETEMBRO DE 2020 – Compromissos de Venda e Compra (CVC) para os ativos Decathlon de Joinville, Goiânia e São Paulo

OUTUBRO DE 2020 – Início do diligenciamento dos 3 ativos Decathlon

DEZEMBRO DE 2020 – Confirmação da compra dos 3 ativos Decathlon

JANEIRO DE 2021 – Constituição do Fundo HBC Renda Urbana

FEVEREIRO DE 2021 – Recebimento do primeiro aluguel para os 3 ativos Decathlon

MARÇO DE 2021 – Início dos trabalhos de desenvolvimento para os ativos de Goiânia e São Paulo – Raposo

**ABRIL 2021 – Contratação dos serviços de arquitetura e definição conceitual dos empreendimentos
início da prospecção de inquilinos para Goiânia e São Paulo**

**MAIO 2021 – Submissão do projeto de Goiânia para aprovação pela prefeitura
Negociação com potenciais inquilinos**

5 – Principais Eventos



JUNHO 2021 –	Negociação de inquilino para primeira etapa do projeto de São Paulo – Raposo Desenvolvimento de projetos complementares de Goiânia
JULHO 2021 –	Desenvolvimento dos projetos executivos e cotação de equipamentos (escadas e elevadores) para Goiânia Planejamento da intervenção da primeira etapa de expansão de Raposo Negociação com novos inquilinos para Goiânia e Raposo Tavares
AGOSTO 2021	Atendimento às solicitações da Prefeitura de Goiânia para aprovação do projeto de reforma Definição dos detalhes de obras e plano de ataque para a intervenção em Raposo Cotações dos grandes pacotes de contratação para a expansão de Goiânia Prospecção de novos ativos para aquisição pelo Fundo
SETEMBRO 2021	Finalização dos projetos executivos de Goiânia Contratação da construtora para obras em Raposo Atendimento ao Comunique-se de Goiânia Negociações com novos inquilinos Início das obras de Raposo Novo ativo em diligenciamento: Decathlon Campinas

5 – Principais Eventos



- OUTUBRO 2021 –**
- Fechamento de inquilino para primeira etapa do projeto de São Paulo – Raposo
 - Desenvolvimento de projetos complementares de Goiânia
 - Execução de obras de adequação para projeto de São Paulo – Raposo
 - Contratação de novo projeto SLB com Decathlon em Campinas – andamento do diligenciamento
- NOVEMBRO 2021 -**
- Finalização das obras de adequação de Raposo
 - Entrada da Cobasi para montagem da loja de Raposo
 - Acompanhamento da aprovação na Prefeitura de Goiânia
 - Discussões contratuais com novos inquilinos Goiânia
 - Diligenciamento do ativo Decathlon Campinas