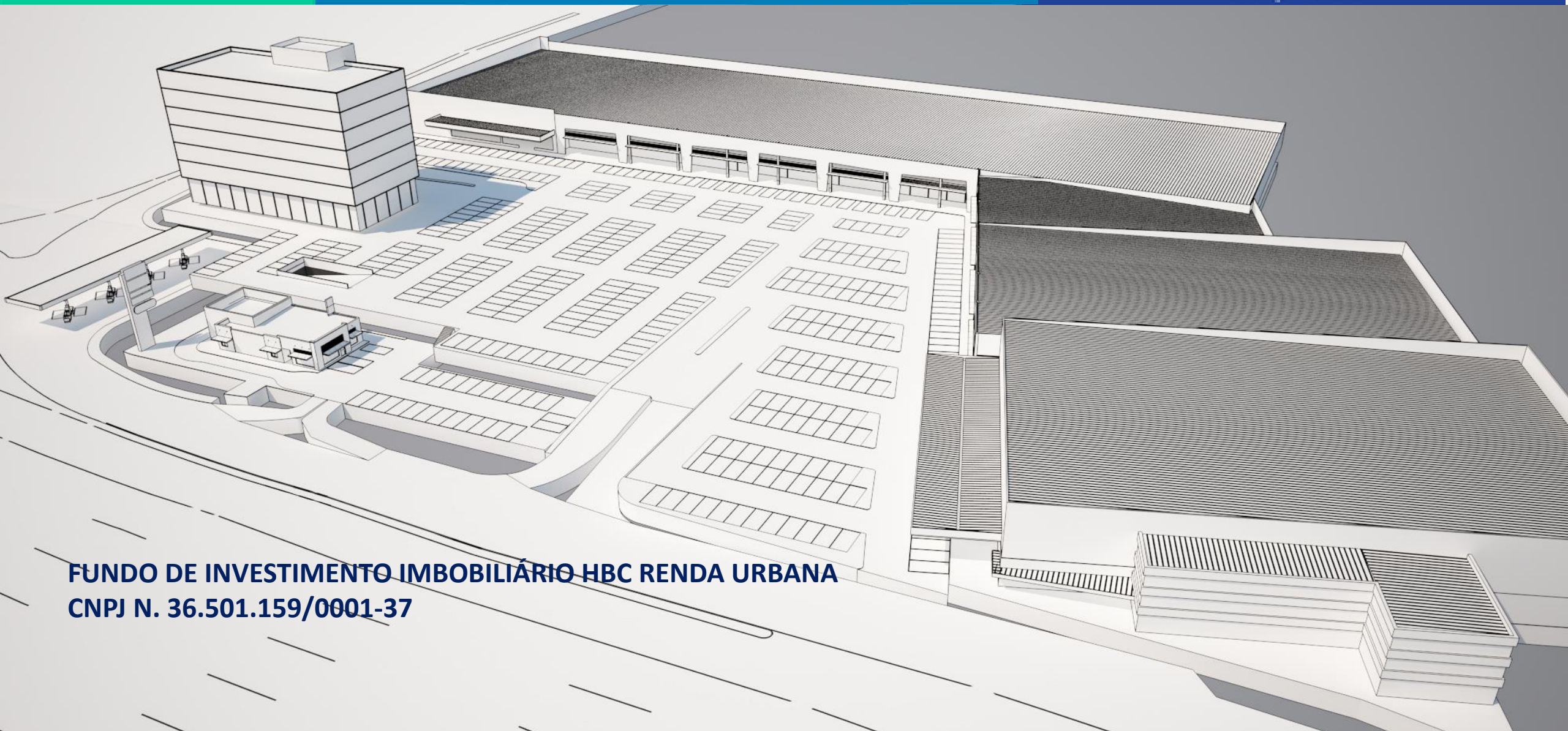




FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA
CNPJ N. 36.501.159/0001-37

1 - COMENTÁRIOS DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO:

2 – RESULTADOS

3 – CARTEIRA DE ATIVOS

4 – DESENVOLVIMENTO

5 – PRINCIPAIS EVENTOS

1 - Comentários do Consultor



O mês de julho para o Fundo:

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita de alugueis de R\$ 671.187,49 (R\$ 0,88 por cota), o que levou a um resultado bruto de R\$ 621.257,48 com distribuição de R\$ 0,77 por cota. Dessa forma, nos últimos 12 meses do Fundo, a renda distribuída média mensal foi de R\$ 0,86 por cota.

As obras de expansão de Goiânia foram iniciadas, bem como a aquisição dos equipamentos e pré-moldados de concreto caminhos críticos para execução das obras de ampliação, que estão programadas para serem concluídas até o final do ano para a primeira fase (loja Cobasi e áreas comuns) e maio de 2023 para o restante das lojas.

Foi definido o layout da segunda fase de expansão do centro comercial da Raposo e a previsão de entrada na PMSP para aprovação do projeto é ao longo do mês de agosto.

O projeto de expansão de Campinas encontra-se em aprovação na Prefeitura de Campinas desde março de 2022.

2 - Resultados



COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS FII HBC RENDA URBANA

JULHO 2022



Valores	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	2.022	12 meses
Receita De Locação	R\$ 391.000	R\$ 391.000	R\$ 391.000	R\$ 391.000	R\$ 391.000	R\$ 414.323	R\$ 584.714	R\$ 359.375	R\$ 576.188	R\$ 671.187	R\$ 671.187	R\$ 671.187	R\$ 3.948.162	5.903.162
Fundo Zeragem	R\$ 1.116	R\$ 7.762	R\$ 8.969	R\$ 5.771	R\$ 5.287	R\$ 7.905	R\$ 800	R\$ 11.002	R\$ 1.894	R\$ 4.213	R\$ 523		R\$ 26.338	55.244
Renda fixa					R\$ 5.371			R\$ 2.889	R\$ 134	R\$ 43.993	R\$ 68.371	R\$ 62.541	R\$ 177.928	183.299
Subtotal Receitas	R\$ 392.116	R\$ 398.762	R\$ 399.969	R\$ 396.771	R\$ 401.658	R\$ 422.228	R\$ 585.514	R\$ 373.266	R\$ 578.216	R\$ 719.393	R\$ 740.081	R\$ 733.729	R\$ 4.152.428	R\$ 6.141.705
Despesas Imobiliárias													R\$ -	
Despesas Operacionais	-R\$ 61.869	-R\$ 96.662	-R\$ 67.331	-R\$ 63.267	-R\$ 65.196	-R\$ 88.091	-R\$ 76.186	-R\$ 79.268	-R\$ 93.322	-R\$ 116.172	-R\$ 123.590	-R\$ 112.471	-R\$ 689.100	- 1.043.426
Subtotal Despesas	-R\$ 61.869	-R\$ 96.662	-R\$ 67.331	-R\$ 63.267	-R\$ 65.196	-R\$ 88.091	-R\$ 76.186	-R\$ 79.268	-R\$ 93.322	-R\$ 116.172	-R\$ 123.590	-R\$ 112.471	-R\$ 689.100	- 1.043.426
Resultado	R\$ 330.247	R\$ 302.100	R\$ 332.638	R\$ 333.504	R\$ 336.462	R\$ 334.137	R\$ 509.329	R\$ 293.998	R\$ 484.894	R\$ 603.221	R\$ 616.491	R\$ 621.257	R\$ 3.463.328	-R\$ 2.086.852
Distribuição - 95% do resultado	R\$ 313.734	R\$ 286.995	R\$ 316.006	R\$ 316.829	R\$ 319.639	R\$ 317.430	R\$ 483.862	R\$ 279.298	R\$ 460.649	R\$ 573.060	R\$ 585.667	R\$ 590.195	R\$ 3.290.161	4.843.365
Total de Cotas do Fundo	272.000	282.000	282.000	282.000	282.000	582.000	582.000	662.000	662.000	762.000	762.000	762.000		
Distribuição por Cota	R\$ 1,15	R\$ 1,02	R\$ 1,12	R\$ 1,12	R\$ 1,13	R\$ 0,55	R\$ 0,83	R\$ 0,42	R\$ 0,70	R\$ 0,75	R\$ 0,77	R\$ 0,77		
Valor da cota mês	R\$ 92,5621	R\$ 90,1123	R\$ 87,0934	R\$ 85,6789	90,2532	90,9118	90,0678	91,1382	91,1590	91,7134	90,4200	90,6714		
Rentabilidade	1,2461%	1,1294%	1,2867%	1,3113%	1,2559%	0,5999%	0,9215%	0,4629%	0,7633%	0,8200%	0,8500%	0,8477%		
Tabela de Rentabilidade													2.022	12 meses
FII HBC	1,2461%	1,1294%	1,2867%	1,3113%	1,2559%	0,5999%	0,9215%	0,4629%	0,7633%	0,8200%	0,8500%	0,8477%	5,2654%	11,49474%
IFIX	-2,6300%	-1,2400%	-1,4700%	-3,6300%	8,7800%	-0,9900%	-1,2900%	1,4200%	1,1900%	0,2600%	-0,8800%	0,6600%	0,3319%	0,18000%
CDI	0,4279%	0,4400%	0,5153%	0,5868%	0,7691%	0,7322%	0,7550%	0,9272%	0,8343%	1,0346%	1,0153%	1,0349%	6,5074%	9,44440%

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



3 - Carteira de Ativos

- **DECATHLON CAMPINAS**
- Loja Térrea, com estacionamento descoberto com 450 vagas
- Terreno: 50.391,40 m²
- Construção: 5.047,83 m²
- Área locável: 5.445,11 m²
- Endereço: Trevo da Rodovia D. Pedro I, Km 129, Jardim das Palmeiras, Campinas



1 – DECATHLON SÃO PAULO - RAPOSO

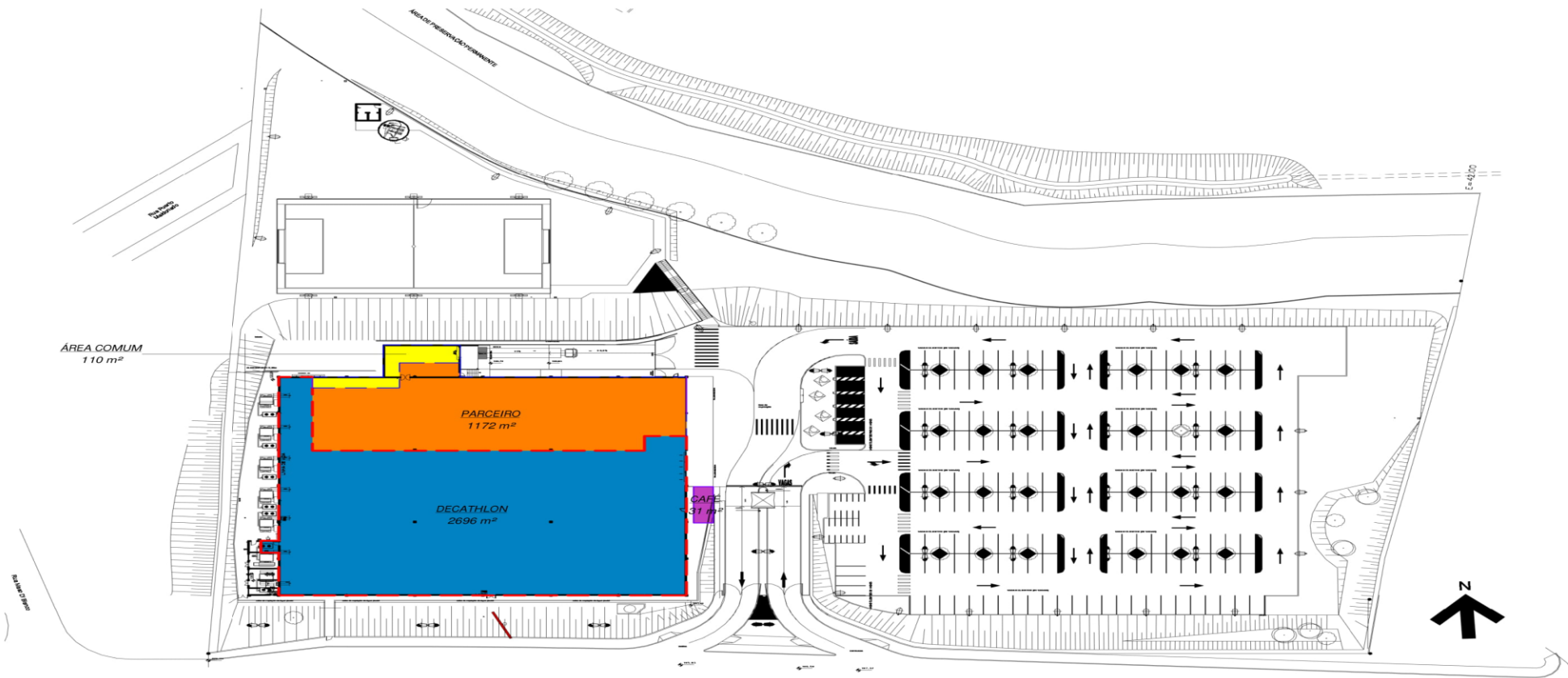
Seguem as atividades de desenvolvimento do centro comercial de São Paulo.

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

- Prospecção e negociação com potenciais inquilinos para a segunda etapa;
- Desenvolvimento do projeto de prefeitura para a segunda expansão;

- **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 CAFE
03	REVISÃO DE DISPOSIÇÃO DE LOJA

DECATHLON
RUA
SÃO PAULO - RAPOSO TAVARES

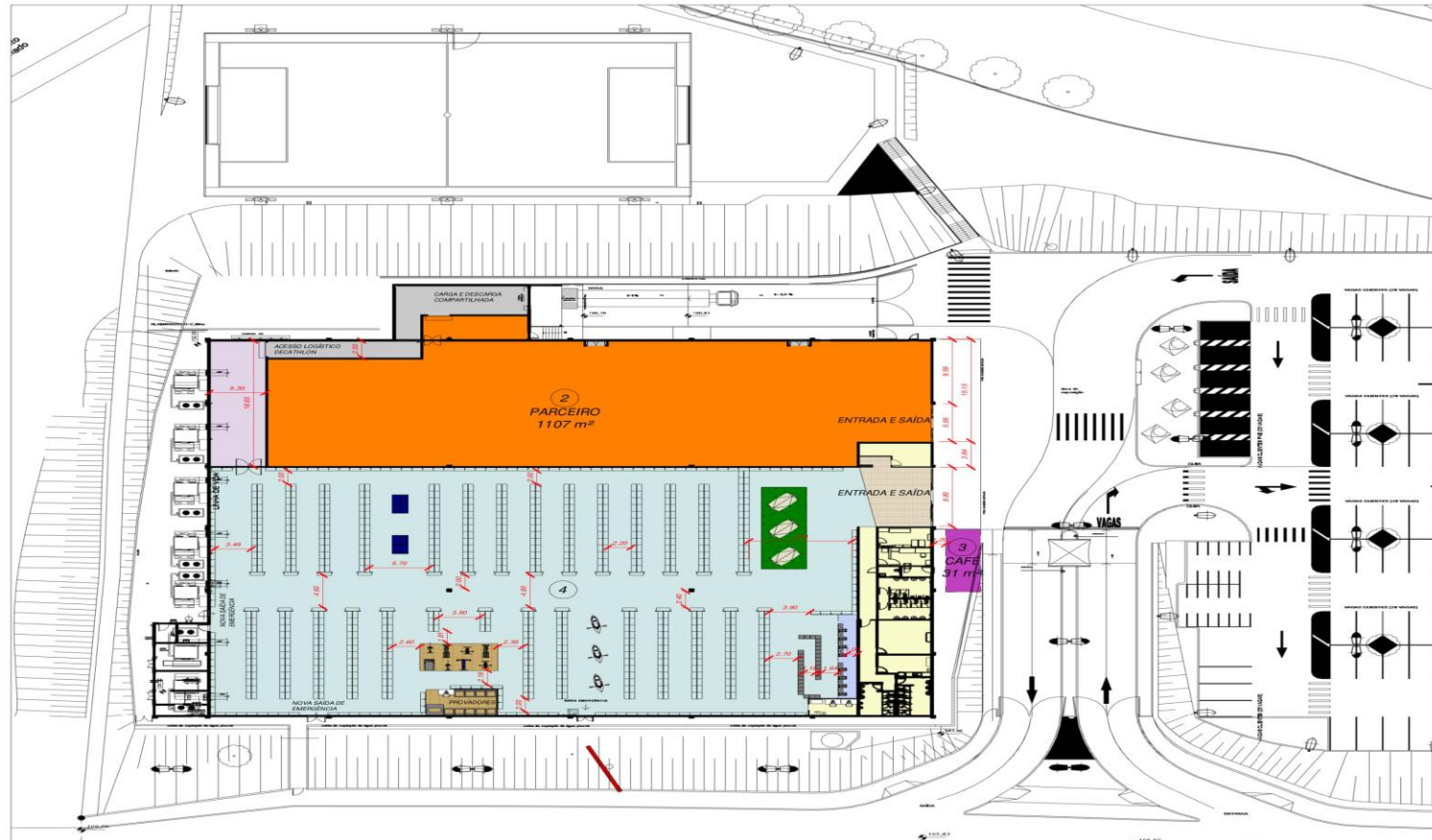
IMPLANTAÇÃO
ESCALA: 1 : 750 (FORMAT: A3)

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	EMIÇÃO 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
DECATHLON BRASIL - RUA RAPOSO TAVARES, 1111 - JARDIM RAPOSO TAVARES - SÃO PAULO - SP
TEL: (11) 4112-0100

2 – DECATHLON GOIÂNIA

Seguem as atividades de desenvolvimento do centro comercial de Goiânia.

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

- Prospecção de potenciais inquilinos para as áreas remanescentes;
- Início das obras de ampliação;
- Contratação dos equipamentos (elevadores e escadas rolantes) para a expansão;

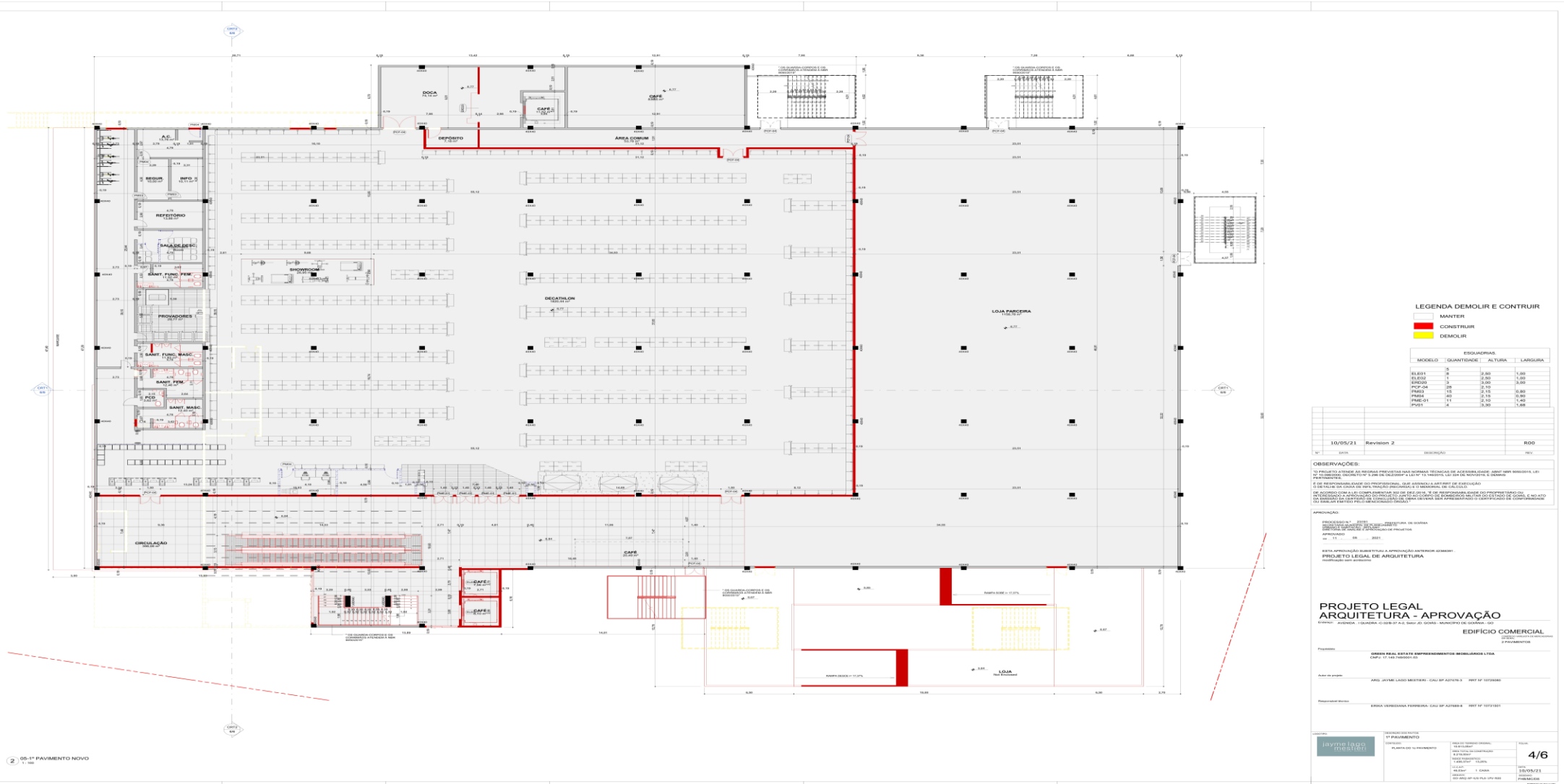
- **DECATHLON GOIÂNIA**
- Transformação de uma loja monousuário ocupada pela DECATHLON em um Centro Comercial:
- Área locável atual: 4.120,50 m²
- Área locável pós desenvolvimento: 6.688,00 m²



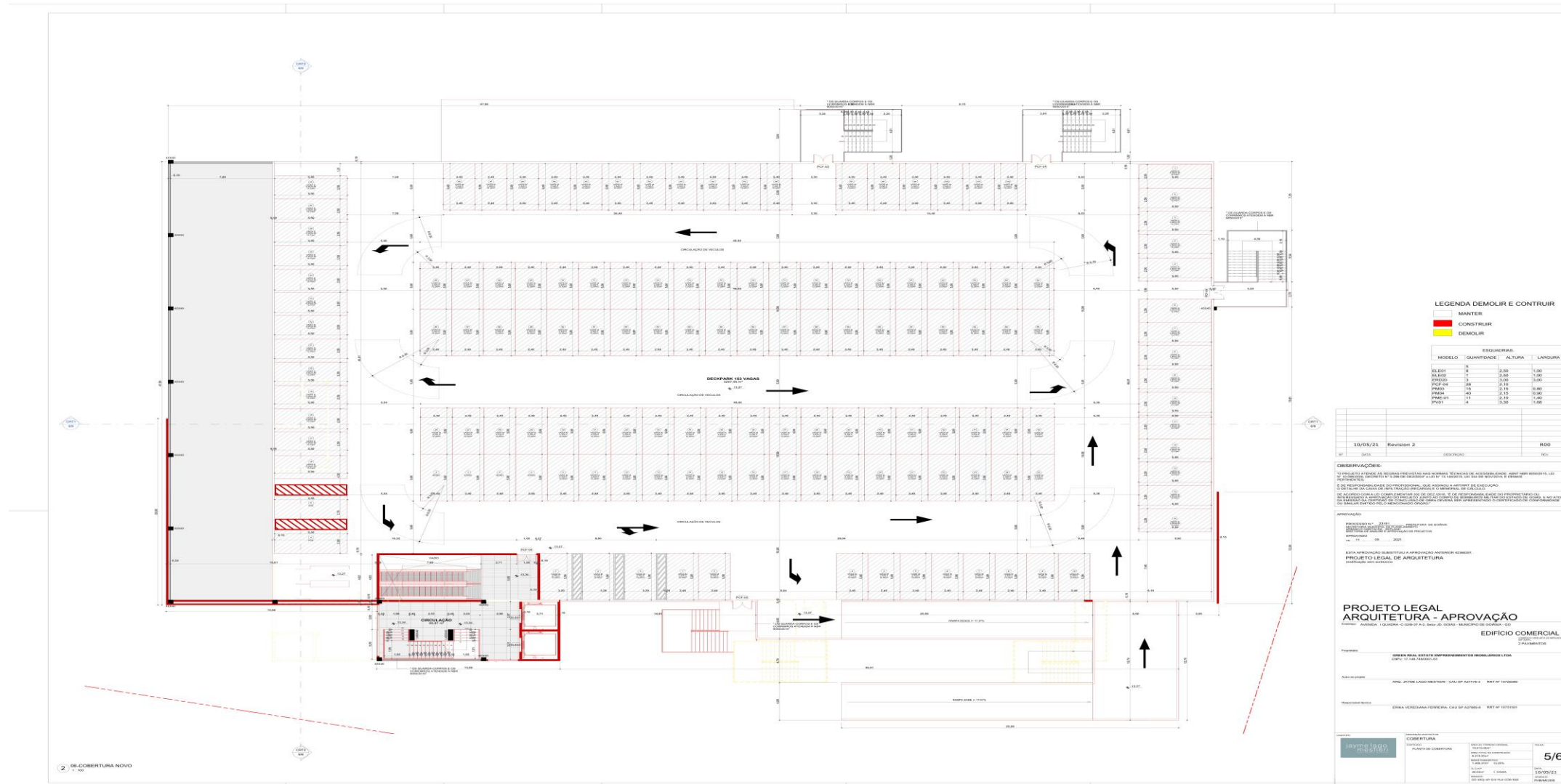
HILLBACK
Capital



Decathlon Goiânia – Adequação 1. pavimento



Decathlon Goiânia – Expansão Estacionamento



3 – DECATHLON CAMPINAS

Seguem as atividades de desenvolvimento do centro comercial de Campinas.

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

- Acompanhamento na Prefeitura de Campinas do projeto de expansão;
- Acompanhamento do processo de retificação de matrícula em condução pela Decathlon;
- Comercialização dos novos espaços;

- **DECATHLON CAMPINAS**
- Transformação de uma loja monousuário ocupada pela DECATHLON em um Centro Comercial:
- Área locável atual: 5.047,83 M2
- Área locável pós desenvolvimento: 14.306,23



4- DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



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
DEZEMBRO 2021	Inauguração da loja da Cobasi em Raposo Reapresentação do projeto de Goiânia à Prefeitura Discussões contratuais com novos inquilinos Goiânia Discussões contratuais do ativo Decathlon Campinas
JANEIRO 2022	Recebimento do primeiro aluguel da Cobasi em Raposo Assinatura do contrato de locação de Bluefit em Goiânia Negociações com prefeitura de Goiânia para aprovação do projeto de expansão Negociações contratuais para aquisição do ativo da Decathlon em Campinas

5 – Principais Eventos



FEVEREIRO 2022 –

- Fechamento de inquilino para Centro Comercial de Goiânia = Cobasi
- Atendimento às solicitações de projeto da Prefeitura de Goiânia
- Definição do projeto da segunda expansão de Raposo
- Contratação de novo projeto SLB com Decathlon em Campinas – negociação de contrato

MARÇO 2022 -

- Fechamento de inquilino para Centro Comercial de Goiânia = Kalunga
- Discussões técnicas para aprovação do projeto de Goiânia pela Prefeitura
- Confirmação e efetivação da aquisição do ativo da Decathlon em Campinas
- Tratativas técnicas e comerciais para desenvolvimento da 2ª expansão de Raposo Tavares

ABRIL 2022

- Obtenção do alvará de construção para ampliação de Goiânia
- Apresentação do projeto de expansão de Campinas para aprovação junto à Prefeitura
- Negociação com potenciais inquilinos de espaços em Raposo e Campinas

MAIO 2022

- Negociação de BTS para ampliação de Raposo
- Contratação das obras e equipamentos para ampliação de Goiânia

5 – Principais Eventos



JUNHO 2022 –

Início das obras de expansão de Goiânia

Atendimento às solicitações complementares da Prefeitura de Goiânia

Definição do projeto da segunda expansão de Raposo

Acompanhamento do processo de aprovação da expansão na Prefeitura de Campinas

JULHO 2022 -

Prosseguimento das obras de expansão de Goiânia

Desenvolvimento do projeto de prefeitura de Raposo

Acompanhamento do processo de aprovação da expansão de Campinas