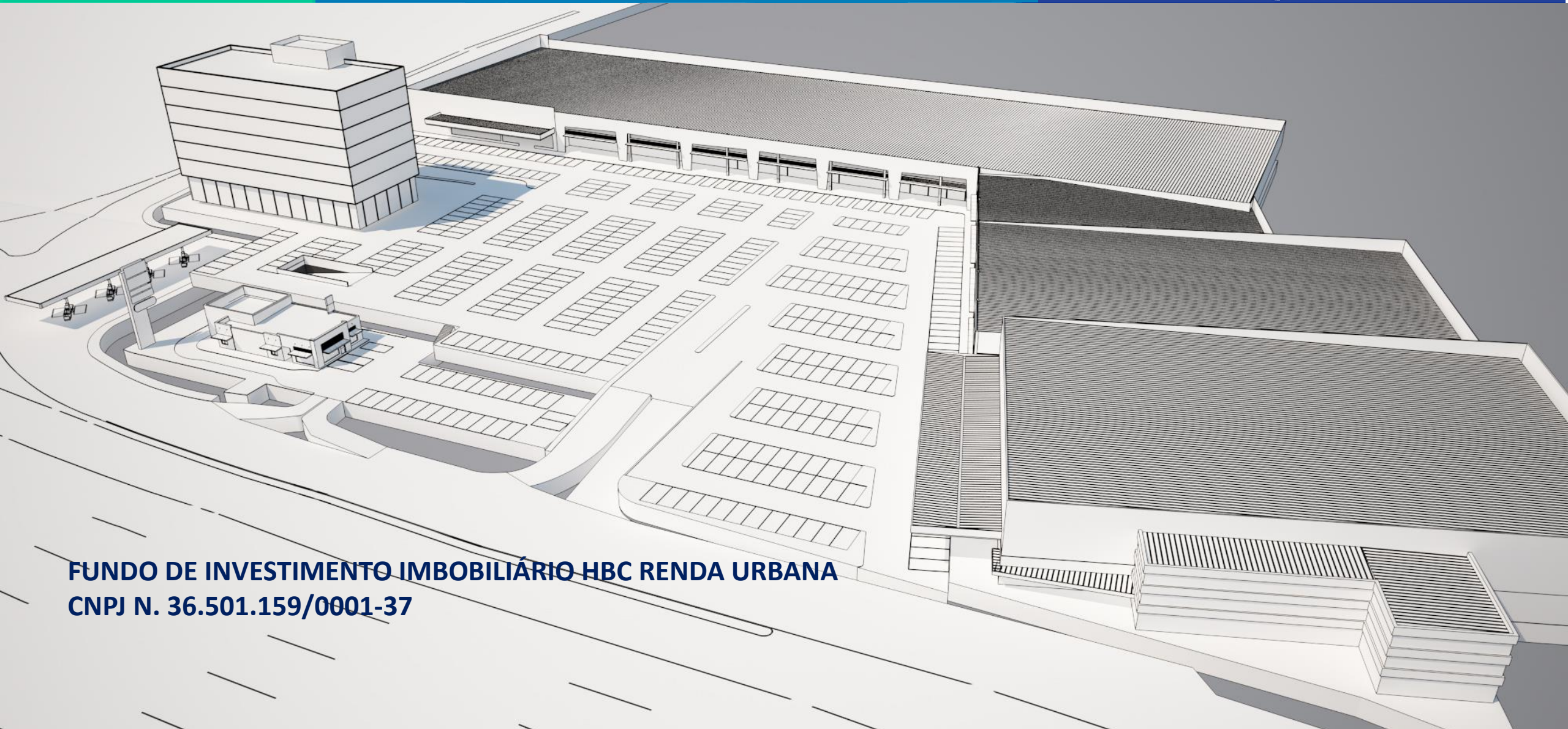




FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA
CNPJ N. 36.501.159/0001-37

1 - COMENTÁRIOS DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO:

2 – RESULTADOS

3 – CARTEIRA DE ATIVOS

4 – DESENVOLVIMENTO

5 – PRINCIPAIS EVENTOS

1 - Comentários do Consultor



O mês de outubro 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\$ 332.638,00 (trezentos e trinta e dois mil, seiscentos e trinta e oito reais (R\$ 1,12 por cota). Dessa forma, nesses 9 meses do Fundo, a renda distribuída média mensal foi de R\$ 0,99 por cota, estabelecendo um patamar de distribuição sustentável para os rendimentos recorrentes do Fundo. Nesse mês de outubro, seguimos com as obras de expansão no ativo da Raposo, com previsão para conclusão dessa primeira etapa em final de novembro, com inauguração da segunda loja, da Cobasi no início de dezembro 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, tendo já se iniciado o período de diligenciamento, com expectativa de definição final pela aquisição em dezembro de 2021. 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



Dessa forma, o imóvel passará a contar com Cobasi e Decathlon

OUTUBRO 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\$ 3.519.000	3.519.000
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\$ 25.595	25.595
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\$ 3.545.926	
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\$ 961.133	- 961.133
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\$ 961.133	- 961.133
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\$ 2.584.793	2.584.793
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\$ 2.455.553	2.455.553
Total de Cotas do Fundo		272.000	272.000	272.000	272.000	272.000	272.000	272.000	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				
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				
Rentabilidade		1,0189%	1,0605%	1,0303%	1,0321%	0,9011%	0,9484%	1,2461%	1,1294%	1,2867%				
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%			9,6534%	0
IFIX	0,3240%	0,2459%	-1,3774%	0,5051%	-1,5620%	-2,1800%	2,5130%	-2,6300%	-1,2400%	-1,4700%			-6,7700%	- 0
CDI	0,1500%	0,1345%	0,2000%	0,2100%	0,2700%	0,3078%	0,3600%	0,4279%	0,4400%	0,5153%			3,0523%	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

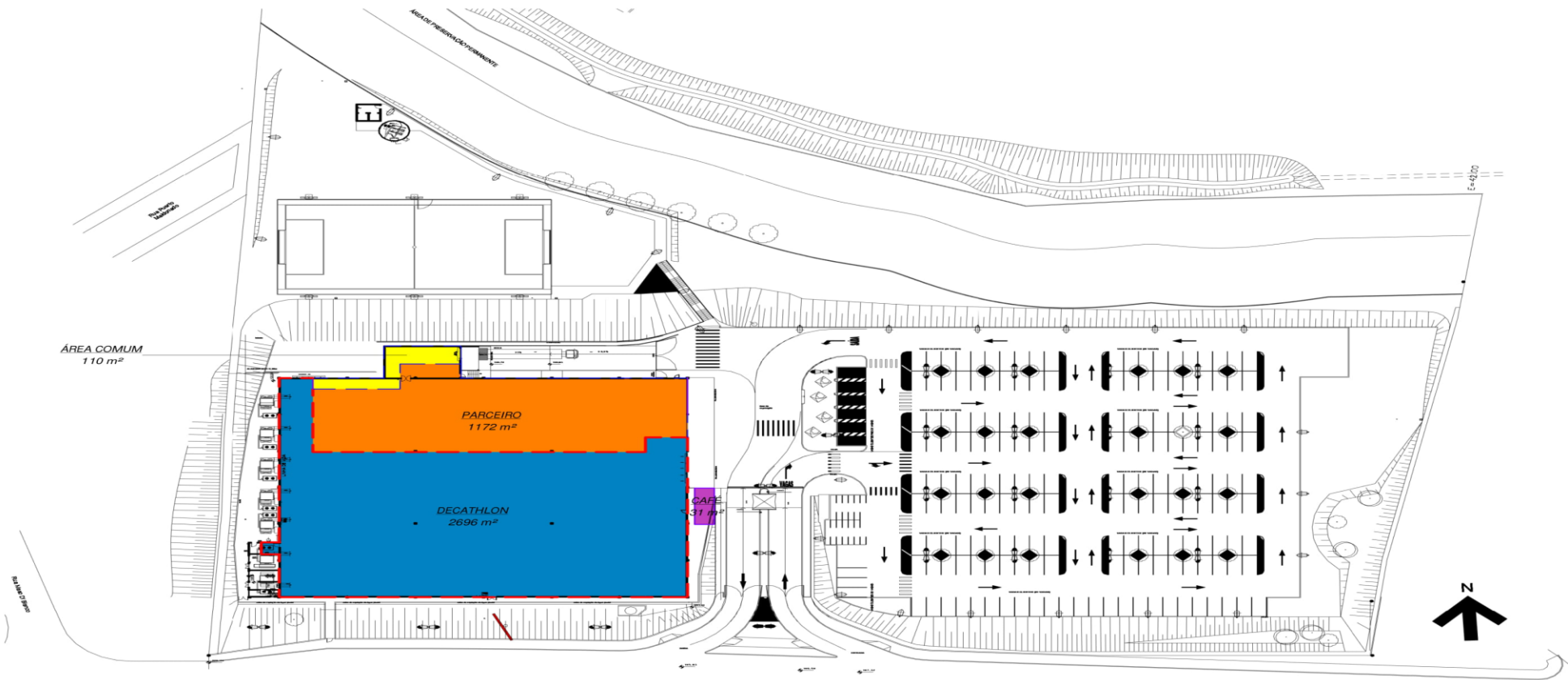
Seguem as atividades de desenvolvimento do centro comercial de São Paulo.

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

- Fechamento de contrato de locação da primeira etapa com a 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

DECATHLON
RUA
SÃO PAULO - RAPOSO TAVARES

IMPLANTAÇÃO
ESCALA: 1 : 750 (FORMAT: A3)

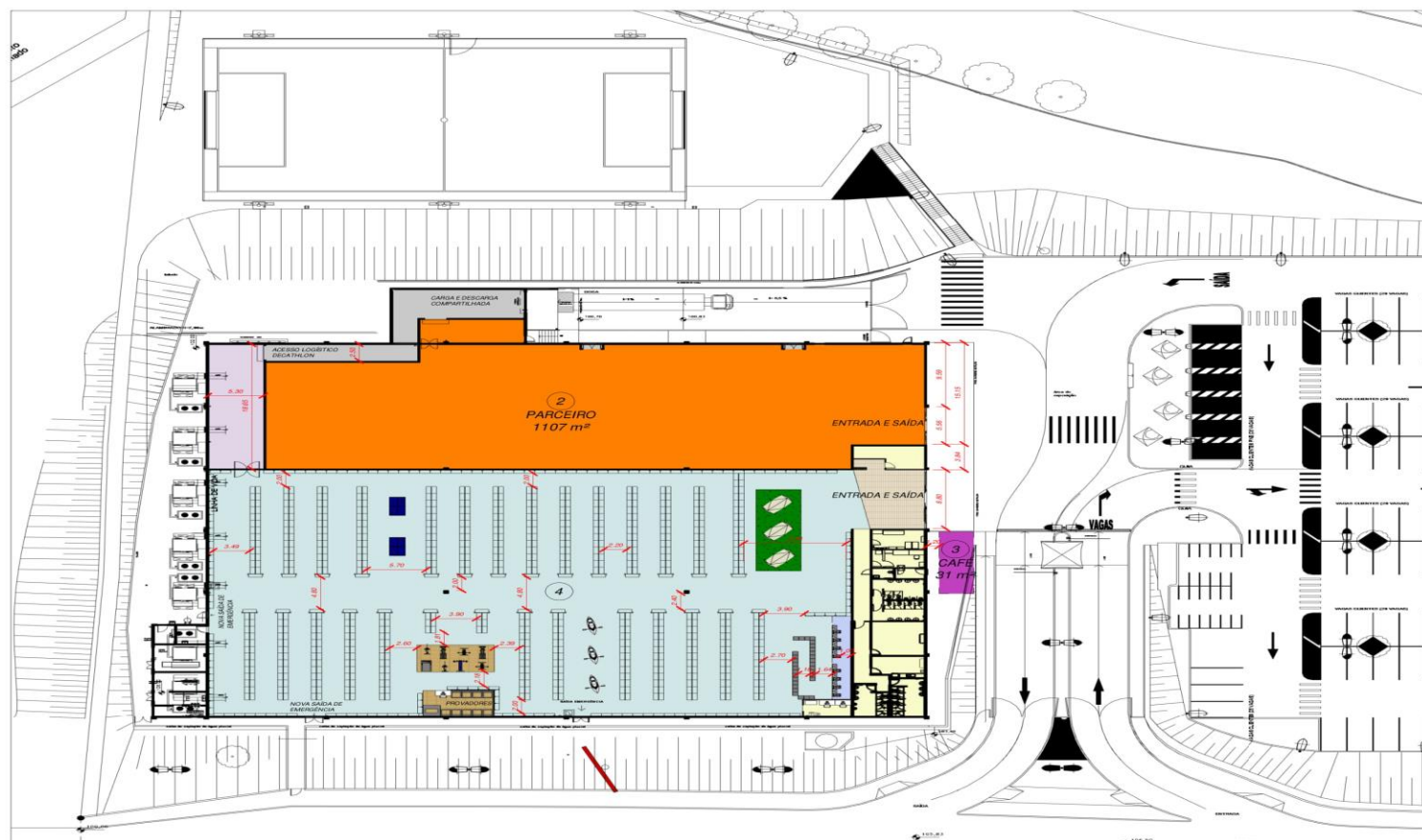
REVISÃO	NOTA
00	EMISSION INICIAL
01	LAYOUT APROVADO COM RETAIL E CONCEITO
02	REPOSICIONAMENTO DO CAFE
03	REVISÃO DE DISPOSIÇÃO DE LOJA

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 CAFÉ
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 outubro, 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.

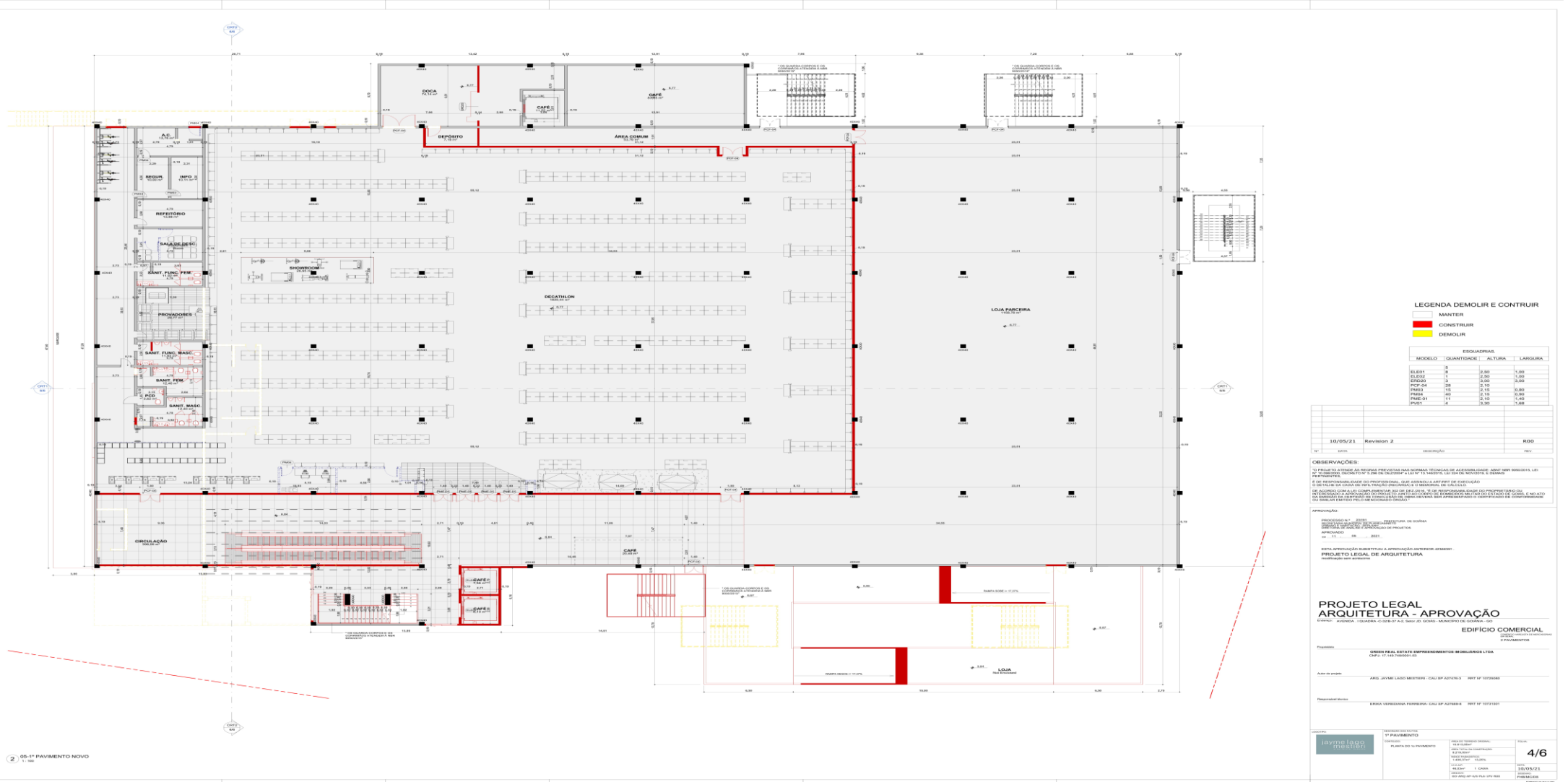
- **DECATHLON GOIÂNIA**
- Transformação de uma loja monousuário ocupada pela DECATHLON em um Centro Comercial:
- Área locável atual: 4.120,50 m²
- Área locável pós desenvolvimento: 6.688,00 m²



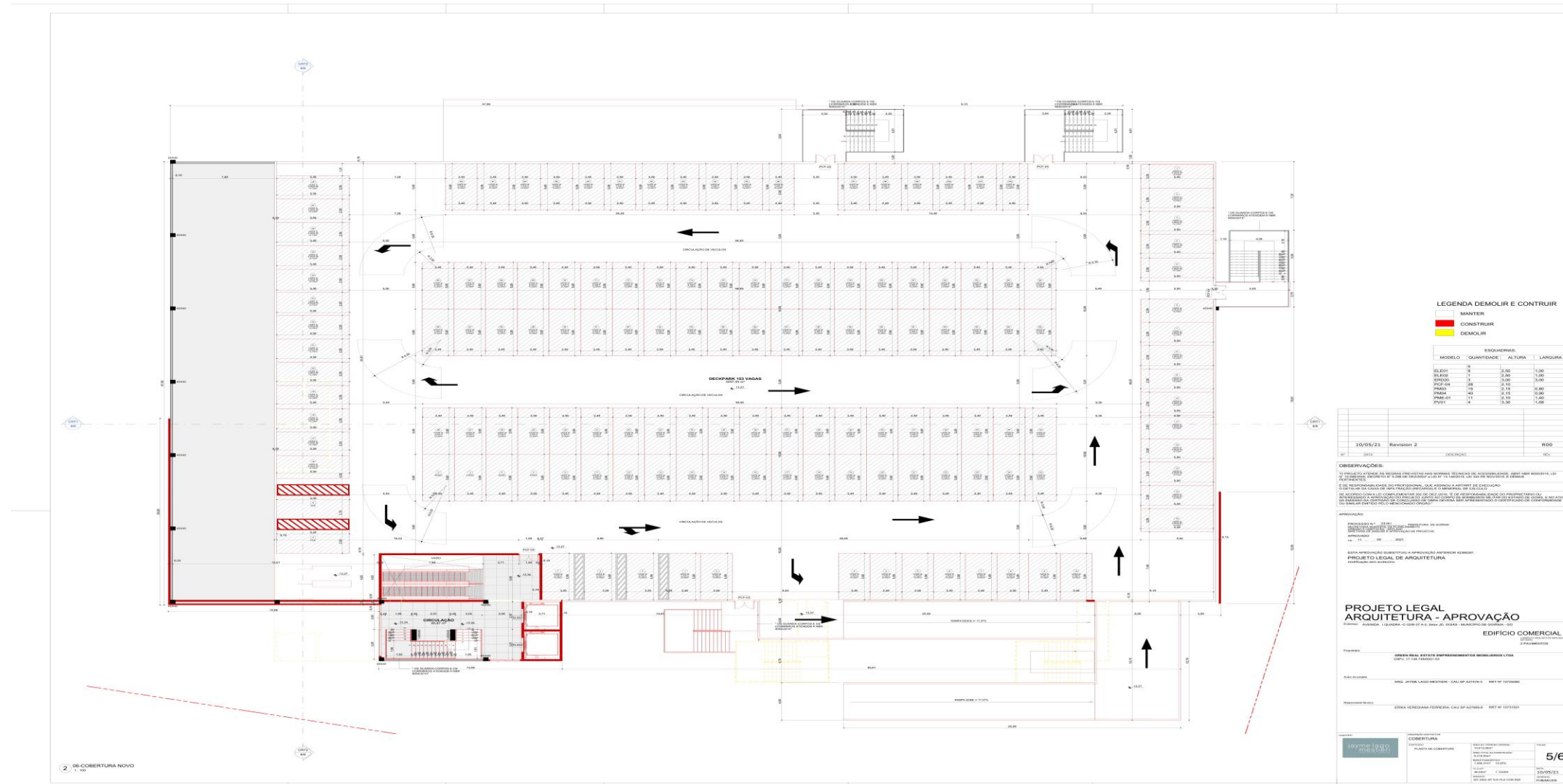
HILLBACK
Capital



Decathlon Goiânia – Adequação 1. pavimento



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