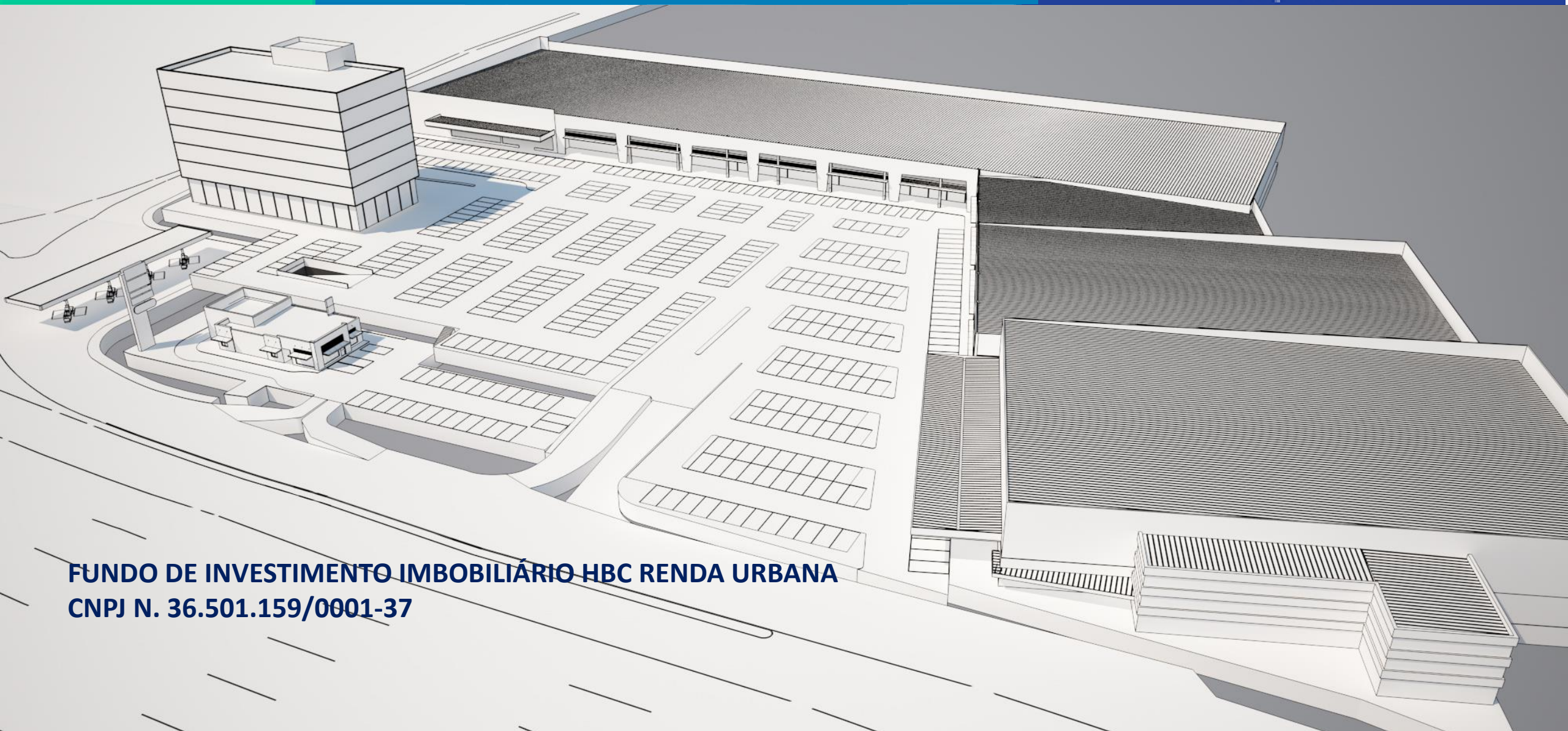




FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA
CNPJ N. 36.501.159/0001-37

1 - COMENTÁRIOS DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO:

2 – RESULTADOS

3 – CARTEIRA DE ATIVOS

4 – DESENVOLVIMENTO

5 – PRINCIPAIS EVENTOS

1 - Comentários do Consultor



O mês de janeiro para o Fundo:

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita de alugueis de R\$ 414.323,00 (R\$ 0,71 por cota), o que levou a um resultado bruto de R\$ 334.137,00 (trezentos e trinta e quatro mil, cento e trinta e sete reais (R\$ 0,57 por cota). Dessa forma, nesses 12 meses do Fundo, a renda distribuída média mensal foi de R\$ 0,96 por cota. A queda do rendimento mensal deveu-se ao pagamento da segunda parcela da aquisição dos ativos Decathlon Raposo, Goiânia e Joinville, está em linha com o plano de negócios e será recuperado ao longo de 2022 com a entrada de novas receitas a partir da locação de espaços previstos com as expansões de Raposo e Goiânia, além da aquisição do ativo de Campinas.

Nesse mês de janeiro, recebemos o primeiro aluguel da loja da Cobasi, resultado da primeira fase de expansão no ativo da Raposo. Em fevereiro, inicia-se o projeto da segunda fase da expansão desse ativo.

As obras de expansão de Goiânia ainda aguardam as necessárias aprovações da Prefeitura de Goiânia. Enquanto isso, seguem as discussões contratuais com novos inquilinos. O primeiro resultado desse esforço aconteceu no final desse mês, com a assinatura do contrato de locação com a Bluefit, com aluguel de R\$65.000,00 mensais na estabilidade a ser atingida no 43º mês e prazo de contrato de 128 meses. Outros 2 inquilinos encontram-se em tratativas contratuais e as negociações para o último espaço grande vago de 995m2 prosseguem.

Com relação à aquisição da loja Decathlon em Campinas, prosseguem as atividades de diligenciamento e de discussões contratuais, com expectativa de definição final pela aquisição em fevereiro de 2022.

2 - Resultados



COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS FII HBC RENDA URBANA

JANEIRO 2022



Valores	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	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\$ 391.000	R\$ 414.323	R\$4.301.000	4.715.323
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\$ 5.287	R\$ 7.905	R\$ 36.653	44.558
Renda fixa	R\$ 1.331	R\$ -	R\$ -	R\$ -							R\$ 5.371		R\$ 6.702	6.702
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\$ 401.658	R\$ 422.228	R\$4.344.355	R\$ 4.766.583
Despesas Imobiliárias			Dessa forma, o imóvel passara a contar com Cobasi e Decathlon										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\$ 65.196	-R\$ 88.091	-R\$1.177.687	- 1.265.778
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\$ 65.196	-R\$ 88.091	-R\$1.177.687	- 1.265.778
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\$ 336.462	R\$ 334.137	R\$3.166.668	3.500.805
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\$ 319.639	R\$ 317.430	R\$3.092.021	3.409.451
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	282.000	582.000		
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	R\$ 1,13	R\$ 0,55		
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	90,2532	90,9118		
Rentabilidade	1,0189%	1,0605%	1,0303%	1,0321%	0,9011%	0,9484%	1,2461%	1,1294%	1,2867%	1,3113%	1,2559%	0,5999%		
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%	1,2559%	0,5999%	12,2206%	12,82051%
IFIX	0,2459%	-1,3774%	0,5051%	-1,5620%	-2,1800%	2,5130%	-2,6300%	-1,2400%	-1,4700%	-3,6300%	8,7800%	-0,9900%	-2,2800%	-2,29692%
CDI	0,1345%	0,2000%	0,2100%	0,2700%	0,3078%	0,3600%	0,4279%	0,4400%	0,5153%	0,5868%	0,7691%	0,7322%	4,4236%	5,03908%

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

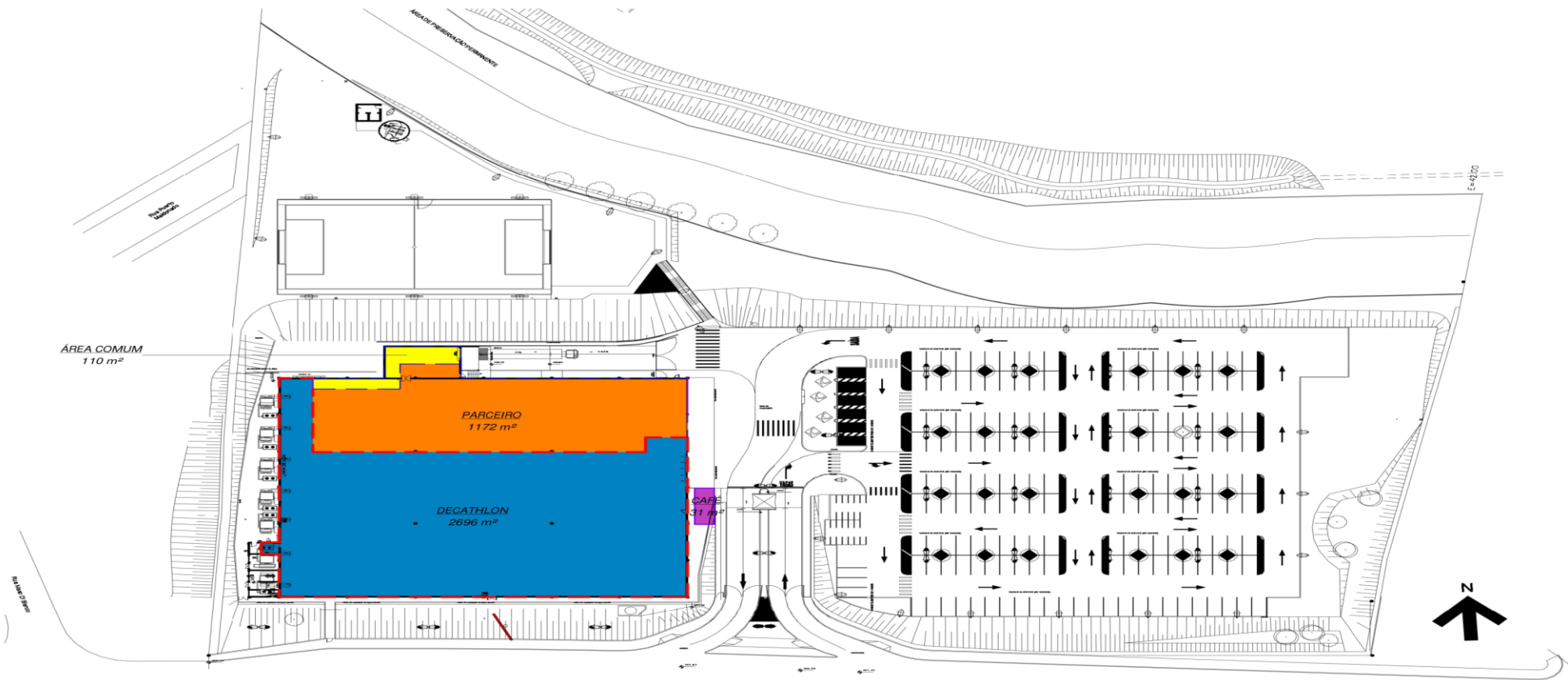
Seguem as atividades de desenvolvimento do centro comercial de São Paulo.

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

- Recebimento do primeiro aluguel da loja da Cobasi;
- Prospecção de potenciais inquilinos para a segunda etapa;
- Estruturação para implantação da Associação do Centro Comercial;
- Melhorias na comunicação visual da fachada do Centro Comercial;

- **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
SÃO PAULO - RAPOSO TAVARES

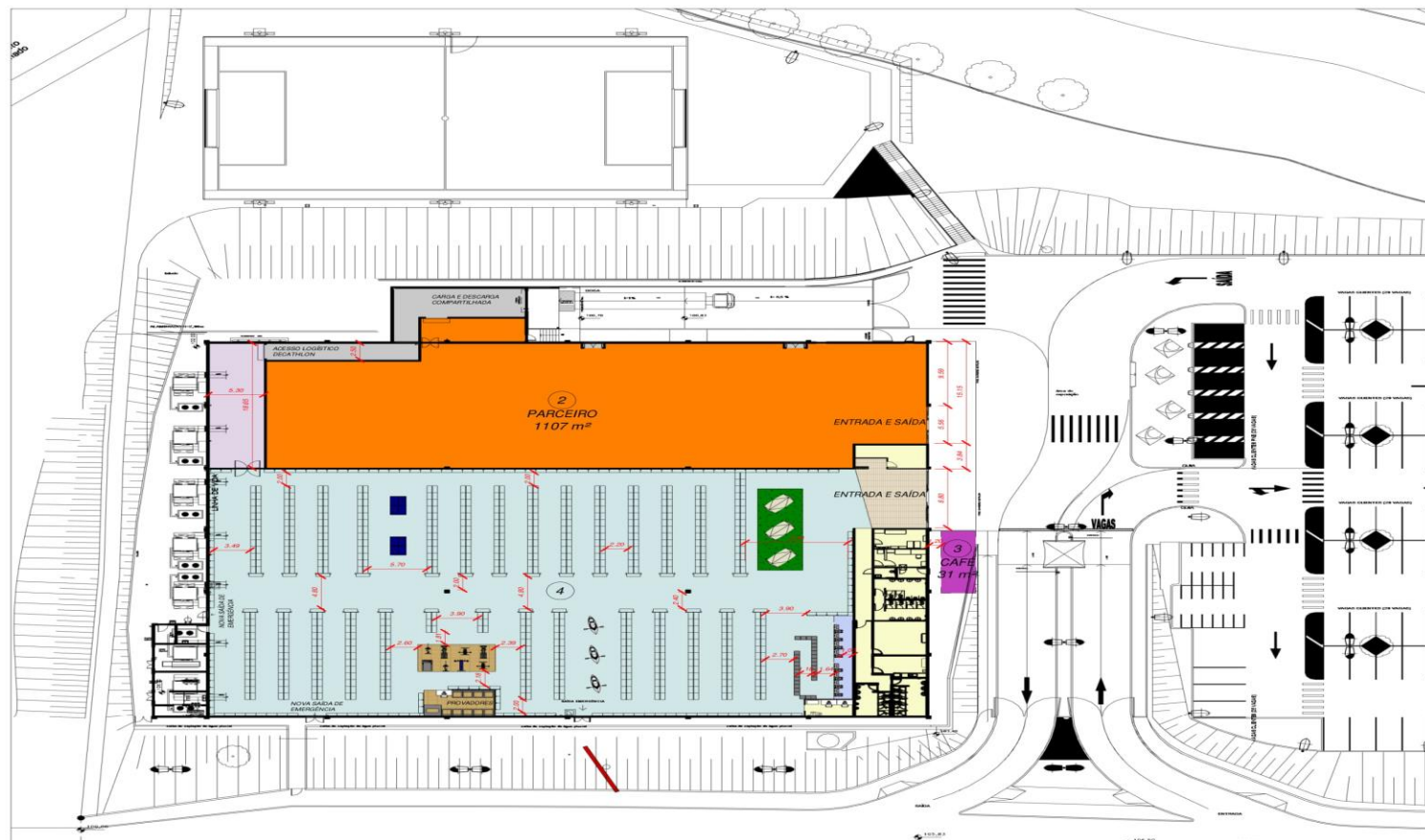
IMPLANTAÇÃO
ESCALA: 1 : 750 (FORMAT: A3)

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 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 janeiro, destacamos a realização das seguintes atividades:

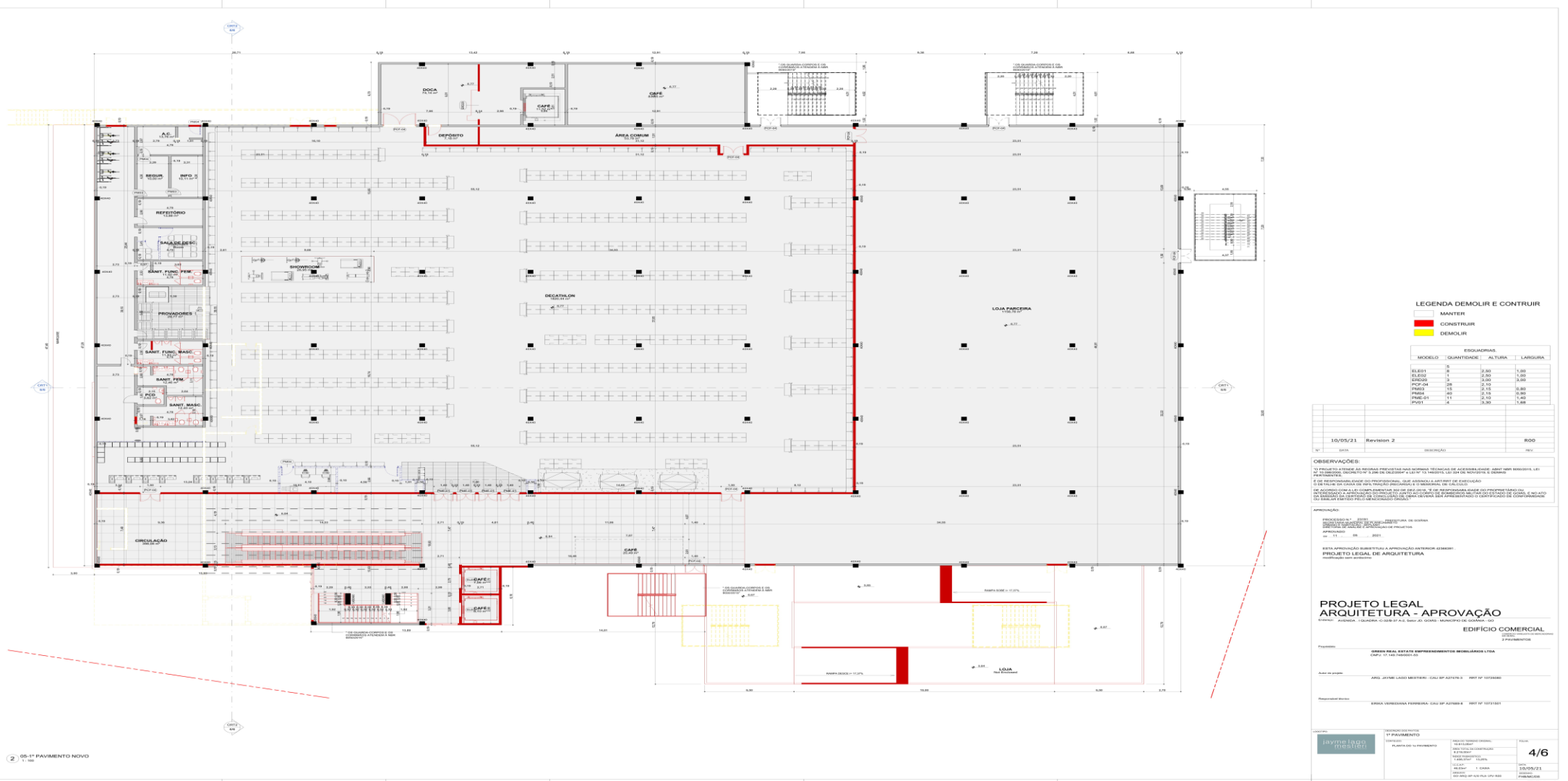
- Acompanhamento do processo de aprovação do projeto de reforma junto à Prefeitura de Goiânia;
- Negociação de contratos de locação com 2 espaços do térreo;
- Assinatura do contrato de locação com a Bluefit;
- Prospecção de potenciais inquilinos para as áreas remanescentes;
- Acompanhamento do processo de retificação de matrícula em condução pela Decathlon;

- **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

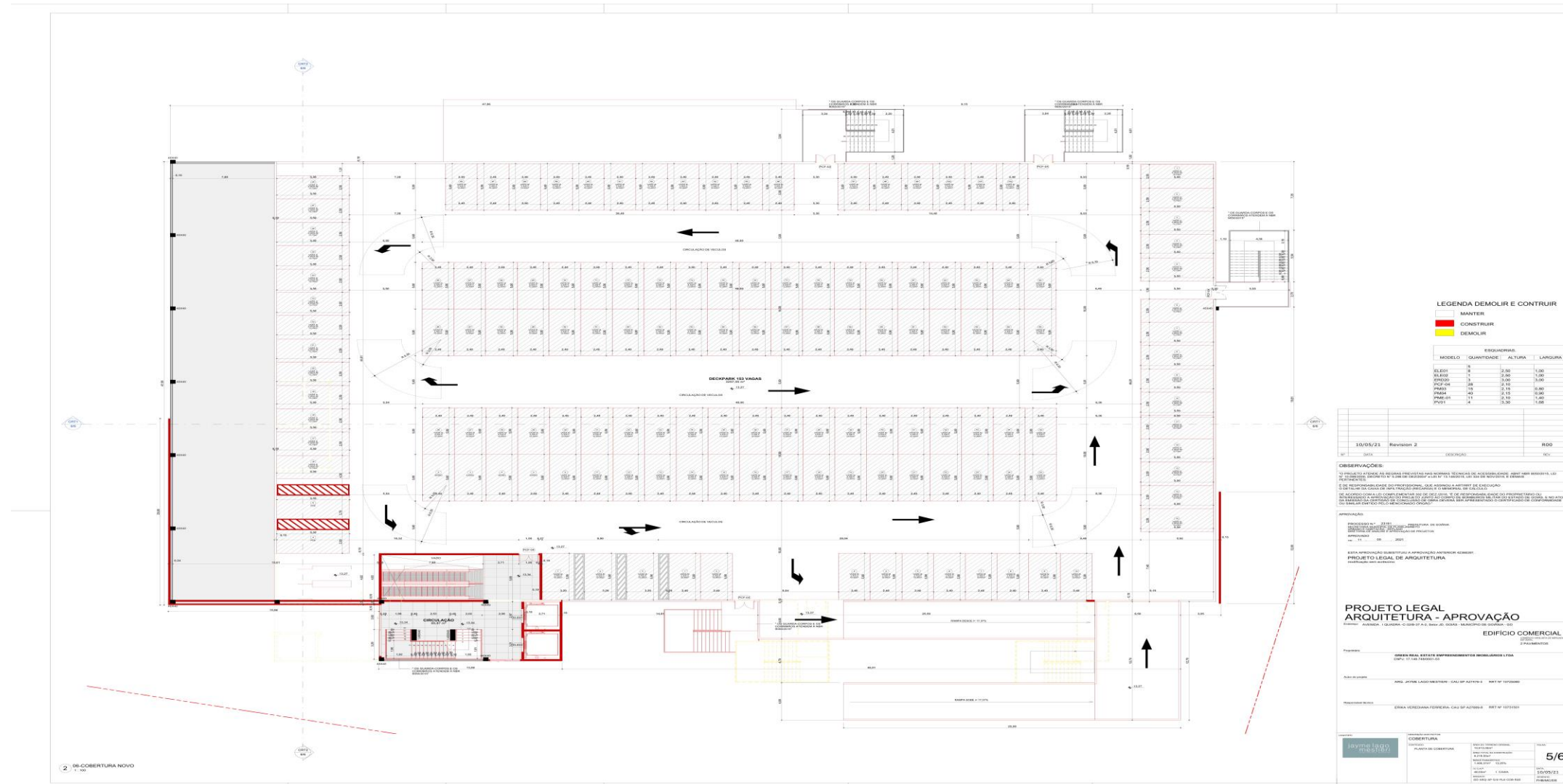


HILLBACK
Capital





Decathlon Goiânia – 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
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