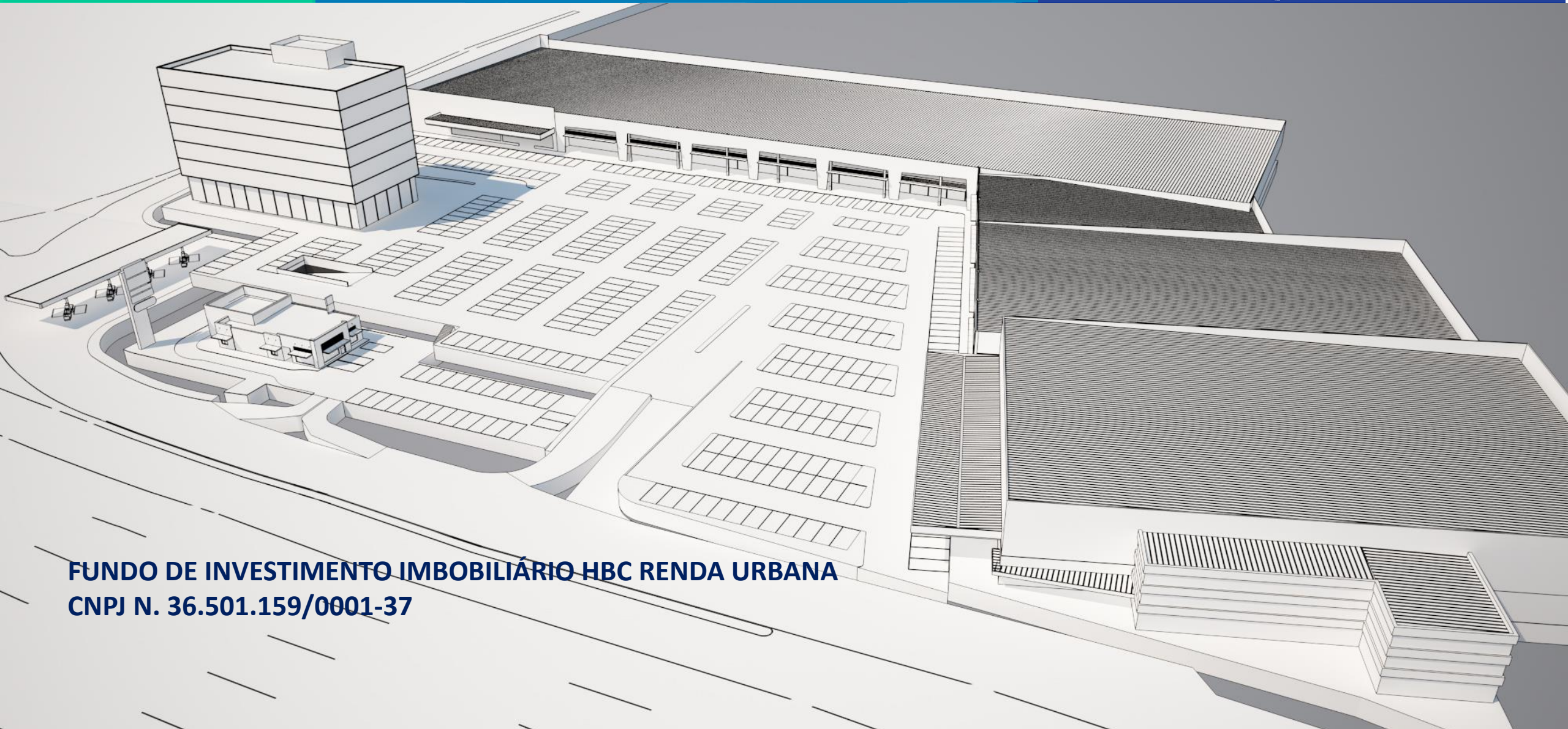


**FII HBC RENDA URBANA- FEVEREIRO
2022**



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 fevereiro para o Fundo:

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita de alugueis de R\$ 602.999,84 (R\$ 1,03 por cota), o que levou a um resultado bruto de R\$ 509.328,56 (quinhentos e nove mil, trezentos e vinte oito reais e cinquenta e seis centavos com distribuição de R\$ 0,83 por cota). Dessa forma, nos últimos 12 meses do Fundo, a renda distribuída média mensal foi de R\$ 0,97 por cota. A aumento do rendimento mensal em relação ao mês anterior deveu-se a dois fatores, a saber:

- 1- pagamento antecipado pela Decathlon, do aluguel da loja de Goiânia referente ao próximo mês;
- 2- recebimento dos aluguéis da Decathlon para os ativos de Goiânia, Raposo Tavares e Joinville com o incremento da correção monetária prevista em contrato, o que elevou o valor mensal de aluguéis para os 3 ativos, incluindo Cobasi, a R\$ 481.187,50;

Importante ressaltar que, por conta da antecipação do aluguel em um dos ativos, é esperado para o próxima mês uma redução no total de receitas do Fundo.

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 segundo resultado desse esforço aconteceu no final desse mês, com a assinatura do contrato de locação com a Cobasi, com aluguel de R\$41.800,00 mensais e prazo de contrato de 180 meses. Outro inquilino encontra-se em tratativas contratuais, o que esperamos seja finalizado ao longo do mês de março 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 março de 2022.

2 - Resultados



COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS FII HBC RENDA URBANA

FEVEREIRO 2022



Valores	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	2.022	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\$ 414.323	R\$ 584.714	R\$ 999.037	4.909.037
Fundo Zeragem	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\$ 800	R\$ 8.706	45.307
Renda fixa	R\$ -	R\$ -	R\$ -							R\$ 5.371			R\$ -	-
Subtotal Receitas	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\$ 585.514	R\$1.007.742	R\$ 4.954.343
Despesas Imobiliárias													R\$ -	
Despesas Operacionais	-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\$ 76.186	-R\$ 164.277	- 1.141.779
Subtotal Despesas	-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\$ 76.186	-R\$ 164.277	- 252.367
Resultado	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\$ 509.329	R\$ 843.466	1.177.603
Distribuição - 95% do resultado	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\$ 483.862	R\$ 801.292	3.627.039
Total de Cotas do Fundo	272.000	272.000	272.000	272.000	272.000	272.000	282.000	282.000	282.000	282.000	582.000	582.000		
Distribuição por Cota	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	R\$ 0,83		
Valor da cota mês	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	90,0678		
Rentabilidade	1,0605%	1,0303%	1,0321%	0,9011%	0,9484%	1,2461%	1,1294%	1,2867%	1,3113%	1,2559%	0,5999%	0,9215%		
Tabela de Rentabilidade													2.022	12 meses
FII HBC	1,0605%	1,0303%	1,0321%	0,9011%	0,9484%	1,2461%	1,1294%	1,2867%	1,3113%	1,2559%	0,5999%	0,9215%	1,5215%	12,72314%
IFIX	-1,3774%	0,5051%	-1,5620%	-2,1800%	2,5130%	-2,6300%	-1,2400%	-1,4700%	-3,6300%	8,7800%	-0,9900%	-1,2900%	-2,2600%	5,68000%
CDI	0,2000%	0,2100%	0,2700%	0,3078%	0,3600%	0,4279%	0,4400%	0,5153%	0,5868%	0,7691%	0,7322%	0,7550%	1,4900%	7,06410%

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

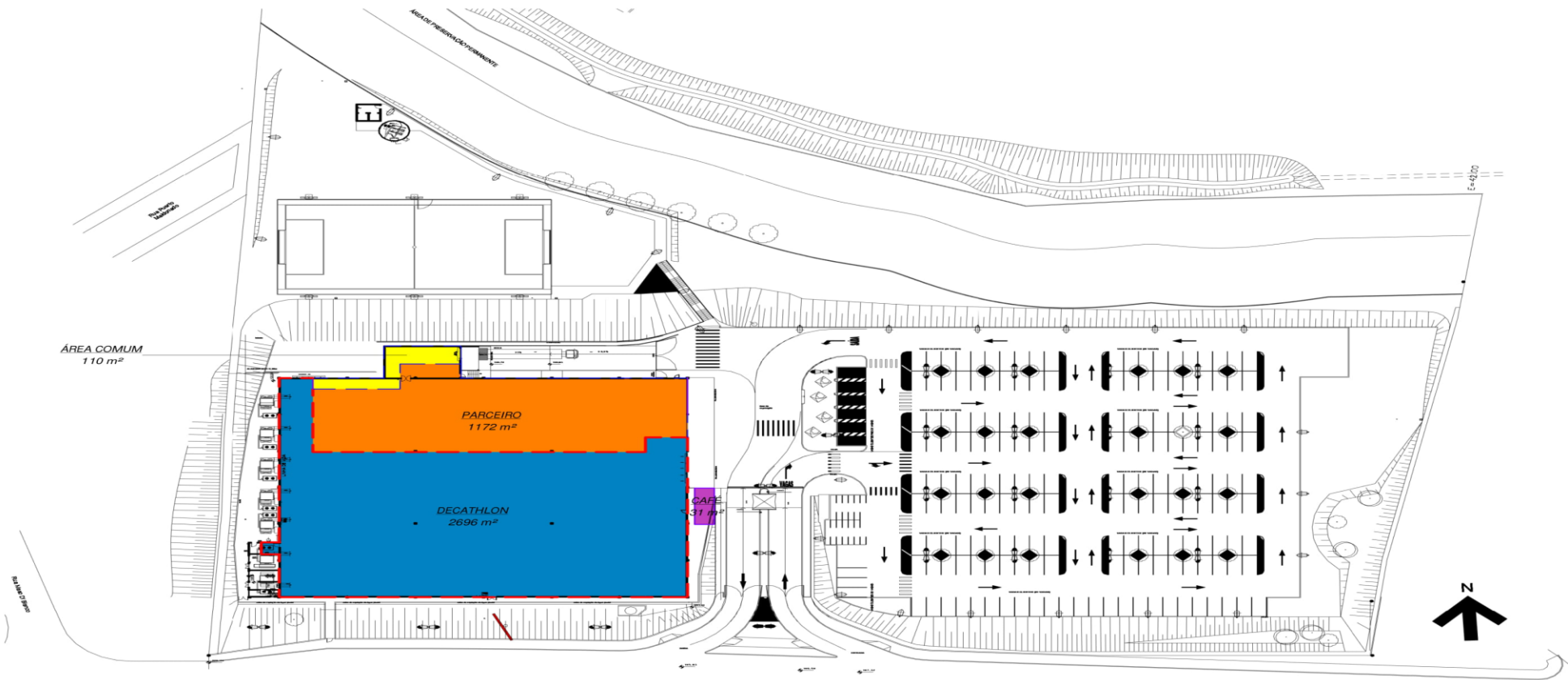
Seguem as atividades de desenvolvimento do centro comercial de São Paulo.

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

- 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;
- 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 DO COMÉRCIO
SÃO PAULO - RAPOSO TAVARES

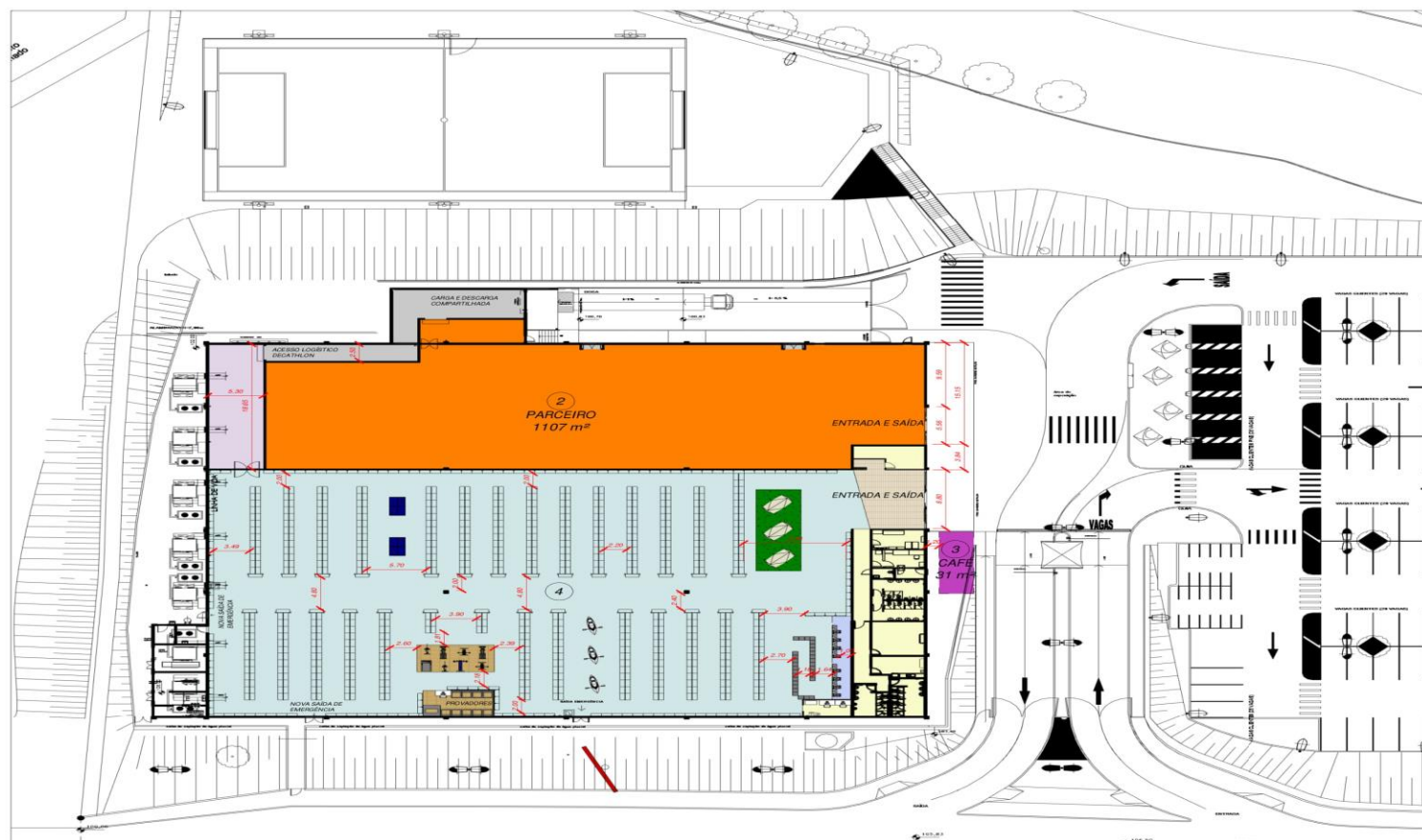
IMPLANTAÇÃO
ESCALA: 1 : 750 (FORMAT: A3)

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

1 – DECATHLON GOIÂNIA

Seguem as atividades de desenvolvimento do centro comercial de Goiânia.

Durante o mês de fevereiro, 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 Cobasi;
- Prospecção de potenciais inquilinos para as áreas remanescentes;
- Acompanhamento do processo de retificação de matrícula em condução pela Decathlon;

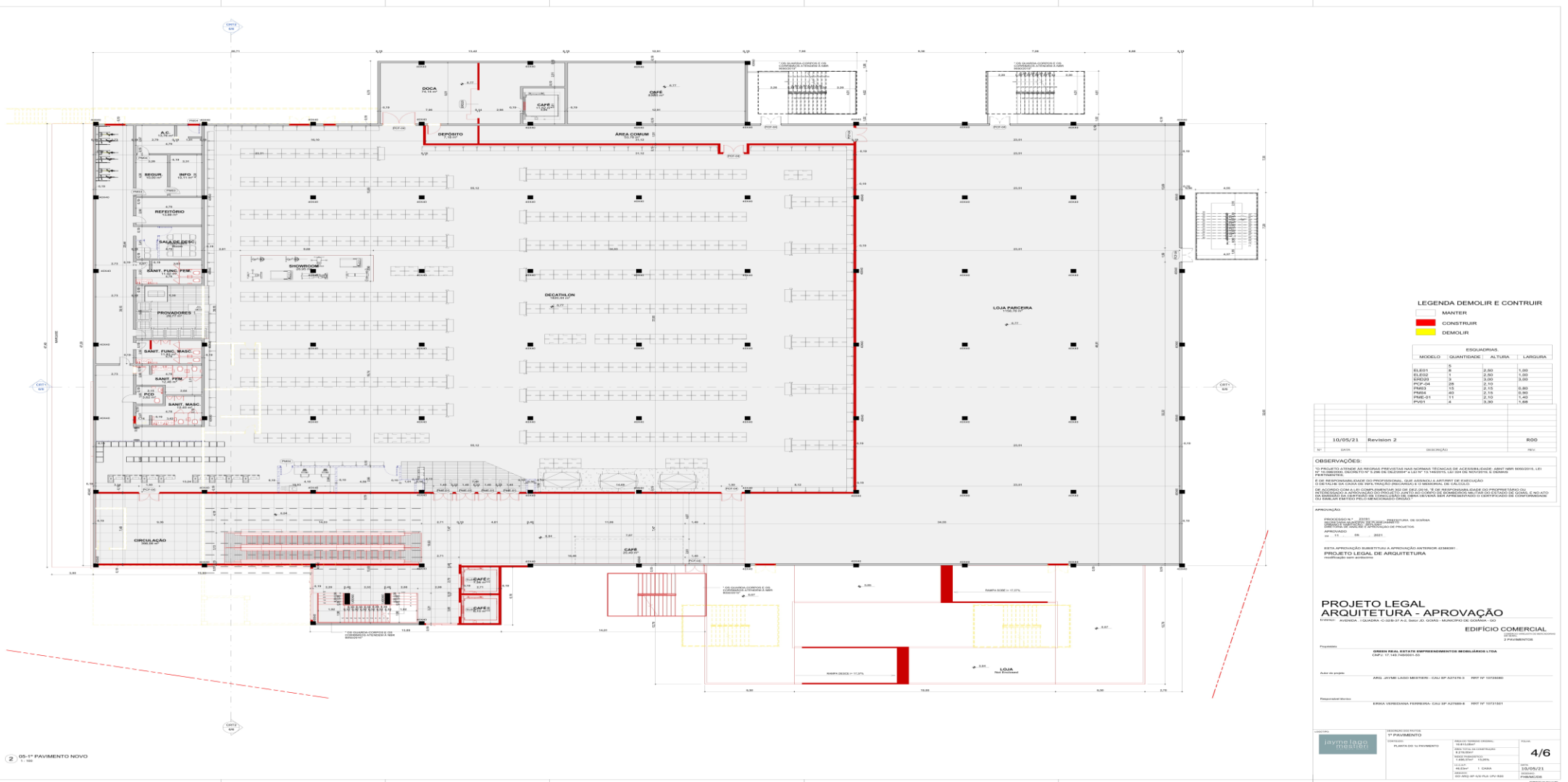
- **DECATHLON GOIÂNIA**
- Transformação de uma loja monousuário ocupada pela DECATHLON em um Centro Comercial:
- Área locável atual: 4.120,50 m²
- Área locável pós desenvolvimento: 6.688,00 m²



HILLBACK
Capital



Decathlon Goiânia – Adequação 1. pavimento





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 2021 –

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