



FII HBC RENDA URBANA | HBCR11

CNPJ Nº 36.501.159/0001-37

RELATÓRIO GERENCIAL | NOVEMBRO 2024

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo HBCR11 é auferir renda ou ganho de capital oriundo de investimento preponderante do Patrimônio Líquido do Fundo nos ativos imobiliários para desenvolvimento, se for o caso, e posterior locação, com gestão ativa do Administrador. A política de investimento está detalhada no Regulamento do Fundo, sendo recomendada a sua leitura.

Informações Básicas

Nome:

HBC Renda Urbana FII

CNPJ:

36.501.159/0001-37

Data de Início:

09/2020

Prazo:

Indeterminado

Administrador e Custodiante:

Genial Investimentos

Taxa de Administração:

0,18% a.a. sobre o valor patrimonial ou sobre o valor de mercado

Consultor Imobiliário:

Hillback Capital

Taxa de Consultoria:

0,70% a.a. sobre o capital comprometido do fundo ou sobre a base de cálculo da taxa de administração (o que for maior) com desconto de 0,20% nos primeiros 24 meses

Público Alvo:

Investidores em Geral

Taxa de Performance:

20% do rendimento a ser pago ao cotista, que exceder a variação do IPCA, acrescido de spread de 6% a.a.

COTAS, VALOR PATRIMONIAL E MERCADO SECUNDÁRIO

Total de Cotas:

1.600.000

Valor Patrimonial:

R\$ 206.043.753,12

Valor de Mercado:

R\$ 217.600.000,00

Nº de Cotistas:

42

Cota Patrimonial:

R\$128,77734570

Cota de Mercado:

R\$ 136,00



DESTAQUES DO MÊS E COMENTÁRIOS DO CONSULTOR

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

O mês de Novembro para o Fundo:

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita de alugueis de R\$ 1.172.849,05 (R\$ 0,7330 por cota), o que levou a um resultado bruto de R\$ 742.116,64 com distribuição de R\$ 1,00 por cota. Dessa forma, nos últimos 12 meses do Fundo, a renda distribuída média mensal foi de R\$ 0,7740.

A inadimplência de toda a carteira segue zerada, bem como a vacância. Seguem as atividades de projeto da 2ª expansão de Raposo e aprovação do projeto de expansão em Campinas, bem como a prospecção de novos negócios.

O patamar de receita de aluguéis segue abaixo do histórico anterior, fortemente impactado pela alienação de 3 lojas da Decathlon e o financiamento parcial dessa venda para o comprador.

Por outro lado, o acúmulo de resultado dessa venda tem complementado com folga as distribuições dos últimos 3 meses e aponta para distribuições interessantes aos cotistas para os próximos meses.

O planejamento da gestão aponta para o início dessa distribuição de forma mais agressiva a partir dos rendimentos de dezembro e que serão pagos em janeiro.



RESULTADOS

HBCR11**FII HBC RENDA URBANA****Composição de Resultados**

NOVEMBRO 2024

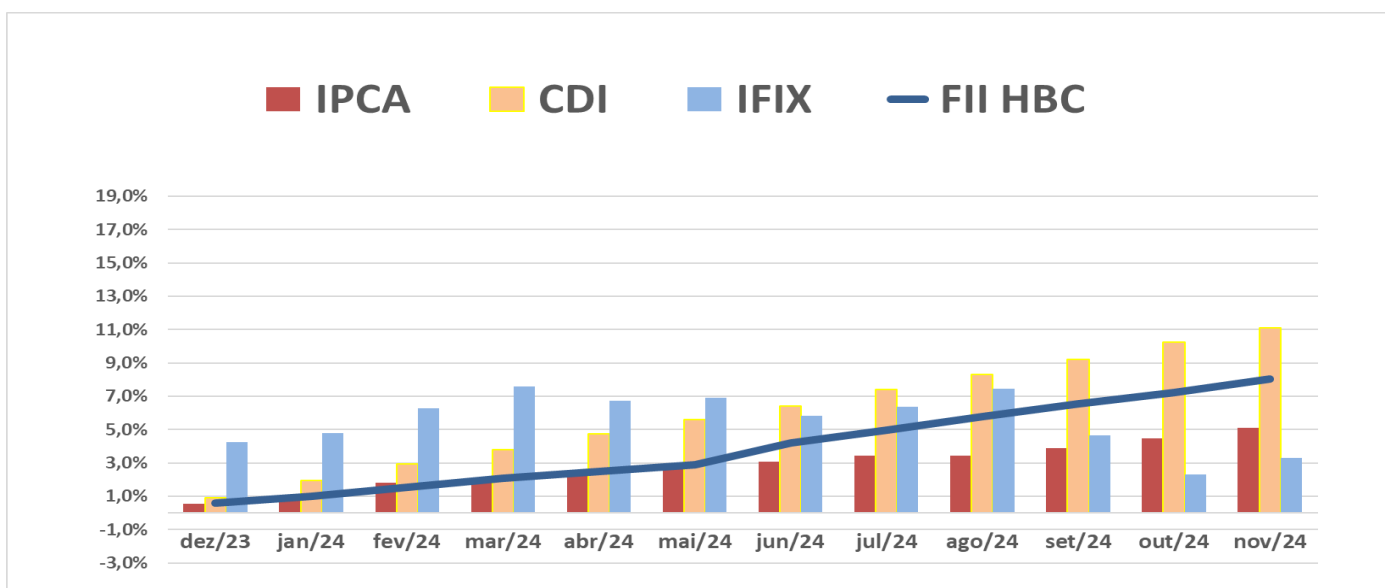
Descrição	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	2024	12 meses
Receita De Locação	1.816,31	1.824,94	1.824,94	1.593,28	1.170,44	1.172,85	15.381,06	16.401,73
Fundo Zeragem	3,47	-	19,51	165,46	27,30	43,24	545,20	558,92
Renda fixa	-	-	9,26	-	-	-	13,46	13,52
Subtotal Receitas - R\$ X 1000	1.819,78	1.824,94	1.853,71	1.758,74	1.197,75	1.216,09	15.939,72	16.974,17
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Operacionais	- 611,03	- 438,64	- 443,63	- 48,94	- 502,15	- 473,97	-	-
Subtotal Despesas - R\$ X 1000	-611,03	-438,64	-443,63	-48,94	-502,15	-473,97		
Resultado - R\$ X 1000	1.208,75	1.386,29	1.410,08	1.709,80	695,60	742,12		
Distribuição	1.208,75	1.316,98	1.339,57	1.624,31	1.280,00	1.600,00		
Ajuste distribuição dividendos	1.100,36	-	-	-	-	-		
Total de Cotas	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000		
Distribuição por Cota - R\$	1,443	0,823	0,837	1,015	0,800	1,000		R\$ 0,774
Valor da cota mês - R\$	114,7062	109,8061	109,8061	140,1730	129,4064	129,4064		
Rentabilidade %	1,2582	0,7496	0,7625	0,7242	0,6182	0,7728		
Tabela Comparativa							2024	12 meses
FII HBC	1,2582%	0,7496%	0,7625%	0,7242%	0,6182%	0,7728%	7,4096%	8,0373%
IPCA	0,2100%	0,3800%	-0,0200%	0,4400%	0,5600%	0,6200%	4,5279%	5,1133%
IFIX	-1,0400%	0,5200%	1,0051%	-2,5928%	-2,2407%	0,9570%	-0,9217%	3,2849%
CDI	0,7900%	0,9100%	0,8700%	0,8351%	0,9300%	0,7900%	10,1244%	11,1095%

HBCR11

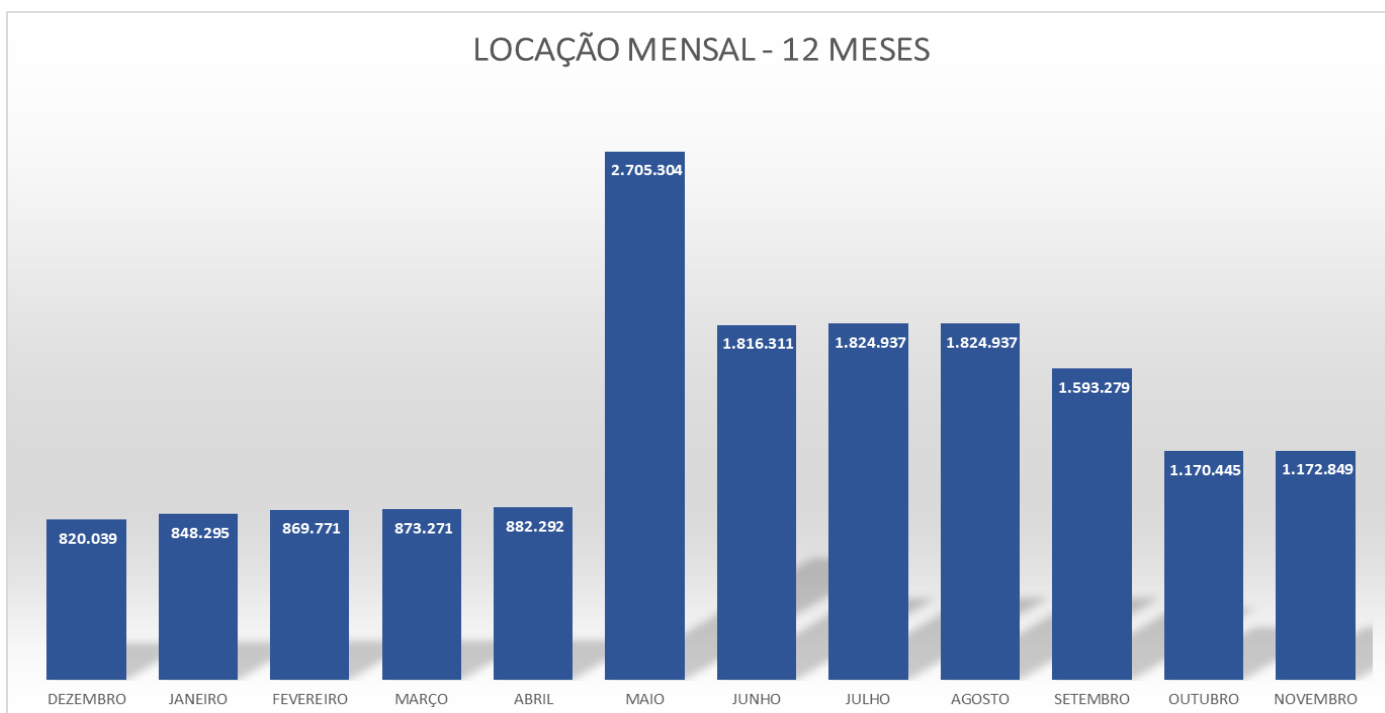
FII HBC RENDA URBANA

Performance

Rentabilidade Acumulada 12 meses



LOCAÇÃO MENSAL - 12 MESES





CARTEIRA DE ATIVOS

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

Distribuição da Receita por UF



HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

Tabela de ativos do Fundo com principais informações

ATIVO	LOCALIZAÇÃO	PERFIL	SEGMENTO	ABL/M2	TIPO DE CONTRATO	% DE VACANCIA	SALDO CONTRATUAL MESES	DATA BASE	INDICE REAJUSTE
HBCENTER RAPOSO TAVARES	Rodovia Raposo Tavares, número 6008, km 16, bairro Rio Pequeno, CEP 05576-000, da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	VAREJO	MATERIAL ESPORTIVO	3.049,00	ATIPICO	0,00%	433	JANEIRO	IPCA
		VAREJO	PET SHOP	1.200,00	TIPICO	0,00%	145	OUTUBRO	IPCA
HBCENTER CAUCAIA	Rod Federal BR-222, S/Nº, Tabapuá, Caucaia – CE, CEP: 61635-365	VAREJO	DISTRIBUIÇÃO	25.596,12	ATIPICO	0,00%	62	DEZEMBO	IPCA
		VAREJO	ALIMENTICIO	16.657,00	TIPICO	0,00%	62	DEZEMBRO	IPCA

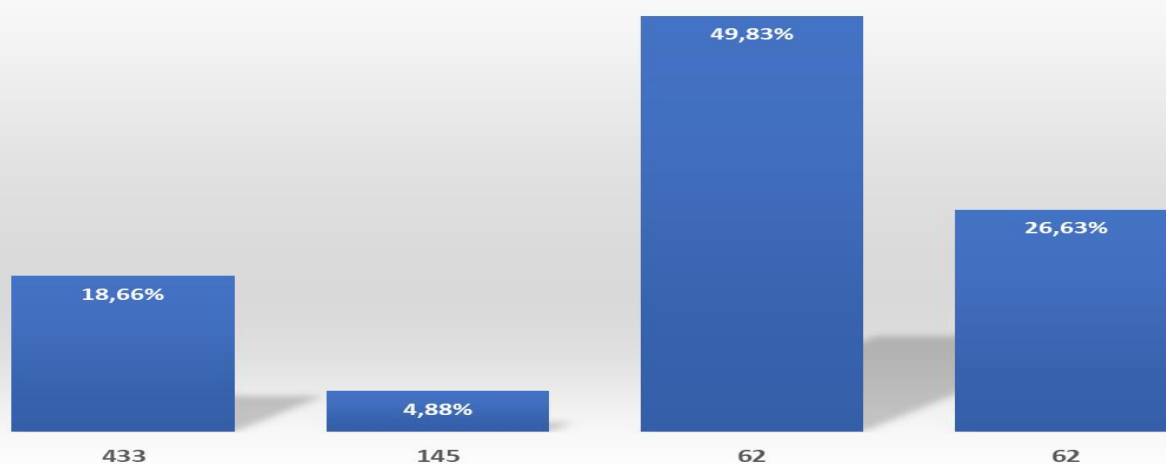
Nota: para fins de análise estatística, forma considerados apenas os contratos ativos, ou sea, que geraram receita no mês

HBCR11

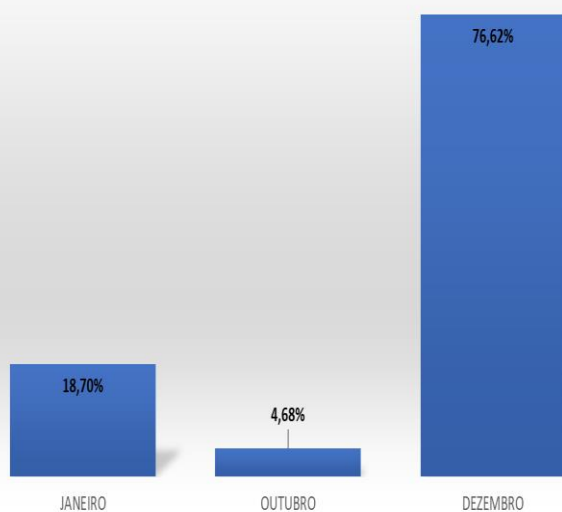
FII HBC RENDA URBANA

Principais informações sobre os ativos do Fundo

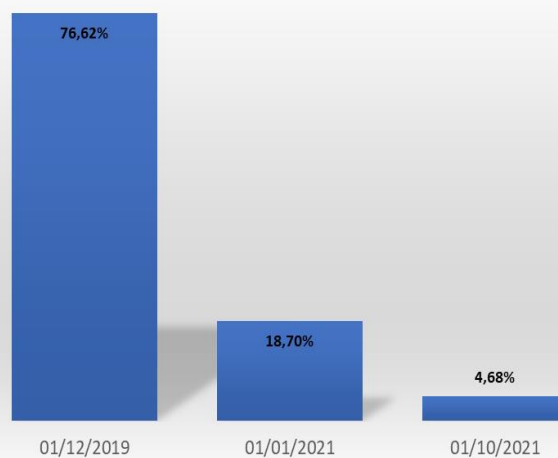
SALDO CONTRATUAL LOCAÇÃO MESES



DATA BASE DE REAJUSTE DAS LOCAÇÕES



INICIO CONTRATOS



Notas: 1- percentuais relativos à Receita Total de Locação

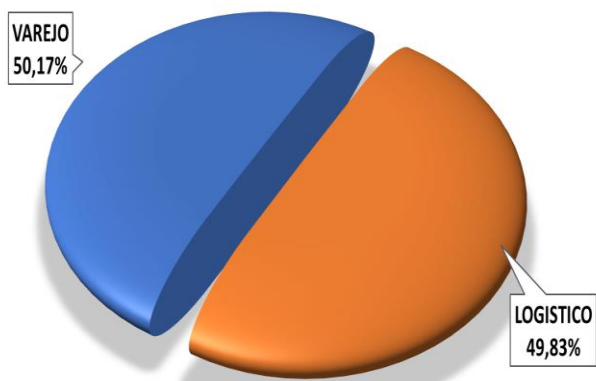
2- considerados apenas os contratos já ativos (com receita)

HBCR11

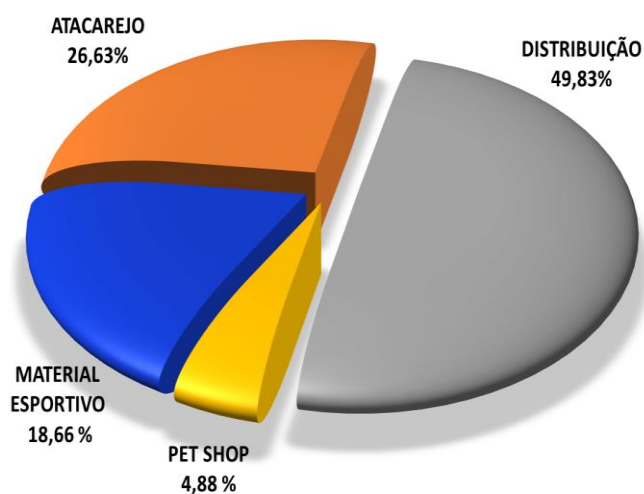
FII HBC RENDA URBANA

Principais informações sobre os ativos do Fundo

PERFIL DO LOCATÁRIO



SEGMENTO DE ATUAÇÃO DOS INQUILINOS



COMPOSIÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



ÍNDICE DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



Notas: 1- percentuais relativos à Receita Total de Locação
 2- considerados apenas os contratos já ativos (com receita)

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER RAPOSO TAVARES**CARTEIRA DE ATIVOS**

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.



HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

ASSAI CAUCAIA

CARTEIRA DE ATIVOS



- Loja térrea, com estacionamentos coberto com 50 vagas e descoberto com 250 vagas.

Terreno: 36.293,00 m²
Construção: 17.674,67 m²
Área locável: 16.657,00 m²
Endereço: Rod Federal BR-222,
 S/Nº, Tabapuá, Caucaia – CE
 CEP: 61635-365



HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO GPA CAUCAIA**CARTEIRA DE ATIVOS**

- Centro de Distribuição GPA

Terreno: 53.013,63 m²

Construção: 29.692,78 m²

Área locável: 25.596,12 m²

Endereço: Rod Federal BR-222,
S/Nº, Tabapuá, Caucaia – CE
CEP: 61635-365



HBCR11**FII HBC RENDA URBANA**

Desenvolvimento

1 – HBCENTER RAPOSO TAVARES

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

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

- Acompanhamento junto à PMSP do processo de aprovação do projeto da segunda expansão;
- Negociação com futuros inquilinos;

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER RAPOSO TAVARES**DESENVOLVIMENTO**

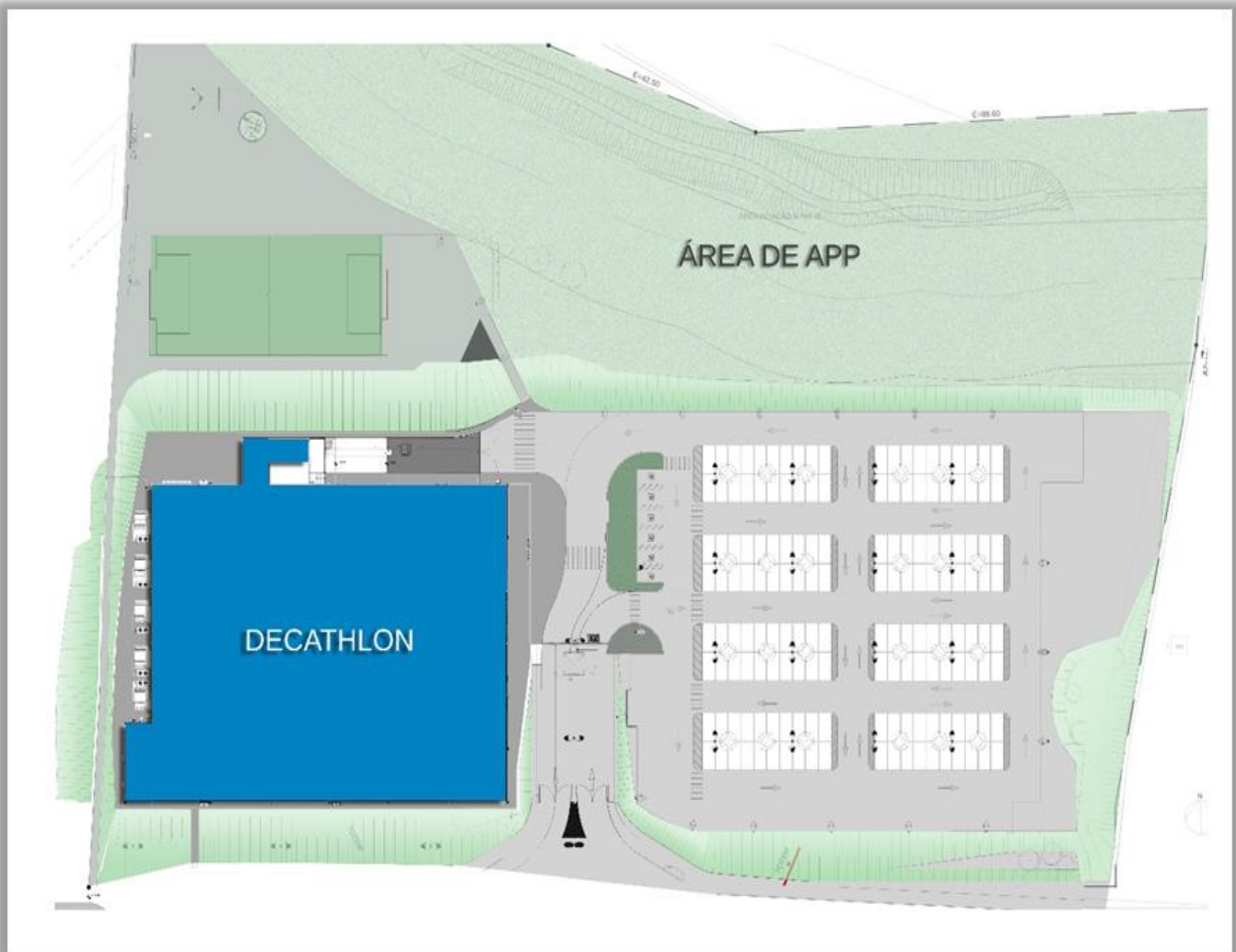
Transformação de uma loja monousuário ocupada pela DECATHLON em um centro comercial, HBCenter Raposo Tavares.

Área locável atual: 4.249,00 m²

Área locável pós desenvolvimento: 8.486,00 m²

HBCR11

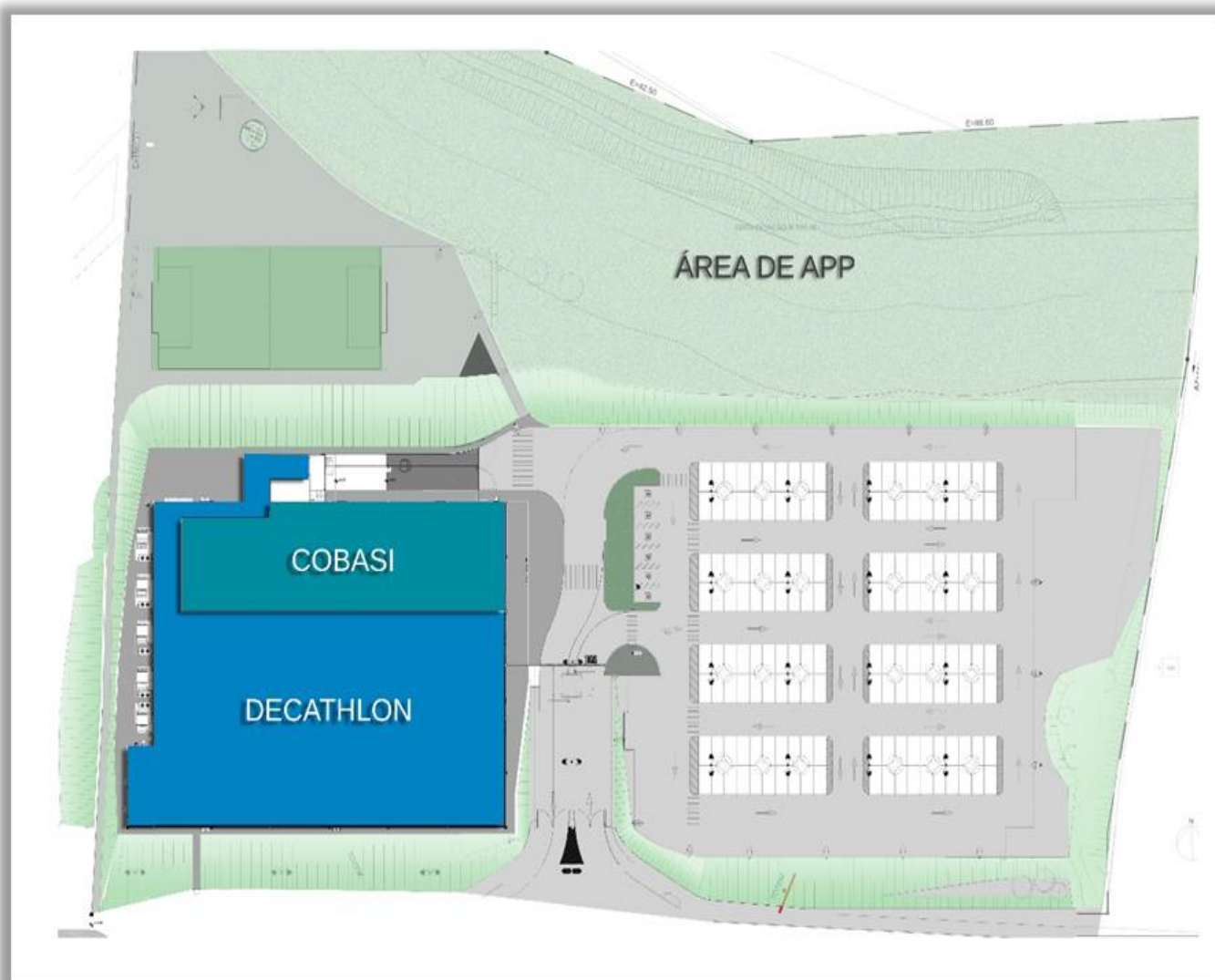
FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER RAPOSO TAVARES**DESENVOLVIMENTO**

HBCenter Raposo Tavares – Projeto Original

HBCR11

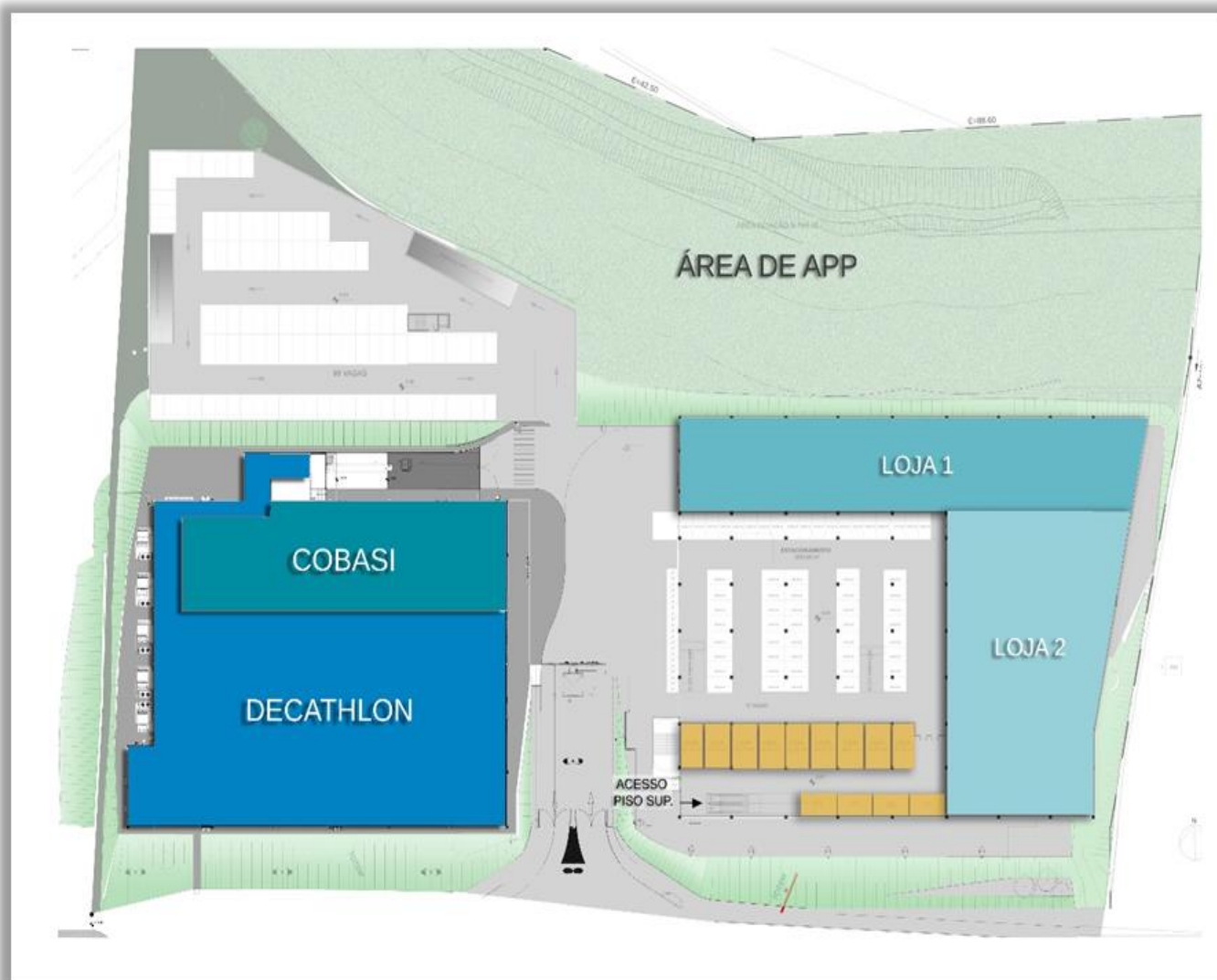
FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER RAPOSO TAVARES**DESENVOLVIMENTO**

HBCenter Raposo Tavares – Fase 01 Divisão loja existente

HBCR11

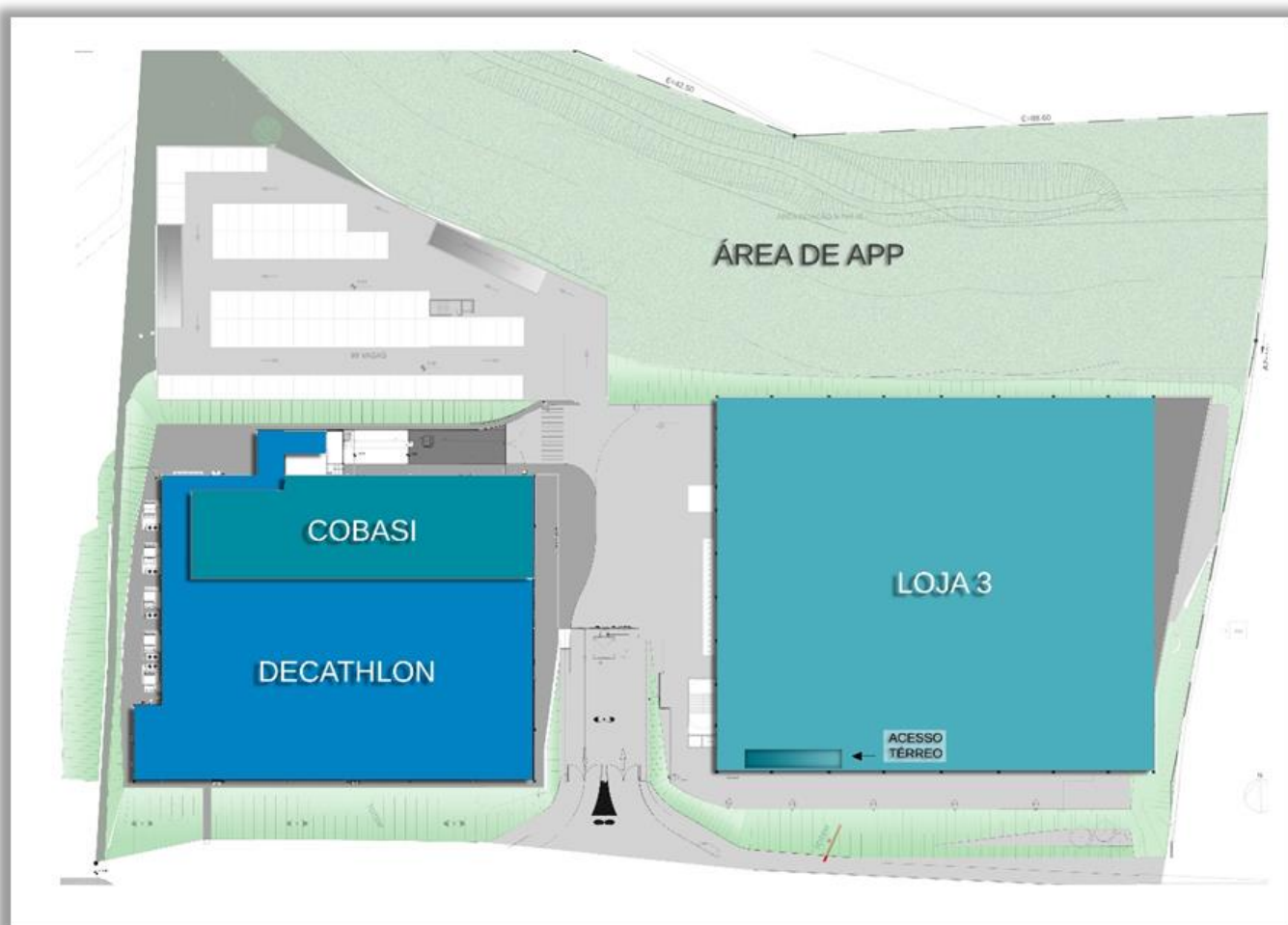
FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER RAPOSO TAVARES**DESENVOLVIMENTO**

HBCenter Raposo Tavares – Fase 02 Expansão Pavimento Térreo

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER RAPOSO TAVARES**DESENVOLVIMENTO**

HBCenter Raposo Tavares Fase 02 – Expansão 1. Pavimento



PRINCIPAIS EVENTOS

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

- **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

HBCR11**FII HBC RENDA URBANA**

- **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

HBCR11**FII HBC RENDA URBANA**

- **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

HBCR11**FII HBC RENDA URBANA**

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

HBCR11**FII HBC RENDA URBANA****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

AGOSTO 2022 - Prosseguimento das obras de expansão de Goiânia

Prospecção de inquilinos para segunda expansão de Raposo

Prospecção de inquilinos para expansão de Campinas

SETEMBRO 2022 - Prosseguimento das obras de expansão de Goiânia

Prospecção de inquilinos para segunda expansão de Raposo

Prospecção de inquilinos para expansão de Campinas

HBCR11**FII HBC RENDA URBANA**

OUTUBRO 2022 - Prosseguimento das obras de expansão de Goiânia

Entrada da Cobasi em Goiânia para montagem da loja

Apresentação do projeto da segunda expansão de Raposo para aprovação pela PMSP

Prospecção de inquilinos para expansão de Campinas

NOVEMBRO 2022 - Prosseguimento das obras de expansão de Goiânia

Entrada da Kalunga em Goiânia para montagem da loja

Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo para aprovação pela PMSP

Prospecção de inquilinos para expansão de Campinas

DEZEMBRO 2022 - Pagamento parcial da terceira parcela de aquisição dos ativos de Goiânia, Joinville e Raposo

Prosseguimento das obras de expansão de Goiânia

Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo para a - provação pela PMSP

Prospecção de inquilinos para expansão de Campinas

Inauguração da loja da Cobasi em Goiânia.

JANEIRO 2023 - Pagamento final da terceira parcela de aquisição dos ativos de Goiânia, Joinville e Raposo

Prosseguimento das obras de expansão de Goiânia

Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo para aprovação pela PMSP

Prospecção de inquilinos para expansão de Campinas

HBCR11**FII HBC RENDA URBANA**

FEVEREIRO 2023 - Prosseguimento das obras de expansão de Goiânia

Entrada da Kalunga em Goiânia para montagem da loja

Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo para aprovação pela PMSP

Prospecção de inquilinos para expansão de Campinas

MARÇO 2023 - Prosseguimento das obras de expansão de Goiânia

Sequência da Kalunga em Goiânia na montagem da loja

Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo para aprovação pela PMSP

Prospecção de inquilinos para expansão de Campinas

Início da Escrituração e registro dos ativos da primeira aquisição (Raposo, Goiânia e Joinville).

ABRIL 2023 - Prosseguimento das obras de expansão de Goiânia

Inauguração da loja da Kalunga em Goiânia

Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo para aprovação pela PMSP

Prospecção de inquilinos para expansão de Campinas.

Prosseguimento da Escrituração e registro dos ativos da primeira aquisição (Raposo, Goiânia e Joinville).

MAIO 2023 – Sequência das obras de expansão de Goiânia.

Início da montagem da academia Bluefit em Goiânia.

Escrituração e registro dos ativos de Raposo, Goiânia e Joinville.

HBCR11**FII HBC RENDA URBANA**

JUNHO 2023 - Prosseguimento das obras de expansão de Goiânia

Recebimento do 1º aluguel de Kalunga em Goiânia

Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo para aprovação pela PMSP

Prospecção de inquilinos para expansão de Campinas

Processos de regularização e escrituração em Joinville, Goiânia e Raposo

JULHO 2023 - Finalização das obras de expansão de Goiânia, com a inauguração do estacionamento adicional da cobertura

Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo para aprovação pela PMSP

Prospecção de inquilinos para expansão de Campinas

Processos de regularização e escrituração em Joinville, Goiânia e Raposo

AGOSTO 2023 - Finalização das obras de expansão de Goiânia, com finalização das obras da Bluefit.

Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo para aprovação pela PMSP

Prospecção de inquilinos para expansão de Campinas

Processos de regularização e escrituração em Joinville, Goiânia e Raposo

HBCR11**FII HBC RENDA URBANA**

SETEMBRO 2023 - Finalização das obras de expansão de Goiânia

Inauguração da academia da Bluefit em Goiânia

Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo para aprovação pela PMSP

Prospecção de inquilinos para expansão de Campinas

Processos de regularização e escrituração em Joinville, Goiânia e Raposo

OUTUBRO 2023 - Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo para aprovação pela PMSP

Prospecção de inquilinos para expansão de Campinas

Processos de regularização e escrituração em Joinville, Goiânia e Raposo

NOVEMBRO 2023 - Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo para aprovação pela PMSP

Locação do último espaço disponível para loja em Goiânia

Prospecção de inquilinos para expansão de Campinas

Processos de regularização e escrituração em Joinville, Goiânia e Raposo

DEZEMBRO 2023 - Acompanhamento da aprovação do projetos das expansões de Raposo e Campinas

Prospecção de novos negócios

HBCR11**FII HBC RENDA URBANA**

JANEIRO 2024 - Finalização das obras de expansão de Goiânia

Montagem da loja Lilian Gift com inauguração prevista para março 2024

Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo pela PMSP

Prospecção de inquilinos para expansão de Campinas

Processos de regularização e escrituração em Joinville, Goiânia e Raposo

FEVEREIRO 2024 – Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo Tavares

Prospecção de inquilinos para expansão de Campinas

Processo de regularização e escrituração em Joinville, Goiânia e Campinas

MARÇO 2024 – Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo Tavares

Aquisição de ativos Caucaia – CE locados para Assaí e GPA

Processo de regularização e escrituração em Joinville, Goiânia e Campinas

HBCR11**FII HBC RENDA URBANA**

ABRIL 2024 – Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo Tavares

Processo de regularização e escrituração em Joinville, Goiânia e Campinas

Locação de quiosques em Goiânia

Diligenciamento para venda de Joinville, Goiânia e Campinas.

MAIO 2024 – Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo Tavares

Processo de regularização e escrituração em Joinville, Goiânia e Campinas

Locação de quiosques em Goiânia

Diligenciamento para venda de Joinville, Goiânia e Campinas.

JUNHO 2024 – Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo Tavares

Processo de regularização e escrituração em Joinville, Goiânia e Campinas

Obtenção do Habite-se da expansão de Goiânia

Diligenciamento para venda de Joinville, Goiânia e Campinas

JULHO 2024 – Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo Tavares

Processo de regularização e escrituração em Joinville, Goiânia e Campinas

Diligenciamento para venda de Joinville, Goiânia e Campinas

HBCR11**FII HBC RENDA URBANA**

AGOSTO 2024 – Venda dos ativos de Goiânia, Campinas e Joinville

Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo Tavares

Processo de regularização e escrituração em Joinville, Goiânia e Campinas

SETEMBRO 2024 – Finalização dos desdobramentos documentais da venda dos ativos de Goiânia, Campinas e Joinville

Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo Tavares

Formalização dos aditamentos dos contratos de locação de Caucaia

OUTUBRO 2024 – Finalização dos desdobramentos documentais da venda dos ativos de Goiânia, Campinas e Joinville

Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo Tavares

Formalização dos aditamentos dos contratos de locação de Caucaia

NOVEMBRO 2024 – Finalização dos desdobramentos documentais da venda dos ativos de Goiânia, Campinas e Joinville

Acompanhamento da aprovação do projeto da segunda expansão de Raposo Tavares

Acompanhamento da aprovação do projeto de expansão de Campinas, obrigação pós venda do ativo

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Linked in **facebook** *Instagram*

@HillbackCapital

www.hillback.com.br

(11) 5041-3103

contato@hillback.com.br

