



HILLBACK

Capital

FII HBC RENDA URBANA | HBCR11

CNPJ Nº 36.501.159/0001-37

1

RELATÓRIO GERENCIAL | DEZEMBRO 2022

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

Publico 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:

1.000.000

Valor Patrimonial:

R\$ 101.987.281,46

Valor de Mercado:

R\$ 114.380.000,00

Nº de Cotistas:

34

Cota Patrimonial:

R\$ 101,98728146

Cota de Mercado:

R\$ 114,38



**DESTAQUES DO MÊS E
COMENTÁRIOS DO CONSULTOR**

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

O mês de dezembro para o Fundo:

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita de alugueis de R\$ 674.643,43 (R\$ 0,67 por cota), o que levou a um resultado bruto de R\$ 646.686,98 com distribuição de R\$ 0,614 por cota. Dessa forma, nos últimos 12 meses do Fundo, a renda distribuída média mensal foi de R\$ 0,72 por cota.

Seguindo o determinado no CCV de aquisição das lojas Decathlon de Raposo, Joinville e Goiânia, foi efetivado nesse mês o pagamento parcial da terceira e última parcela no valor de R\$24.000.000,00, restando um saldo aproximado de R\$6.000.000,00 a serem quitados em janeiro de 2023, contra obrigações previstas em aditamento assinado com a Decathlon.

As obras de expansão de Goiânia seguem em andamento, bem como a fabricação dos equipamentos e pré-moldados de concreto, caminhos críticos para execução das obras de ampliação.

A Cobasi concluiu a montagem interna de sua loja do HBCenter Goiânia, tendo ocorrida a inauguração no dia 29 de dezembro. O espaço da Kalunga foi disponibilizado para montagem interna, que deve ser iniciada em janeiro de 2023. O restante dos espaços serão entregues até maio de 2023.



RESULTADOS

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

Composição de Resultados

Dezembro 2022

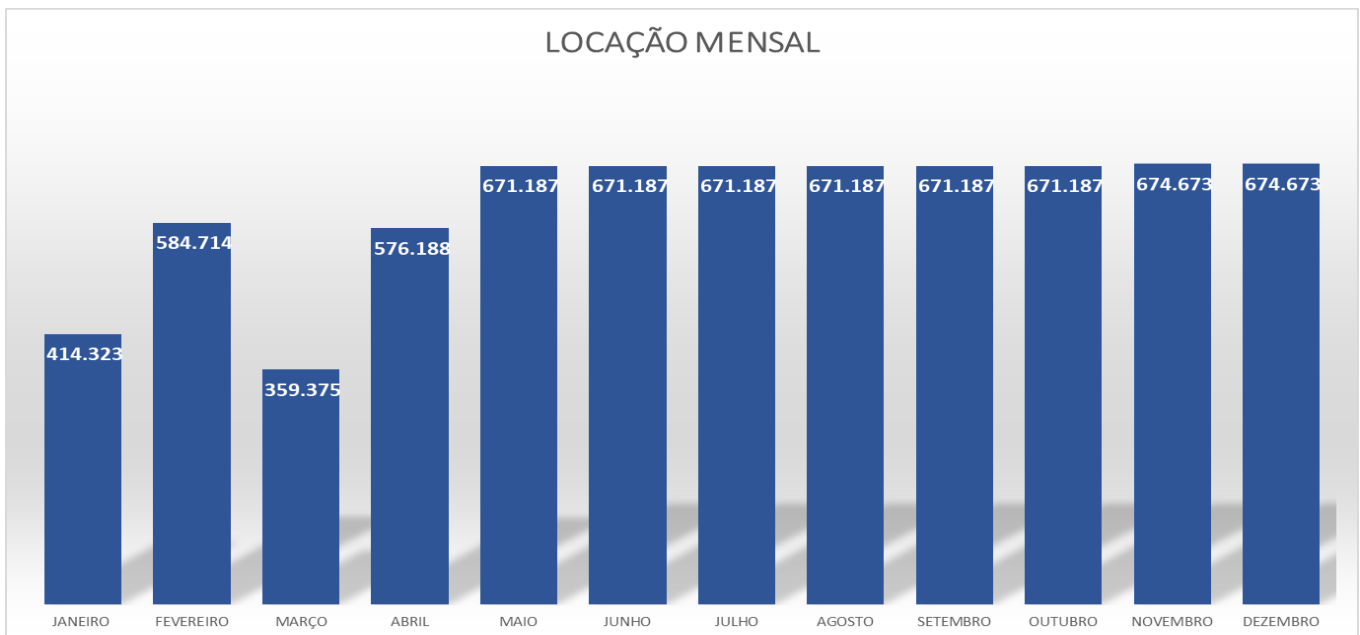
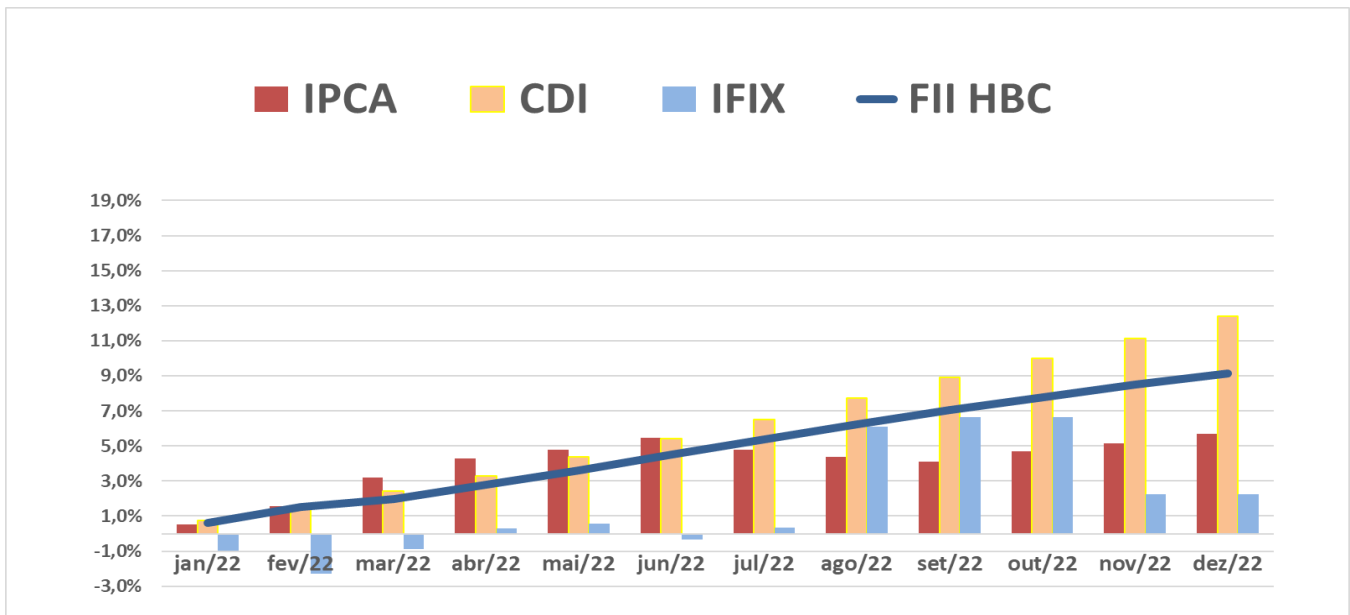
Descrição	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	2022	12 meses
Receita De Locação	671,19	671,19	671,19	671,19	674,64	674,64	7.311,01	7.311,01
Fundo Zeragem	-	-	-	-	-	-	17,63	26,34
Renda fixa	62,54	73,53	43,43	31,73	25,21	62,07	413,88	413,88
Subtotal Receitas - R\$ X 1000	733,73	744,71	714,61	702,91	699,85	736,71	7.742,52	7.751,23
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Operacionais	- 112,47	- 168,63	- 93,92	- 133,54	- 102,44	- 90,02	- 1.113,38	- 1.277,66
Subtotal Despesas - R\$ X 1000	-112,47	-168,63	-93,92	-133,54	-102,44	-90,02	-1.113,38	-1.277,66
Resultado - R\$ X 1000	621,26	576,08	620,70	569,37	597,41	646,69	6.629,14	-2.555,32
Distribuição - 95%	590,19	547,28	589,66	540,90	567,54	614,35	5.348,60	6.149,89
Total de Cotas	762.000	762.000	762.000	762.000	762.000	1.000.000		
Distribuição por Cota - R\$	0,77	0,72	0,77	0,71	0,74	0,61		
Valor da cota mês - R\$	90,6714	89,3816	100,2837	107,2101	109,3000	102,0092		
Rentabilidade %	0,8477	0,8035	0,7716	0,6621	0,6814	0,6023		
Tabela Comparativa							2022	12 meses
FII HBC	0,8477%	0,8035%	0,7716%	0,6621%	0,6814%	0,6023%	9,1480%	9,1480%
IPCA	-0,6800%	-0,3600%	-0,2800%	0,5900%	0,4100%	0,5200%	5,6903%	5,6903%
IFIX	0,6600%	5,7600%	0,4900%	0,0200%	-4,1500%	0,0000%	2,2282%	2,2282%
CDI	1,0349%	1,1694%	1,0720%	1,0207%	1,0207%	1,1233%	12,3912%	12,3912%

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

Performance

Rentabilidade Acumulada 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%	456	JANEIRO	IPCA
		VAREJO	PET SHOP	1.200,00	TIPICO	0,00%	166	OUTUBRO	IPCA
HBCENTER GOIANIA	Avenida I, número 208, Quadra B-37, Lote 02, bairro Jardim Goiás, CEP 74810-075, da cidade de Goiânia, Estado de Goiás	VAREJO	MATERIAL ESPORTIVO	2.109,13	ATIPICO		456	JANEIRO	IPCA
		VAREJO	PET SHOP	1.200,00	TIPICO		180	ABRIL	IPCA
		VAREJO	PAPELARIA	995,00	TIPICO		60	MARÇO	IPCA
		ESPORTES	ACADEMIA	1.158,78	TIPICO		128	ABRIL	IPCA
		VAGO		973,24		15,12%			
HBCENTER CAMPINAS	Avenida Adhemar Ferreira da Silva, s/n, Trevo da Rodovia Dom Pedro I (SP-065), Km 129, Vila Brandina, na Cidade de Campinas, Estado de São Paul	VAREJO	MATERIAL ESPORTIVO	5.582,44	ATIPICO	0,00%	470	MARÇO	IPCA
HBCENTER JOINVILLE	Rua XV de novembro, número 2.805, bairro Glória, CEP 89216-201, da cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina	VAREJO	MATERIAL ESPORTIVO	2.345,11	ATIPICO	0,0000%	456	JANEIRO	IPCA

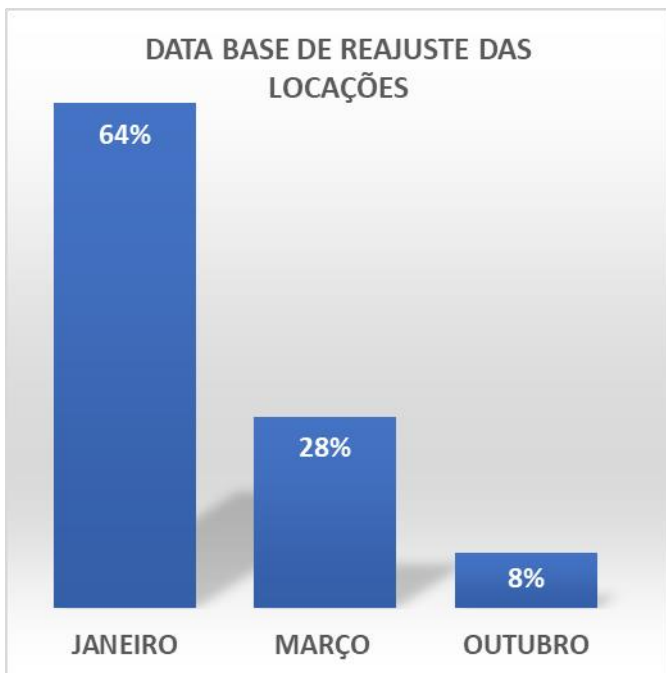
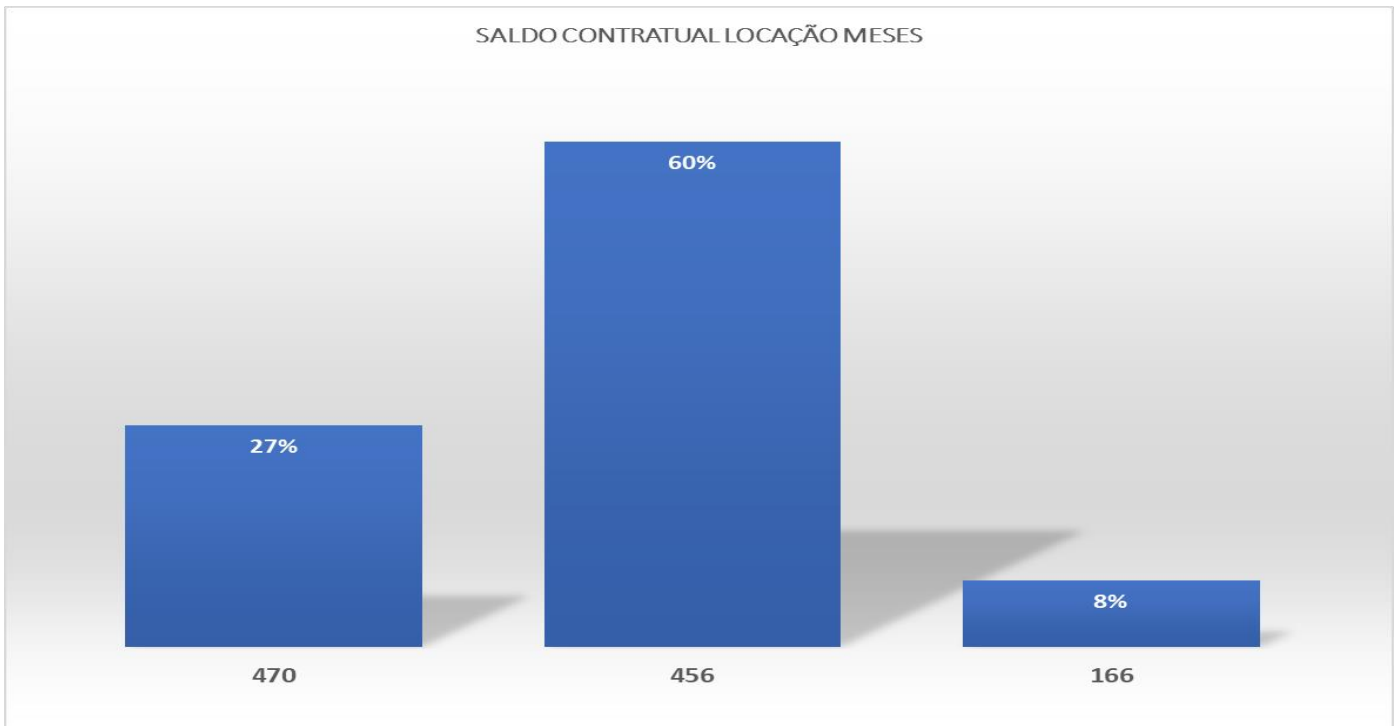
CONTRATOS FIRMADOS COM INICIO DE LOCAÇÃO A PARTIR 1. SEMESTRE 2023

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

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

Principais informações sobre os ativos do Fundo



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

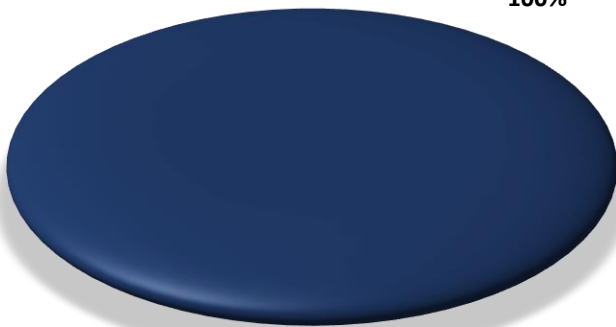
HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

Principais informações sobre os ativos do Fundo

PERFIL DE ATUAÇÃO DOS INQUILINOS

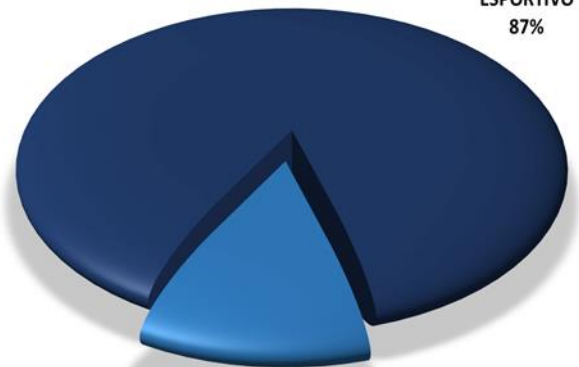
VAREJO
100%



SEGMENTO DE ATUAÇÃO DOS INQUILINOS

MATERIAL ESPORTIVO
87%

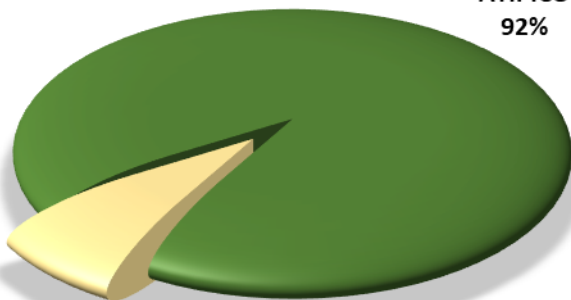
PET SHOP
13%



COMPOSIÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

CONTRATO ATÍPICO
92%

CONTRATO TÍPICO
8%



% RECEITA POR EMPREENDIMENTO

HBCENTER RAPOSO
41%

HBCENTER GOIANIA
20%

HBCENTER JOINVILLE
9%

HBCENTER CAMPINAS
30%



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

HBCENTER GOIÂNIA

CARTEIRA DE ATIVOS



Loja com 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

Endereço: Avenida I, número 208, Quadra B-37, Lote 02, bairro Jardim Goiás, CEP 74810-075, da cidade de Goiânia, Estado de Goiás



HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER CAMPINAS

CARTEIRA DE ATIVOS



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.



HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER JOINVILLE

CARTEIRA DE ATIVOS



- Loja térrea, com estacionamento descoberto com 180 vagas.

Terreno: 37.301,68 m²

Construção: 2.345,11 m²

Área locável: 2.345,11m²

Endereço: Rua XV de novembro
2.805, Bairro Glória,
Cep 89216-201,
Joinville, Santa Catarina



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 dezembro, destacamos a realização das seguintes atividades:

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

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER RAPOSO TAVARES

DESENVOLVIMENTO



Transformação de uma loja monousuário ocupada pela DECATHLON em um centro comercial.

Área locável atual: 4.249,00 m²

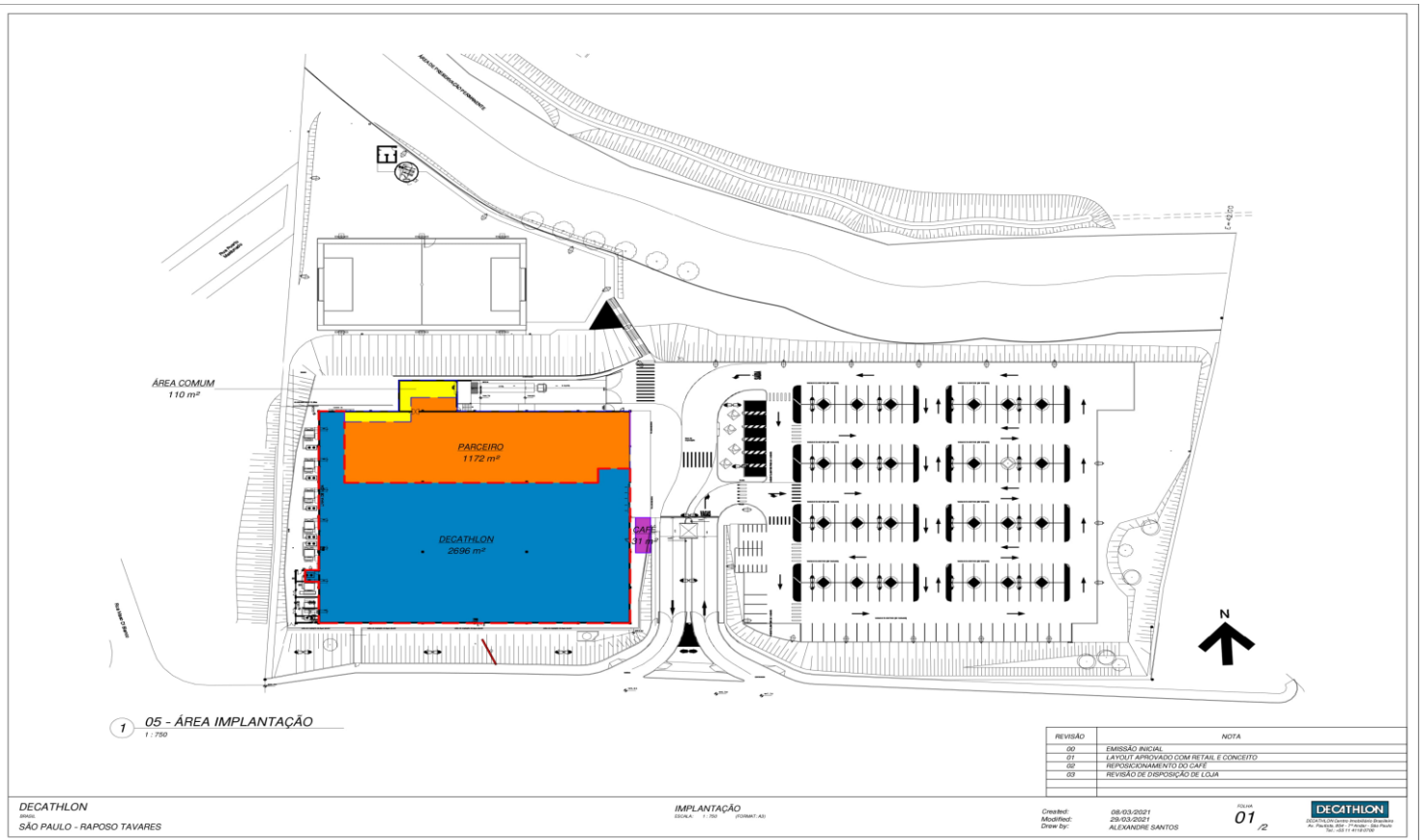
Área locável pós desenvolvimento: 8.486,00 m²

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER RAPOSO TAVARES

DESENVOLVIMENTO



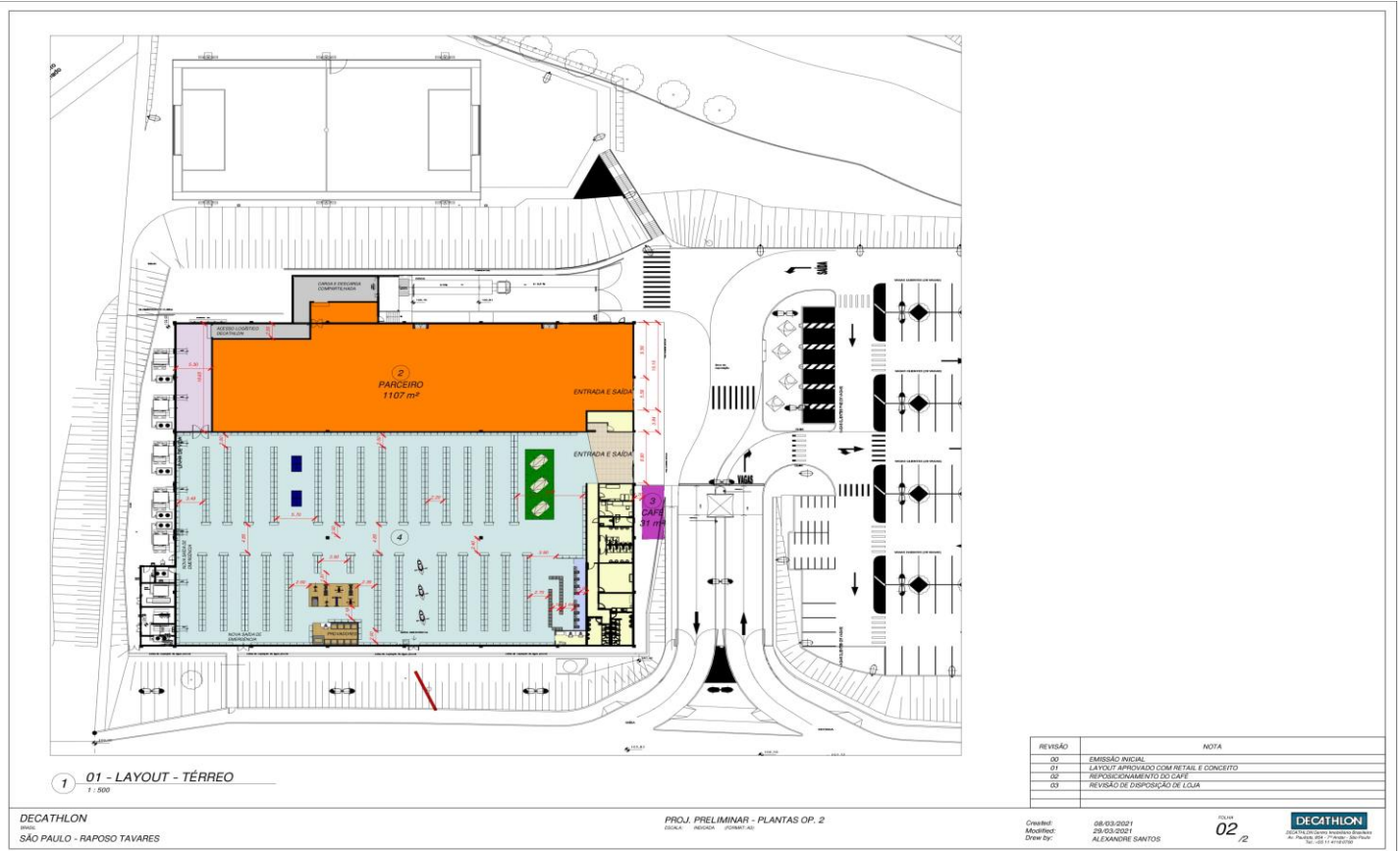
Decathlon Raposo Tavares – Fase 01 Divisão loja existente

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER RAPOSO TAVARES

DESENVOLVIMENTO



Decathlon Raposo Tavares Fase 01 – Divisão Loja Existente

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

Desenvolvimento

1 – HBCENTER GOIÂNIA

Seguem as atividades de desenvolvimento do centro comercial de Goiânia.

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

- Prospecção de potenciais inquilinos para as áreas remanescentes;
- Andamento das obras de ampliação;
- Fabricação dos equipamentos (elevadores e escadas rolantes) para a expansão;
- Execução de montagem da loja da Cobasi;
- Projetos internos do espaço para montagem da Kalunga;

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER GOIÂNIA

DESENVOLVIMENTO



Transformação de uma loja monousuário ocupada pela DECATHLON em um Centro Comercial.

Área locável atual: 4.120,50 m²

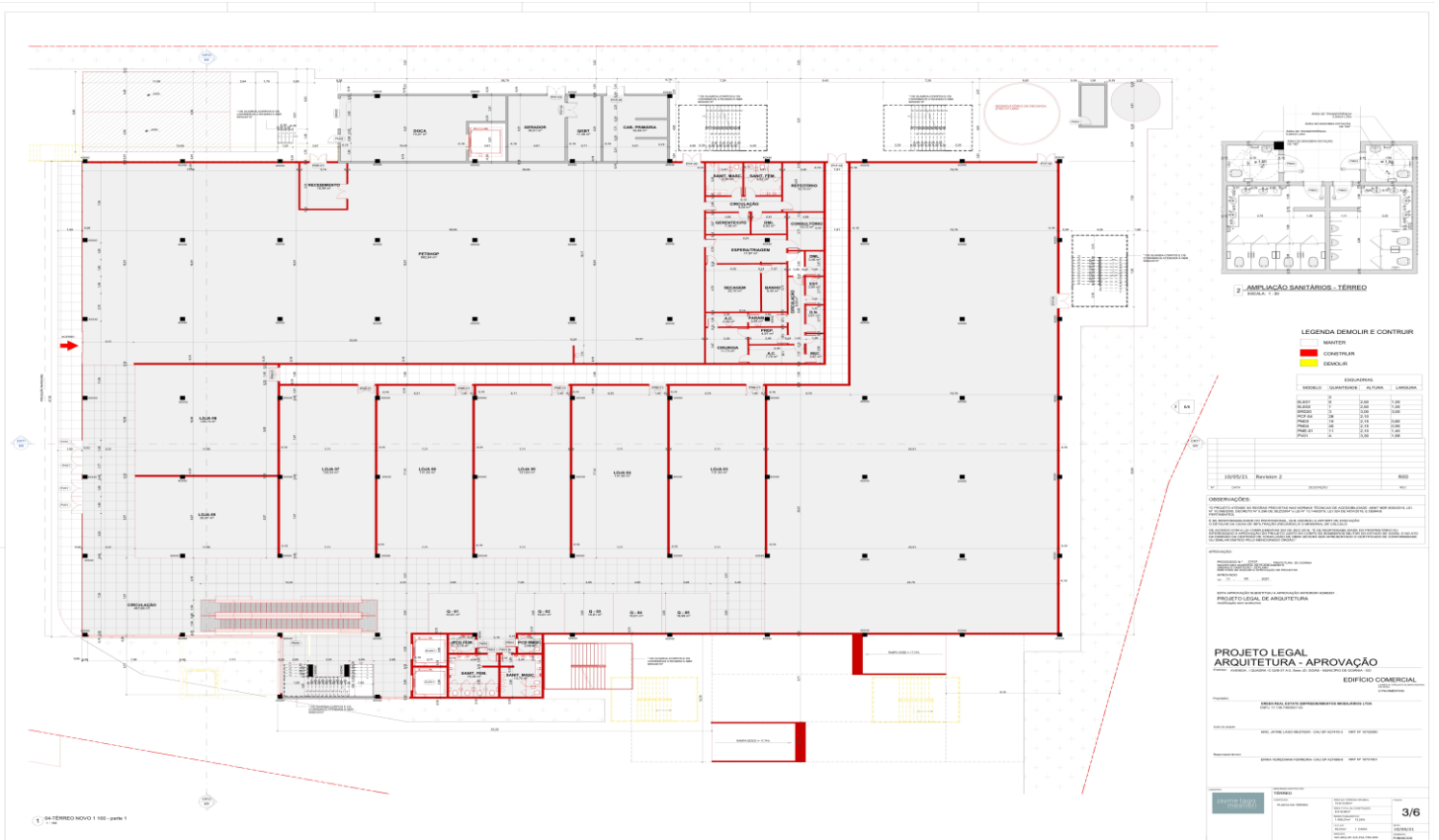
Área locável pós desenvolvimento: 6.688,00 m²

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER GOIÂNIA

DESENVOLVIMENTO



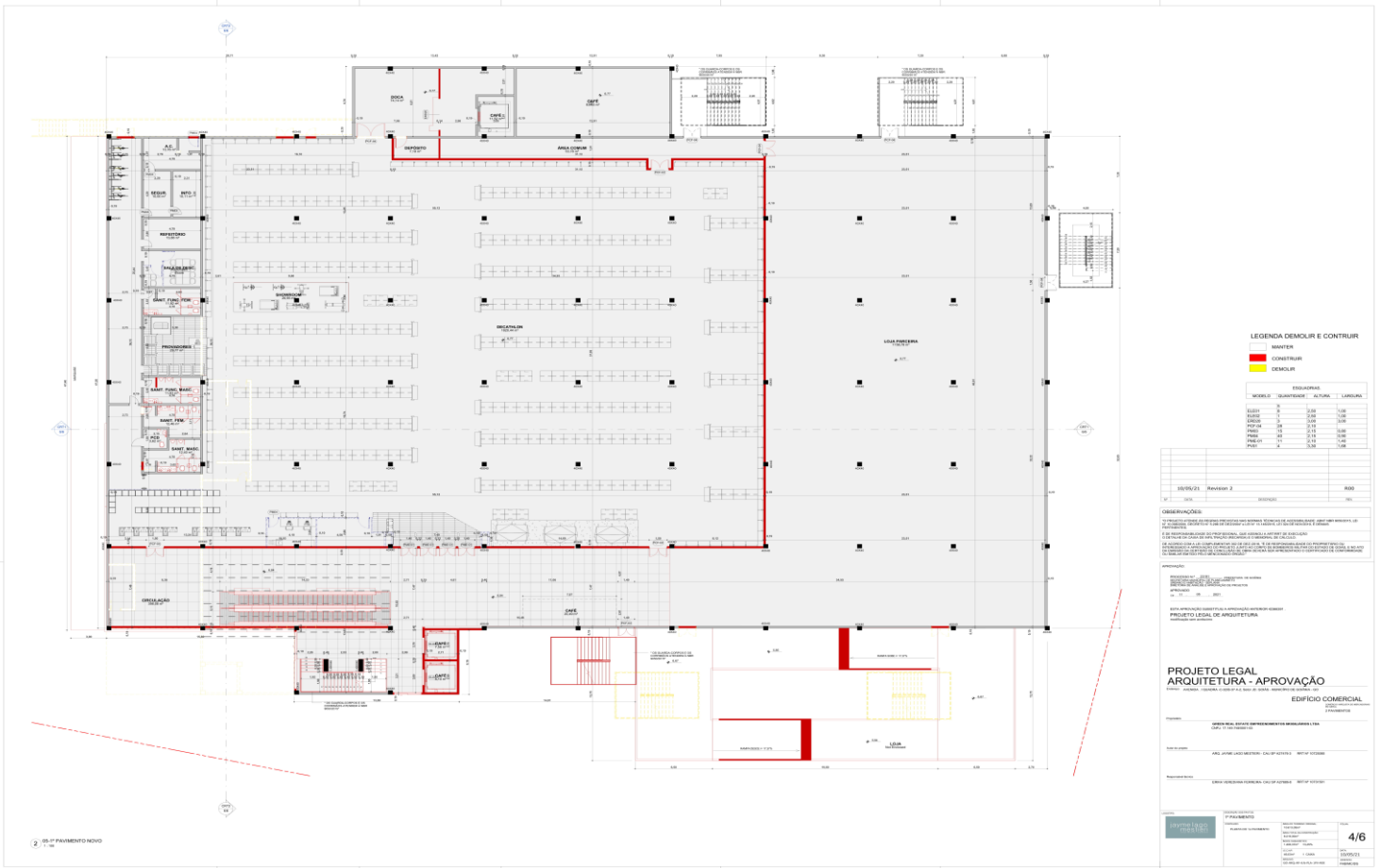
Decathlon Goiânia – Ampliação do Térreo

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER GOIÂNIA

DESENVOLVIMENTO



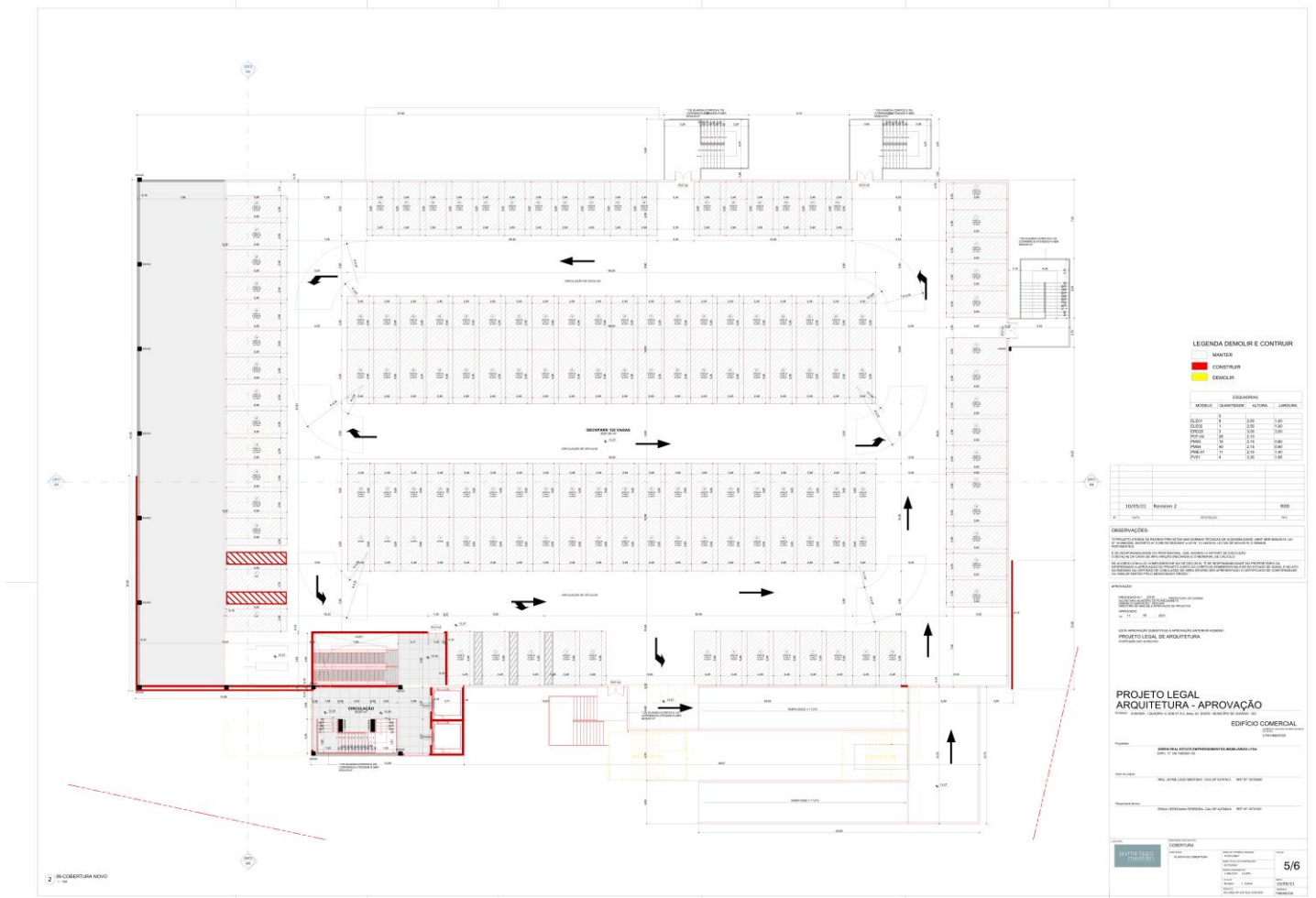
Decathlon Goiânia – Adequação 1. pavimento

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER GOIÂNIA

DESENVOLVIMENTO



Decathlon Goiânia – Expansão Estacionamento

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER GOIÂNIA

DESENVOLVIMENTO



Imagens do andamento das obras de expansão do HBCenter Goiânia, com a montagem da loja da Cobasi e das rampas de acesso ao estacionamento da cobertura.

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

Desenvolvimento

1 – HBCENTER CAMPINAS

Seguem as atividades de desenvolvimento do centro comercial de Campinas.

Durante o mês de dezembro, 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;

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER CAMPINAS

DESENVOLVIMENTO



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 m²

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER CAMPINAS

DESENVOLVIMENTO



Decathlon CAMPINAS – Desenvolvimento Imobiliário.



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 aprovação pela PMSP

Prospecção de inquilinos para expansão de Campinas

Inauguração da loja da Cobasi em Goiânia

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Linked in **facebook** *Instagram*

@HillbackCapital

www.hillback.com.br

(11) 5041-3103

contato@hillback.com.br

