



# HILLBACK

Capital

**FII HBC RENDA URBANA | HBCR11**

CNPJ Nº 36.501.159/0001-37

1

**RELATÓRIO GERENCIAL | NOVEMBRO 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:**

762.000

**Valor Patrimonial:**

R\$ 80.091.746,36

**Valor de Mercado:**

R\$ 83.286.600,00

**Nº de Cotistas:**

34

**Cota Patrimonial:**

R\$ 105,10727869

**Cota de Mercado:**

R\$ 109,30



**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\$ 674.643,43 (R\$ 0,89 por cota), o que levou a um resultado bruto de R\$ 597.406,35 com distribuição de R\$ 0,74 por cota. Dessa forma, nos últimos 12 meses do Fundo, a renda distribuída média mensal foi de R\$ 0,74 por cota.

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 segue a montagem interna de sua loja do HBCenter Goiânia e é esperada a sua inauguração ainda dentro do ano de 2022. A loja da Kalunga foi disponibilizada para montagem interna no final do mês, conforme contrato e o restante dos espaços serão entregues até maio de 2023.

Foi definido o layout da segunda fase de expansão do centro comercial da Raposo e a entrada na PMSP para aprovação do projeto ocorreu ao longo do mês de outubro. A expectativa para conclusão desse processo de aprovação é de até 18 meses.

O projeto de expansão de Campinas encontra-se em aprovação na Prefeitura de Campinas desde março de 2022.



## RESULTADOS

## HBCR11

## FII HBC RENDA URBANA

## Composição de Resultados

Novembro 2022

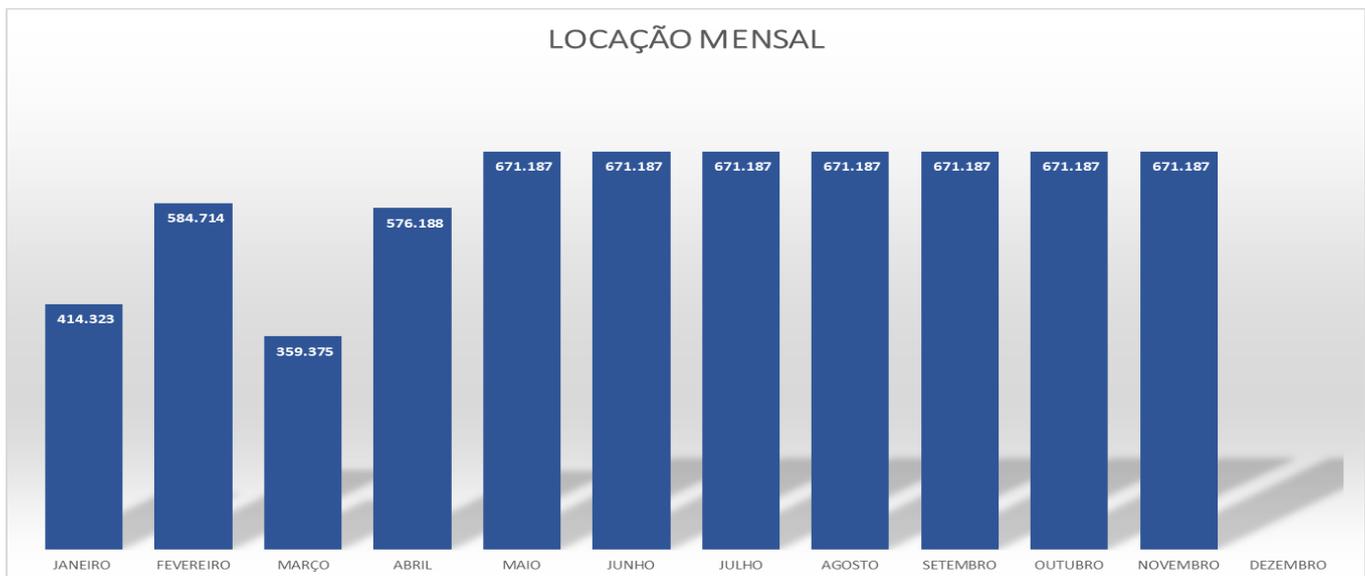
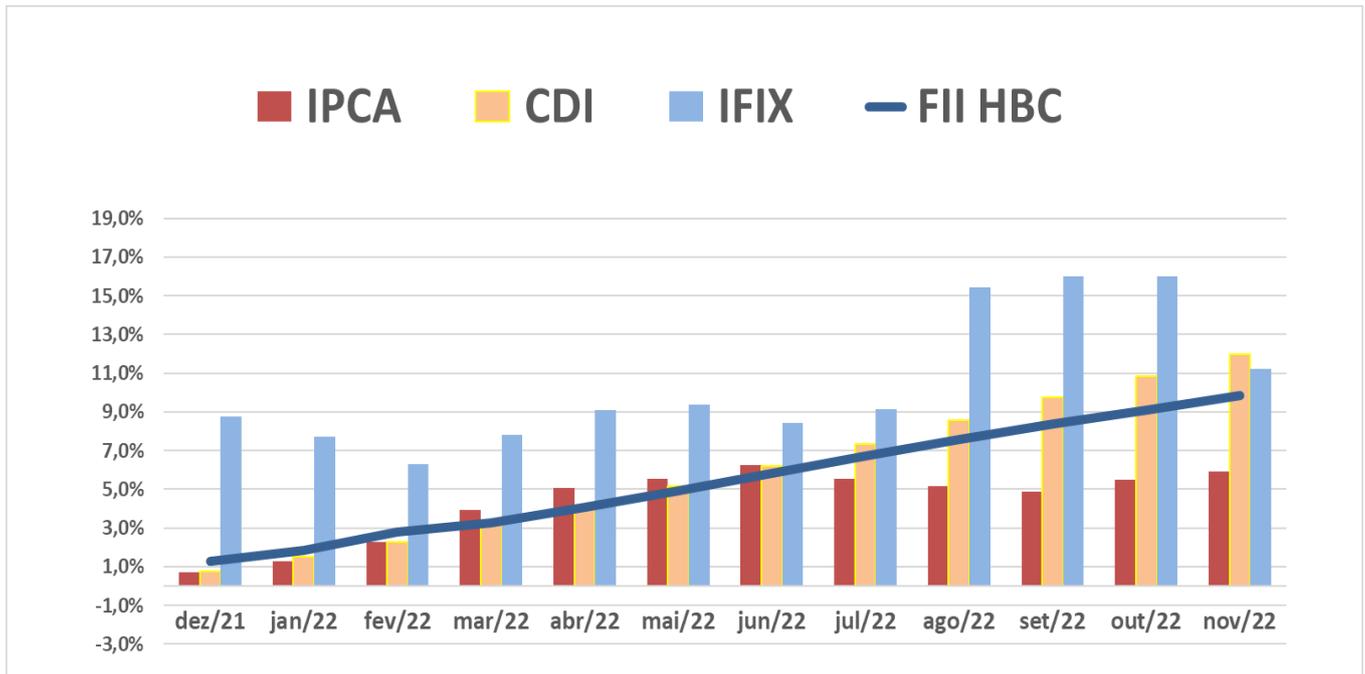
Descrição	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	2022	12 meses
Receita De Locação	671,19	671,19	671,19	671,19	671,19	674,64	6.636,37	7.027,37
Fundo Zeragem	0,52	-	-	-	-	-	18,43	31,63
Renda fixa	68,37	62,54	73,53	43,43	31,73	25,21	351,81	357,19
<b>Subtotal Receitas - R\$ X 1000</b>	<b>740,08</b>	<b>733,73</b>	<b>744,71</b>	<b>714,61</b>	<b>702,91</b>	<b>699,85</b>	<b>7.006,62</b>	<b>7.416,18</b>
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Operacionais	- 123,59	- 112,47	- 168,63	- 93,92	- 133,54	- 102,44	- 1.099,54	- 1.252,83
<b>Subtotal Despesas - R\$ X 1000</b>	<b>-123,59</b>	<b>-112,47</b>	<b>-168,63</b>	<b>-93,92</b>	<b>-133,54</b>	<b>-102,44</b>	<b>- 1.099,54</b>	<b>- 1.252,83</b>
<b>Resultado - R\$ X 1000</b>	<b>616,49</b>	<b>621,26</b>	<b>576,08</b>	<b>620,70</b>	<b>569,37</b>	<b>597,41</b>	<b>5.907,07</b>	<b>- 2.505,66</b>
Distribuição - 95%	585,67	590,19	547,28	589,66	540,90	567,54	<b>5.218,11</b>	<b>5.855,18</b>
Total de Cotas	762.000	762.000	762.000	762.000	762.000	762.000		
<b>Distribuição por Cota - R\$</b>	<b>0,77</b>	<b>0,77</b>	<b>0,72</b>	<b>0,77</b>	<b>0,71</b>	<b>0,74</b>		
<b>Valor da cota mês - R\$</b>	<b>90,4200</b>	<b>90,6714</b>	<b>89,3816</b>	<b>100,2837</b>	<b>107,2101</b>	<b>109,3000</b>		
<b>Rentabilidade %</b>	<b>0,8500</b>	<b>0,8477</b>	<b>0,8035</b>	<b>0,7716</b>	<b>0,6621</b>	<b>0,6814</b>		
<b>Tabela Comparativa</b>							<b>2022</b>	<b>12 meses</b>
<b>FII HBC</b>	<b>0,8500%</b>	<b>0,8477%</b>	<b>0,8035%</b>	<b>0,7716%</b>	<b>0,6621%</b>	<b>0,6814%</b>	<b>8,4945%</b>	<b>9,8571%</b>
IPCA	0,6700%	-0,6800%	-0,3600%	-0,2800%	0,5900%	0,4100%	<b>5,1436%</b>	<b>5,9111%</b>
IFIX	-0,8800%	0,6600%	5,7600%	0,4900%	0,0200%	-4,1500%	<b>2,2282%</b>	<b>11,2038%</b>
CDI	1,0153%	1,0349%	1,1694%	1,0720%	1,0207%	1,0207%	<b>11,1427%</b>	<b>11,9975%</b>

# HBCR11

## FII HBC RENDA URBANA

### Performance

#### Rentabilidade Acumulada 12 meses





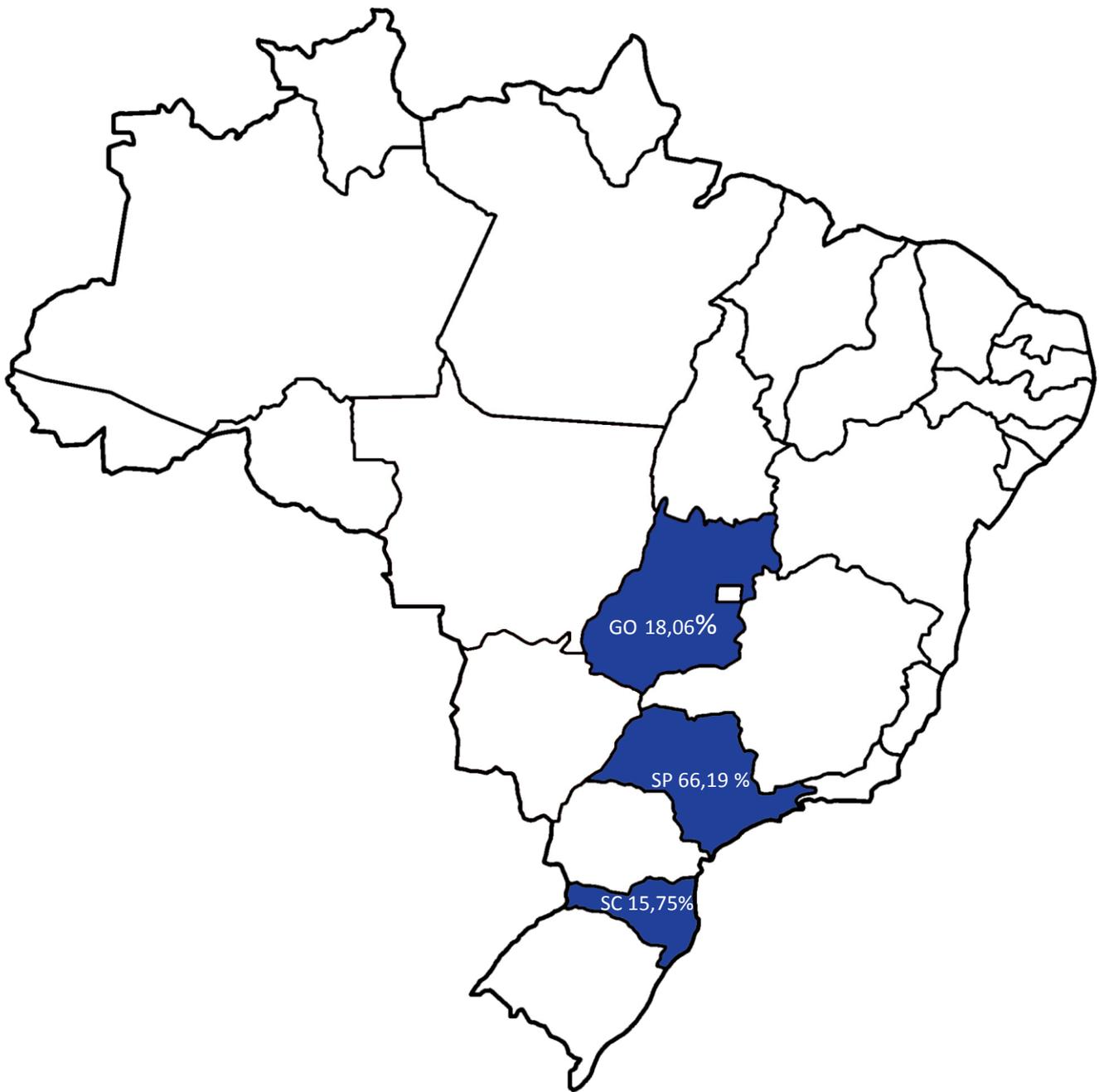
## CARTEIRA DE ATIVOS

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%	457	JANEIRO	IPCA
		VAREJO	PET SHOP	1.200,00	TIPICO	0,00%	167	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		457	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%	471	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%	457	JANEIRO	IPCA

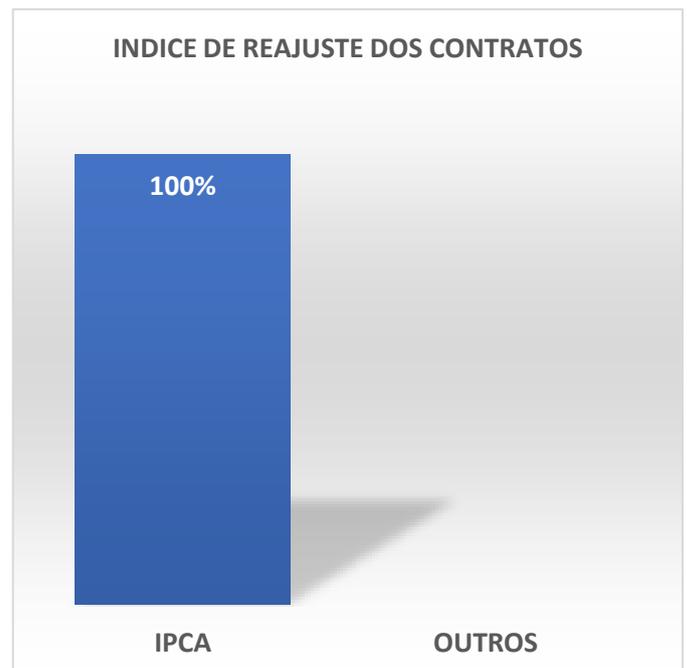
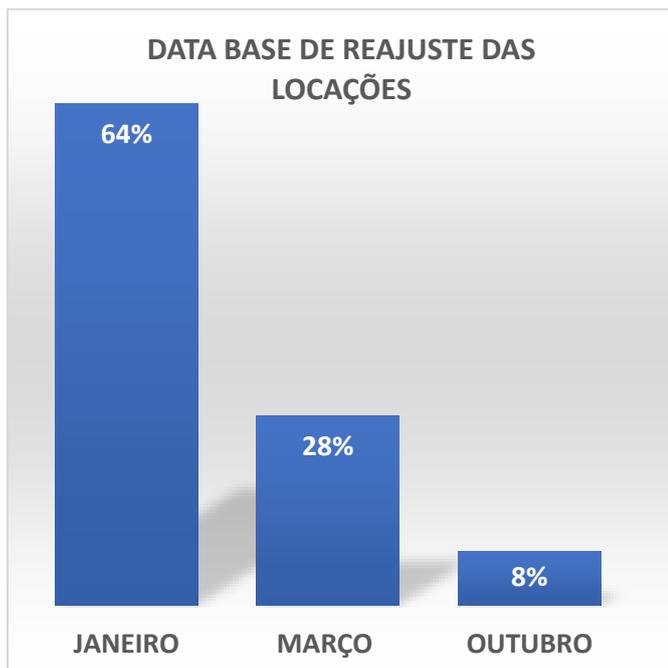
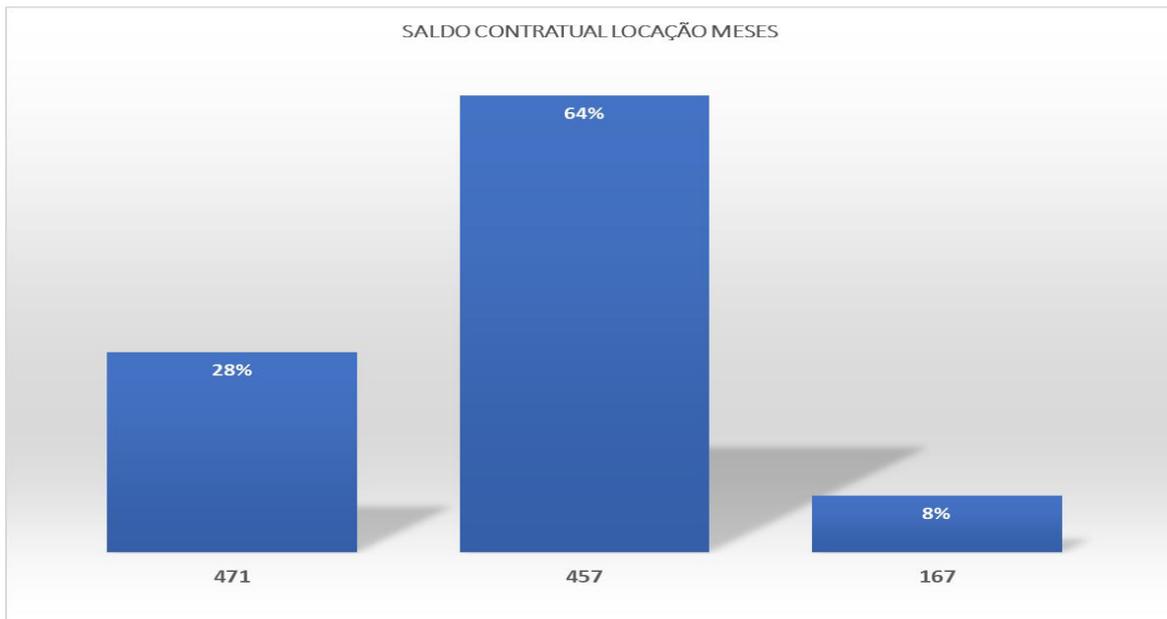
CONTRATOS FIRMADOS COM INICIO DE LOCAÇÃO A PARTIR 1. SEMESTRE 2023

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)

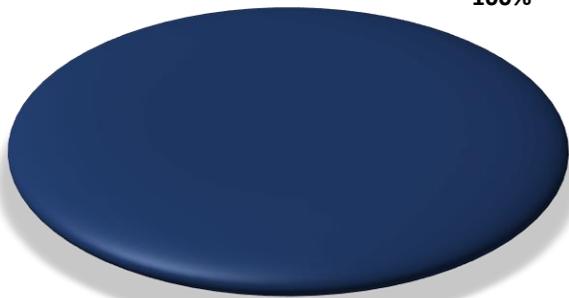
# HBCR11

## FII HBC RENDA URBANA

### Principais informações sobre os ativos do Fundo

#### PERFIL DE ATUAÇÃO DOS INQUILINOS

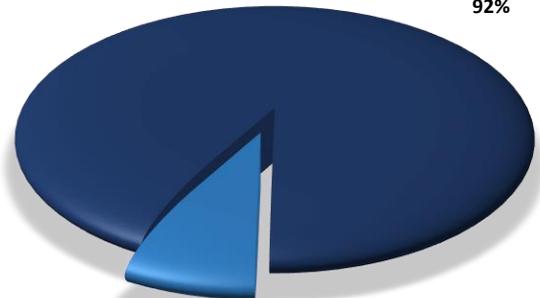
VAREJO  
100%



#### SEGMENTO DE ATUAÇÃO DOS INQUILINOS

MATERIAL ESPORTIVO  
92%

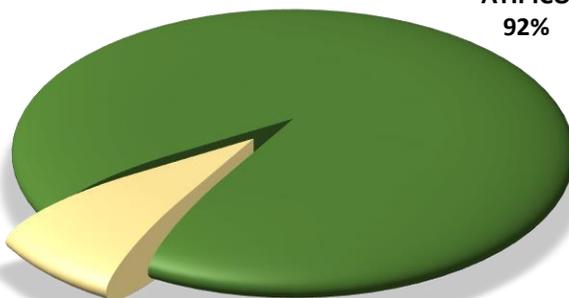
PET SHOP  
8%



#### 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:** 30.576,00m<sup>2</sup>

**Construção:** 4.249,00 m<sup>2</sup>

**Área locável:** 4.249,00 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**Construção:** 8.241,00 m<sup>2</sup>

**Área locável:** 4.120,50 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**Construção:** 5.047,83 m<sup>2</sup>

**Área locável:** 5.445,11 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**Construção:** 2.345,11 m<sup>2</sup>

**Área locável:** 2.345,11m<sup>2</sup>

**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 novembro, 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 m<sup>2</sup>

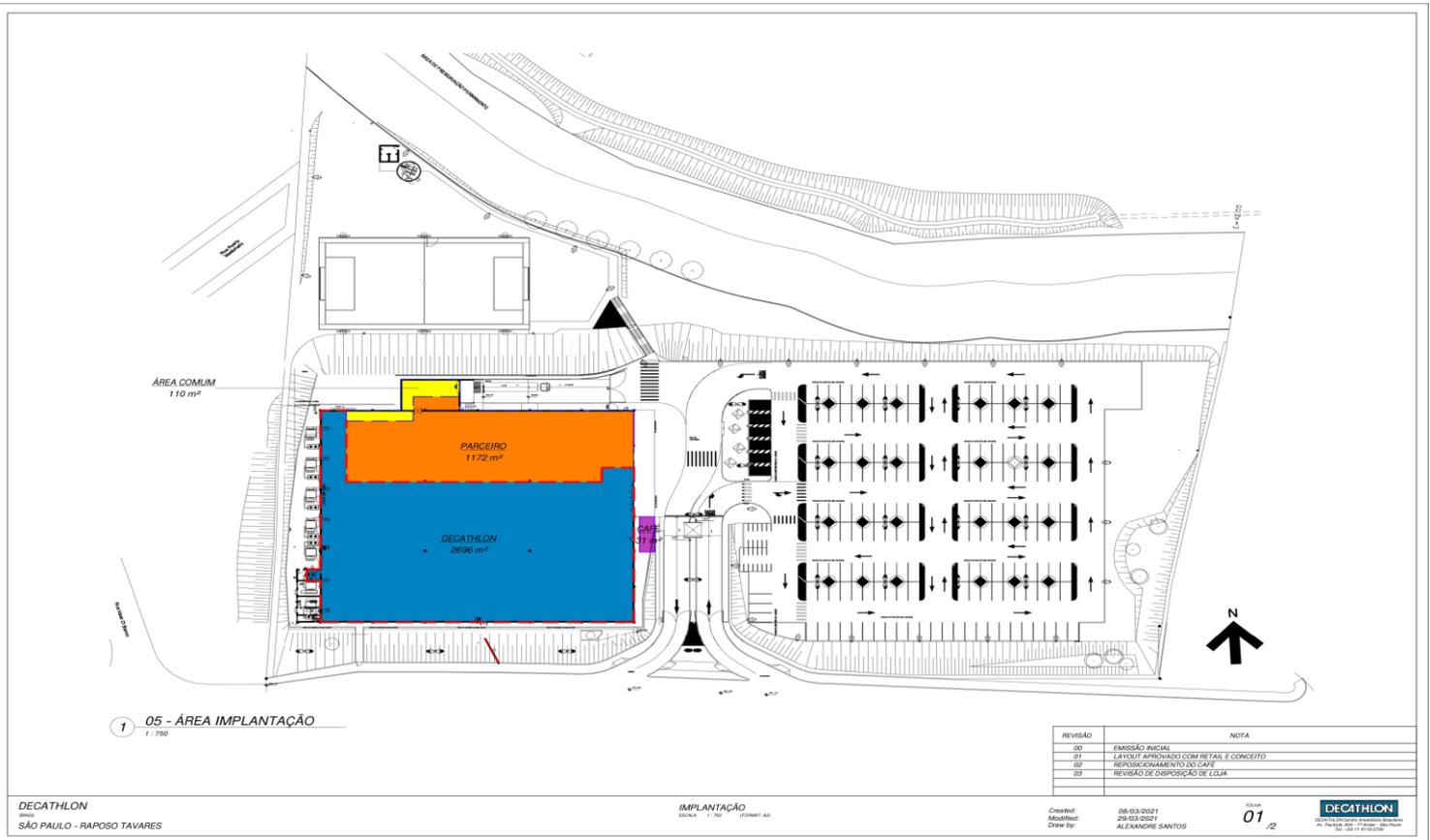
**Área locável pós desenvolvimento:** 8.486,00 m<sup>2</sup>

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER RAPOSO TAVARES

DESENVOLVIMENTO



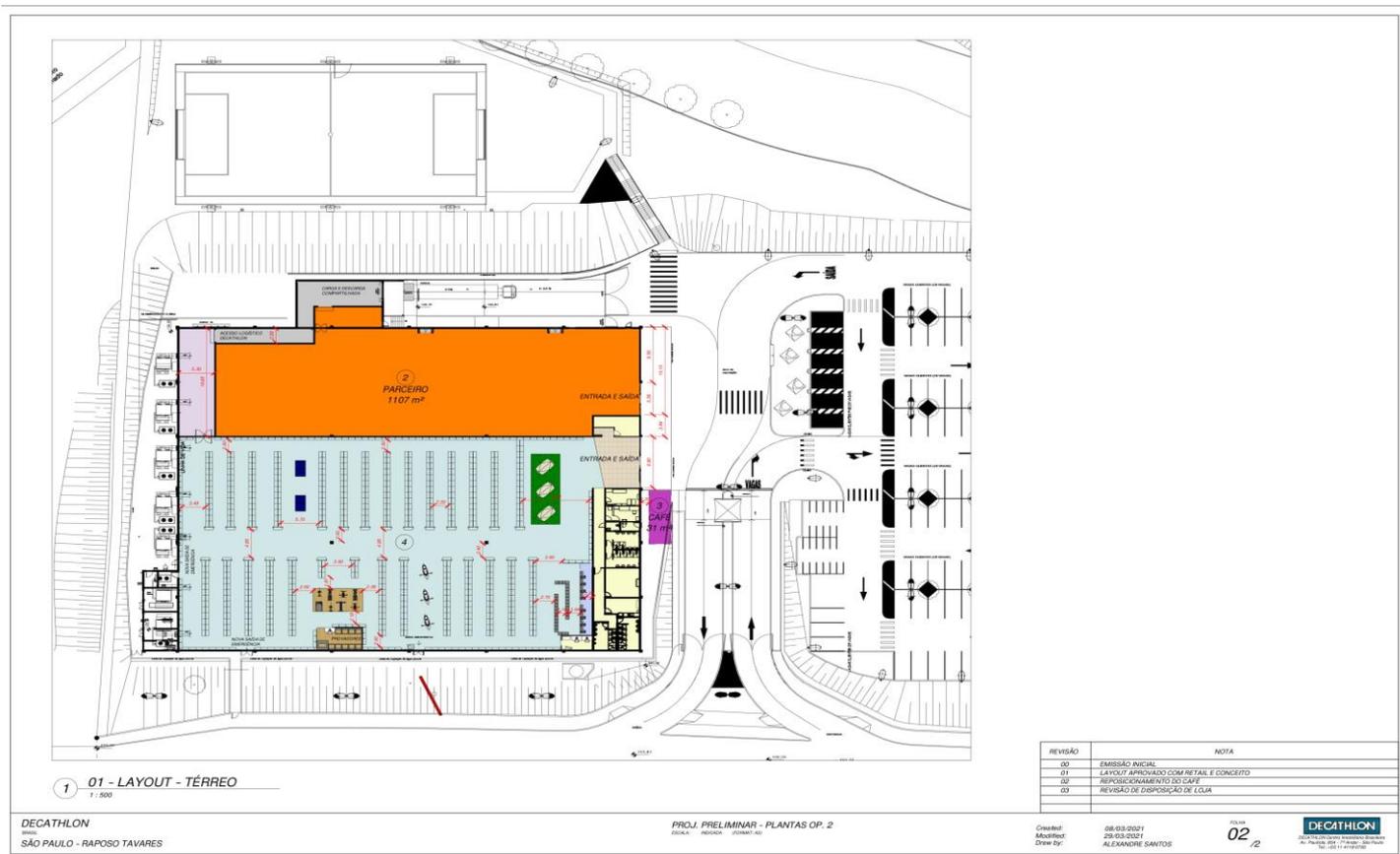
Decathlon Raposo Tavares – Fase 01 Divisão loja existente

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 novembro, 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;
- Entrada da Cobasi para montagem da loja;
- Entrega 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 m<sup>2</sup>

**Área locável pós desenvolvimento:** 6.688,00 m<sup>2</sup>

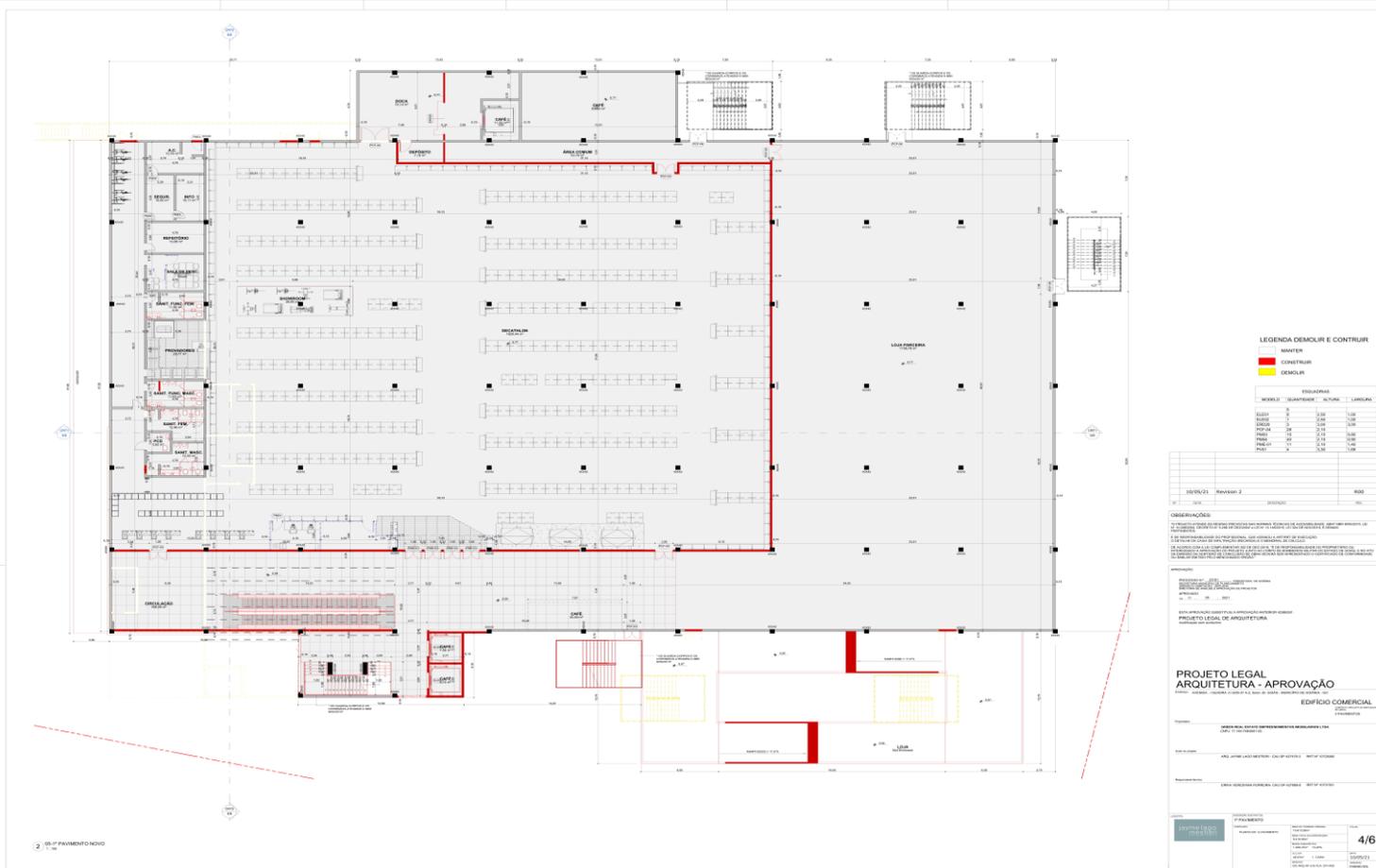


HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

# HBCENTER GOIÂNIA

# DESENVOLVIMENTO



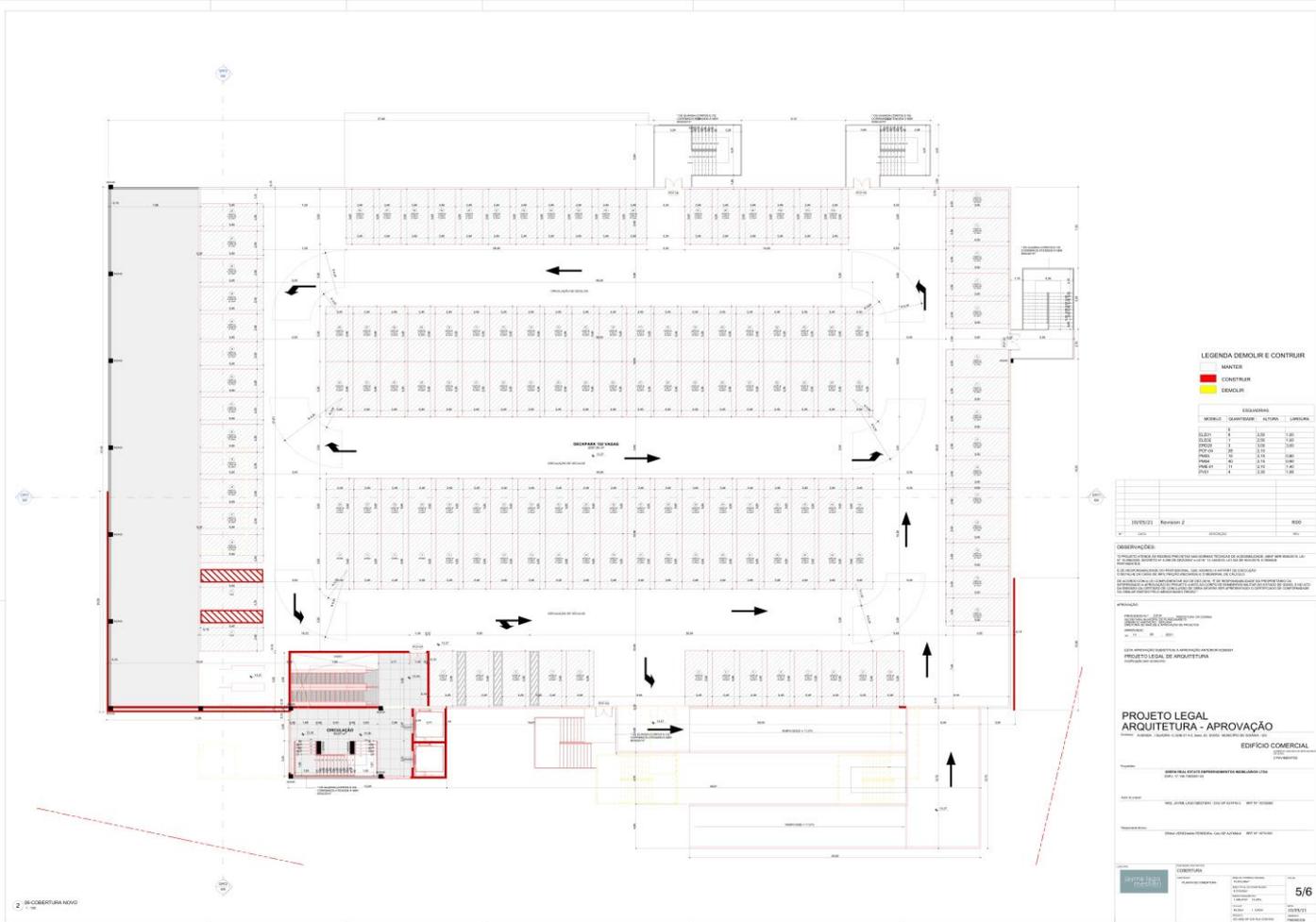
Decathlon Goiânia – Adequação 1. pavimento

HBCR11

FII HBC RENDA URBANA

HBCENTER GOIÂNIA

DESENVOLVIMENTO



Decathlon Goiânia – Expansão Estacionamento

**HBCR11**

## FII HBC RENDA URBANA

**Desenvolvimento**

---

## 1 – HBCENTER CAMPINAS

Seguem as atividades de desenvolvimento do centro comercial de Campinas.

Durante o mês de novembro, 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 m<sup>2</sup>

**Área locável pós desenvolvimento:** 14.306,23 m<sup>2</sup>

# 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

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

**Linked in** **facebook** *Instagram*

@HillbackCapital

[www.hillback.com.br](http://www.hillback.com.br)

**(11) 5041-3103**

**contato@hillback.com.br**

