



HBC

Consultoria e Gestão

FUNDO DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO - HBC II

CNPJ: 34.691.520/0001-00

RELATÓRIO GERENCIAL | ABRIL 2024

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - HBC II

Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo HBC II é proporcionar a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da obtenção de renda do investimento em imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis, de qualquer segmento, incluindo, mas sem limitação, os segmentos de varejo, atacado, hospitalar, laboratorial e educacional, localizados em território nacional; as ações ou cotas de sociedades alvo; cotas de outros FII, que invistam, no mínimo, 2/3 do seu PL nos imóveis, de forma direta ou indireta; FIPs que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em sociedades alvo, CRI e demais ativos previstos na ICVM 472.

Informações Básicas

Nome:

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – HBC II

CNPJ: 34.6911.520/0001-09

Data de Início:

01/2020

Prazo:

Indeterminado

Administrador e Custodiante:

BTG PACTUAL

Taxa de Administração:

Até 1,15% a.a. sobre o
Patrimônio Líquido do
Fundo

Consultor Imobiliário:

HBC CONSULTORIA E GESTÃO

Taxa de Consultoria:
Taxa de Performance:
Público Alvo:

Investidores em Geral

COTAS, VALOR PATRIMONIAL E MERCADO SECUNDÁRIO

Total de Cotas:

2.413.519

Valor Patrimonial:

R\$ 238.255.330,13

Valor de Mercado:

R\$ 237.73621,50

Nº de Cotistas:

971

Cota Patrimonial:

R\$ 98,71

Cota de Mercado:

R\$ 98,50



**DESTAQUES DO MÊS E
COMENTÁRIOS DO CONSULTOR**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO – HBC II

O mês de Abril para o Fundo:

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 2.311.627,54 (R\$ 0,9578 por cota), o que levou a um resultado bruto de R\$ 1.647.424,05 com distribuição de R\$ 0,75 por cota. Dessa forma, no último período (julho/23 a abril/24 do Fundo, a renda distribuída média mensal foi de R\$0,7610 por cota.

A partir desse mês de abril, a responsabilidade pela consultoria imobiliária do Fundo passou para a HBC Consultoria e Gestão, como resultado da última consulta formal realizada em março de 2024.

Nesse primeiro mês de atividades, concentramos as atividades em entendimento dos desafios do Fundo pelos diversos aspectos envolvidos na sua perpetuidade e na manutenção e melhoria do seu portfólio e do seu desempenho.

Do ponto de vista dos desafios dos ativos, listamos abaixo os que consideramos críticos:

- Processo de propriedade do Medical Center
- Regularização da propriedade GPA Tito
- Locação Sodimac Ribeirão Preto
- Locação COI Medical Center

As questões jurídicas do Medical Center e do GPA Tito foram entendidas e as ações de acompanhamento e regularização seguem em andamento. Há uma expectativa de uma rápida resolução para Tito. Já para Medical center, a estimativa é de uma solução provavelmente favorável mas no longo prazo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -HBC II

O mês de Abril para o Fundo:

Iniciamos imediatamente as tratativas buscando uma solução para uma demanda antiga da Sodimac para adequação da sua locação de Ribeirão Preto, com uma desejada redução de espaço locado e a consequente redução do aluguel pago.

Nesse sentido, já estamos em tratativas com alguns inquilinos de qualidade objetivando a transformação do ativo monousuário em um Powercenter. Em caso de sucesso, não apenas será acomodada a demanda do inquilino atual como teremos uma valorização imobiliária do ativo.

Iniciamos também as discussões com o COI que tem uma demanda bastante antiga para redução de espaço locado no Medical Center, ressaltando que ele é o principal inquilino do empreendimento.

Algumas tratativas seguem em discussão e esperamos em breve trazer novidades sobre o desfecho dessa pendência que se arrasta há muito tempo.

Estamos em paralelo à gestão das questões mencionadas, trabalhando em um plano para uma rápida transformação do Fundo, que envolverá uma reciclagem e ampliação do seu portfólio e a busca por resultados superiores.

Nessa direção, iniciamos o diligenciamento visando uma possível aquisição de um pacote de ativos e deveremos concluir a análise até o começo do mês de julho.

Outras aquisições e vendas de ativos podem ser esperadas para os próximos meses e serão devidamente comunicadas à medida da materialidade das mesmas.



RESULTADOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

Composição de Resultados

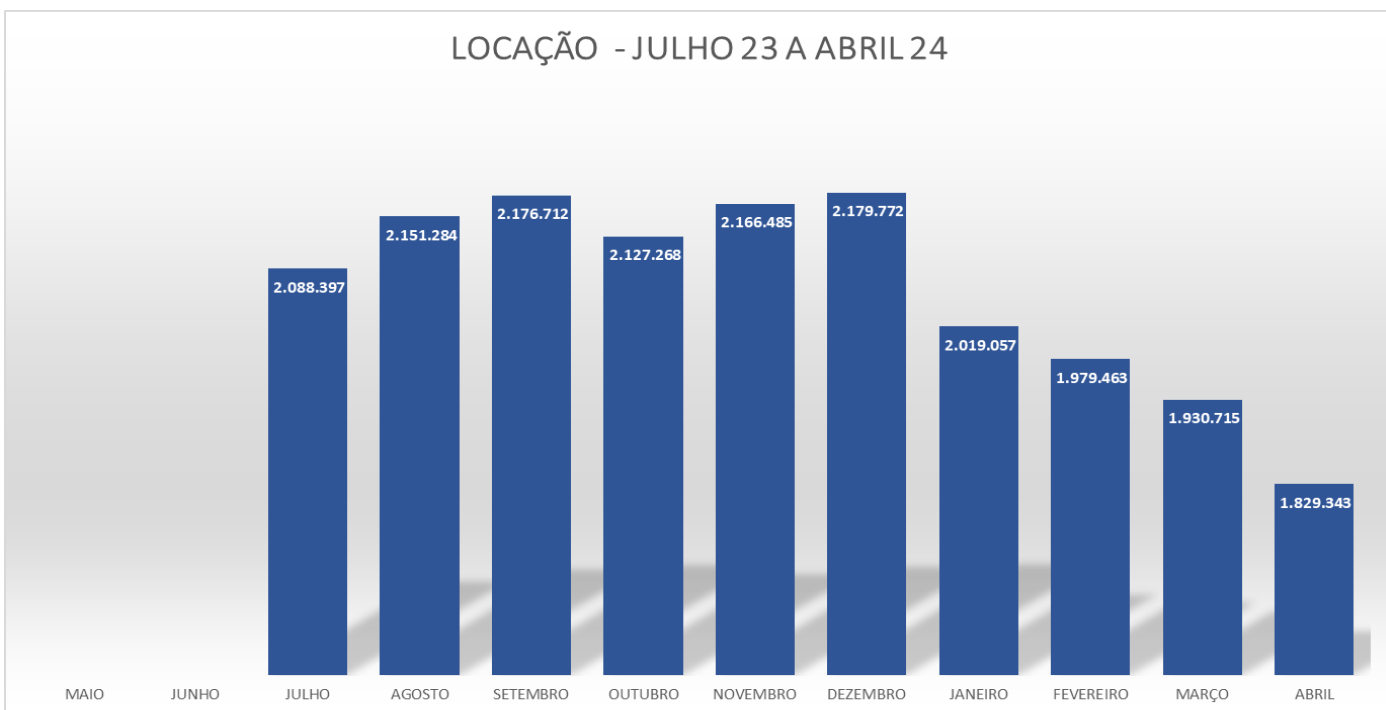
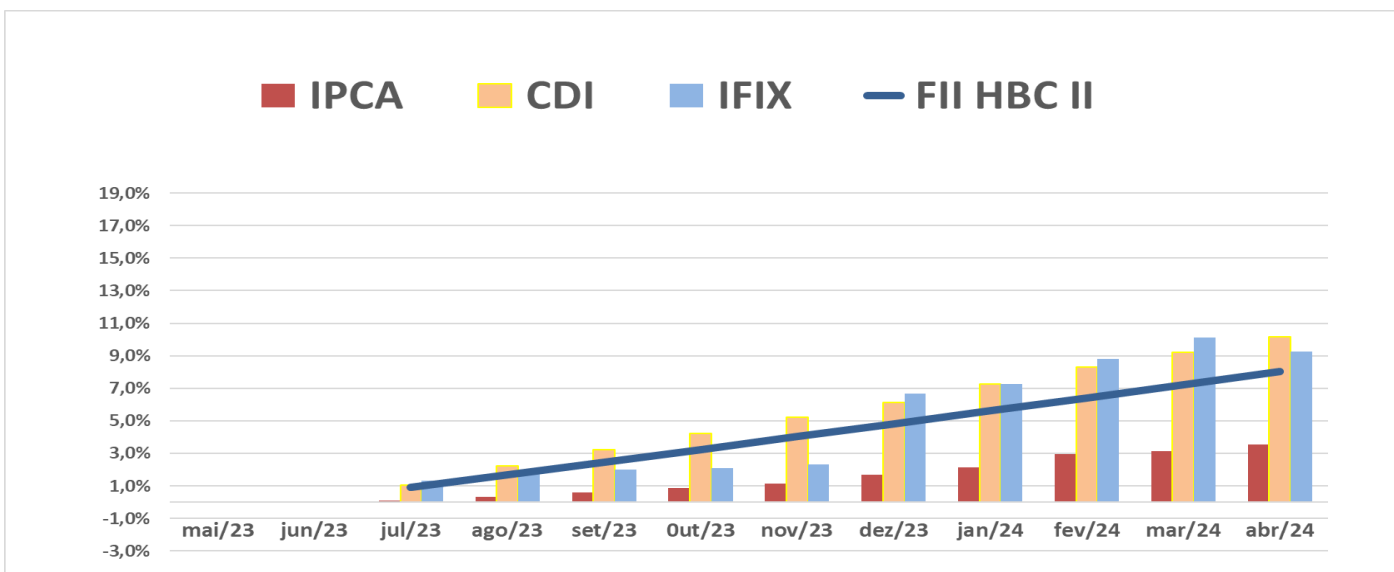
ABRIL 2024

Descrição	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	2024	PERIODO
Receita De Locação	2.166,49	2.179,77	2.019,06	1.979,46	1.930,71	1.829,34	7.758,58	20.660,77
Ativos fin. de nat. imobiliária	-	-	-	-	-	112,63	-	-
Outros ativos financeiros	113,64	84,27	134,10	262,55	272,29	246,94		
Ajuste para distrib. do resultado	15,47	1.035,12	915,65	609,00	182,76	122,72	-	-
Subtotal Receitas - R\$ X 1000	2.295,59	3.299,16	3.068,81	1.633,02	2.385,76	2.311,63	7.758,58	20.660,77
Despesas Imobiliárias	- 288,26	- 1.619,19	1.422,09	- 565,72	- 468,33	- 411,43	-	
Despesas Operacionais	- 246,01	- 265,67	- 299,59	- 293,28	- 297,85	- 252,78		
Subtotal Despesas - R\$ X 1000	-246,01	-265,67	-299,59	-293,28	-297,85	-252,78		
Resultado - R\$ X 1000	1.761,31	1.414,29	4.191,31	774,02	1.619,59	1.647,42		
Distribuição	1.761,31	1.414,29	4.191,31	774,02	1.619,59	1.647,42		
Ajuste distribuição resultados	- 145,89	395,85	- 2.381,17	1.036,12	190,55	162,72		
Total de Cotas	2.153.893	2.413.519	2.413.519	2.413.519	2.413.519	2.413.519		
Distribuição por Cota - R\$	0,750	0,750	0,750	0,750	0,750	0,750		R\$ 0,761
Valor da cota mês - R\$	96,8000	99,2400	99,0000	98,8100	98,8900	98,5000		
Rentabilidade %	0,7748	0,7557	0,7576	0,7590	0,7584	0,7614		
Tabela Comparativa							2024	PERIODO
FII HBC II	0,7748%	0,7557%	0,7576%	0,7590%	0,7584%	0,7614%	3,0712%	8,0386%
IPCA	0,2800%	0,5600%	0,4200%	0,8300%	0,1600%	0,3800%	1,8009%	3,5329%
IFIX	0,2220%	4,2458%	0,5400%	1,4200%	1,2177%	-0,7900%	2,3940%	9,2448%
CDI	0,9200%	0,8945%	1,0500%	0,9700%	0,8317%	0,8900%	3,7944%	10,1736%

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

Performance

Rentabilidade Acumulada Período





CARTEIRA DE ATIVOS

FUNDO DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

Distribuição da Receita por UF



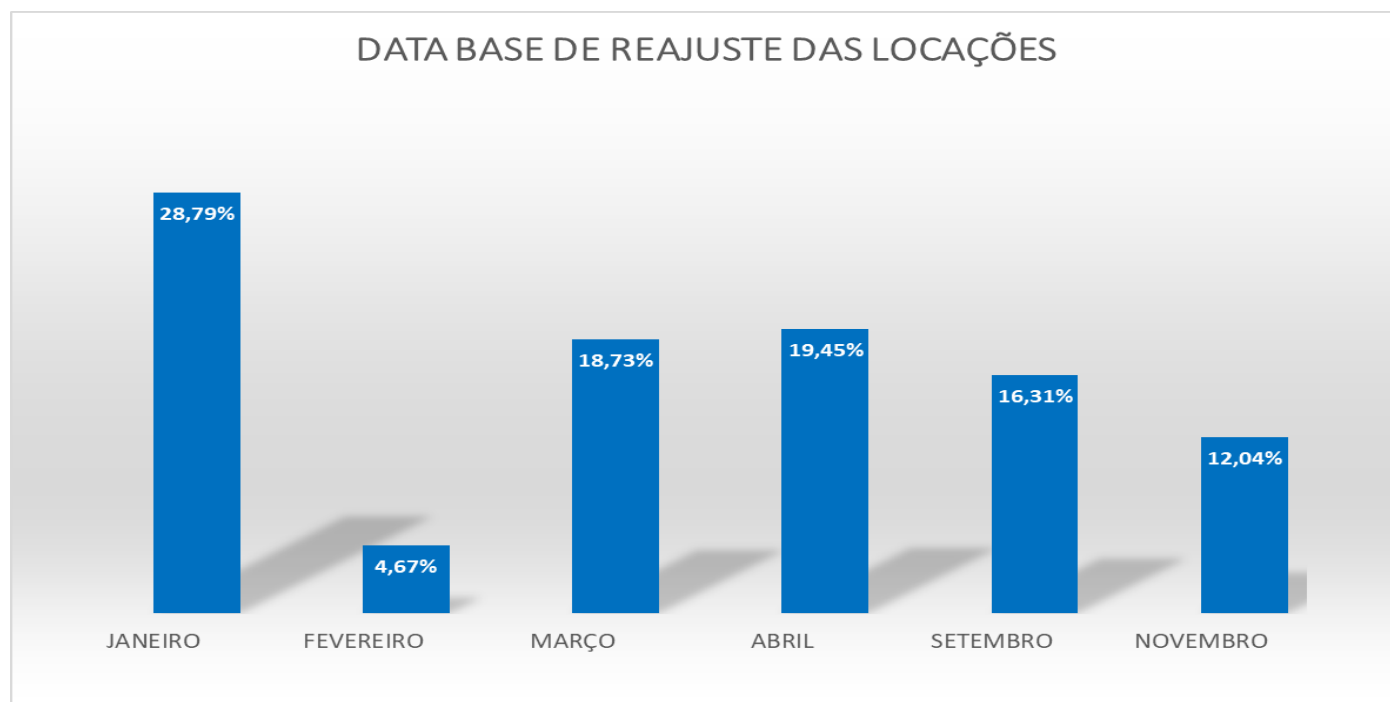
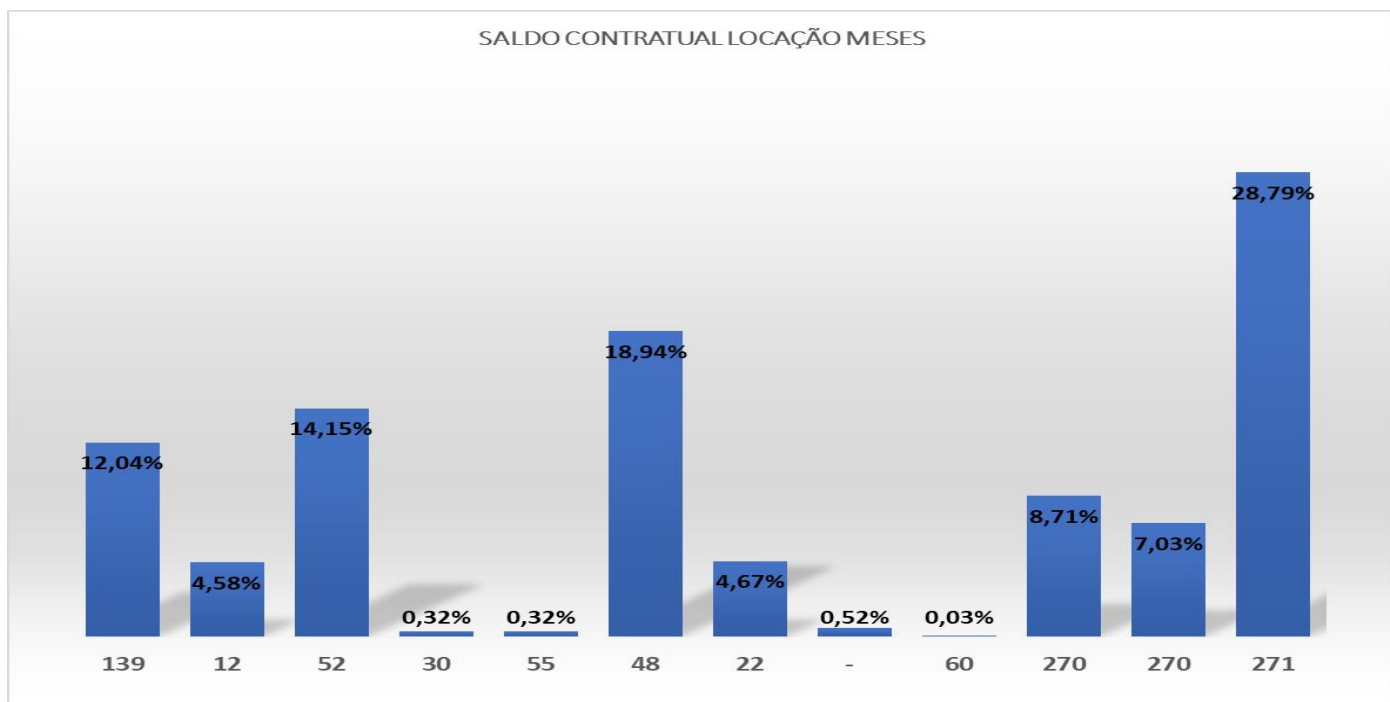
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

Tabela de ativos do Fundo com principais informações

ATIVO	LOCALIZAÇÃO	LOCATARIO	PERFIL	SEGMENTO	ABL M2	TIPO DE CONTRATO	% DE VACANCIA	SALDO CONTRATUAL MESES	DATA BASE	INDICE REAJUSTE
GPA Pão de Açúcar - Tito - Vila Romana - SP	R. Tito, 639 - 705 - Vila Romana, São Paulo - SP, 05051-000	GPA - Pão de Açúcar	VAREJO	ALIMENTICIO	5.080,60	ATIPICO	0,00%	139	NOVEMBRO	IPCA
BARRA MEDICAL CENTER - : Av. das Américas, 6.205 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, 22793-080	Salas 201, 205, 206, 207, 301, 303, 304, 305 Salas 202, 203, 204, 209, 210, 211, 212, 213, Lojas B, C, F parcial, G loja A loja H Salas 208, 302, lojas B, C, E, F parcial Estacionamento	Vida Centro de Fertilidade DASA Due Café Casa do Pão de Queijo COI (United Health/Amil) Parebem	MEDICINA MEDICINA ALIMENTICIO ALIMENTICIO MEDICINA ESTACIONAMENTO	FERTILIDADE DIAGNOSTICO ALIMENTAÇÃO ALIMENTAÇÃO DIAGNOSTICO ESTACIONAMENTO	853,45 2.791,73 20,73 24,35 3.218,26	TIPICO TIPICO TIPICO TIPICO TIPICO TIPICO	0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00%	12 52 30 55 48 22	MARÇO MARÇO SETEMBRO SETEMBRO ABRIL FEVEREIRO	IGP-DI IGP-DI IPCA IGP-DI IGP-DI VARIÁVEL
GPA Pão de Açúcar - Santana- SP	R. Augusto Tolle, 470 - Santana, São Paulo - SP, 02405-000	GPA - Pão de Açúcar	VAREJO	ALIMENTICIO	4.262,00	ATIPICO	0,00%	270	SETEMBRO	IPCA
GPA Pão de Açúcar - Granja Viana - SP	R. Augusto Tolle, 470 - Santana, São Paulo - SP, 02405-000	GPA - Pão de Açúcar	VAREJO	ALIMENTICIO	5.640,67	ATIPICO	0,00%	270	SETEMBRO	IPCA
SODIMAC - Ribeirão Preto	Praça Amin Antônio Calil - Vila Tiberio, Ribeirão Preto - SP, 14050-000 São Paulo.	SODIMAC	VAREJO	MATERIAL DE CONSTRUÇÃO	14.666,56	ATIPICO	0,00%	271	JANEIRO	IPCA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

Principais informações sobre os ativos do Fundo

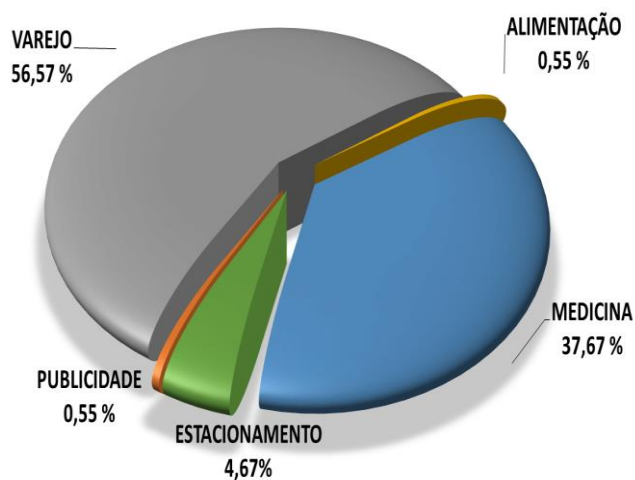


Notas: 1- percentuais relativos à Receita Total de Locação
2- considerados apenas os contratos já ativos (com receita)

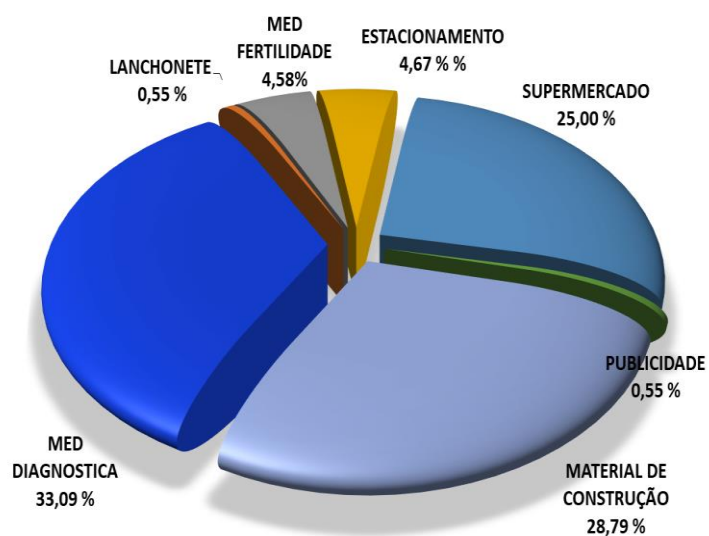
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

Principais informações sobre os ativos do Fundo

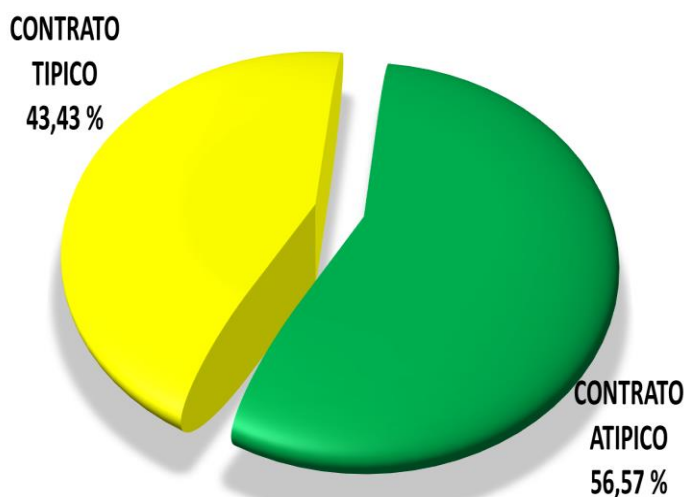
PERFIL DOS INQUILINOS



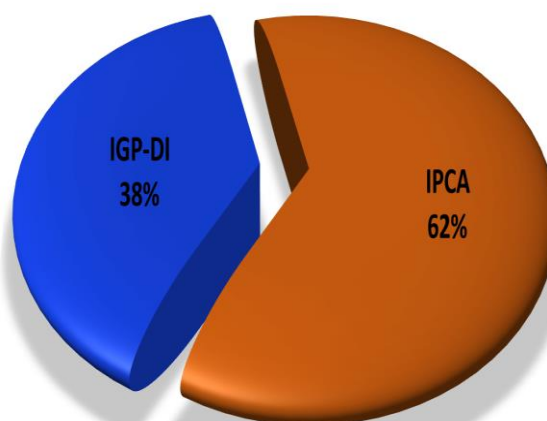
SEGMENTO DE ATUAÇÃO DOS INQUILINOS



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)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

BARRA MEDICAL CENTER

CARTEIRA DE ATIVOS



Prédio Comercial de 03 pavimentos e 02 Subsolos, Centro Médico instalado com vários operadores do segmento. Estacionamento no térreo e subsolos com 123 vagas rotativas.

Terreno: 5.687,00 M2
Construção: 10.105,57 M2
Área locável: 7.139,11 M2
Endereço: Av. das Américas, 6.205 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, 22793-080



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

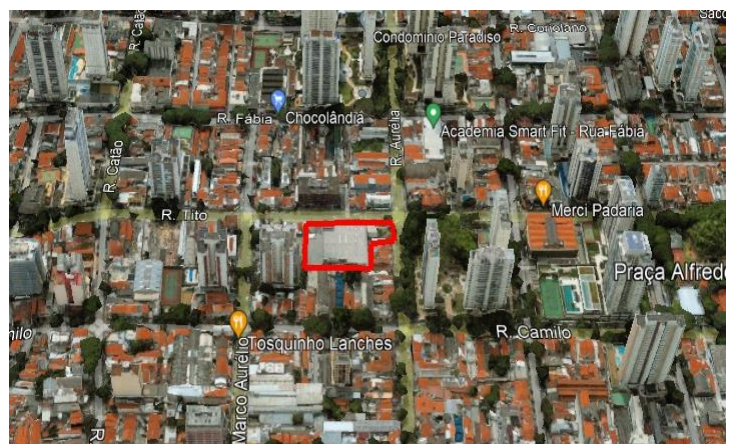
PÃO DE AÇUCAR TITO – VILA ROMANA

CARTEIRA DE ATIVOS



Loja Térrea, com estacionamento no Subsolo com 90 vagas cobertas.

Terreno: 3.643,72 M2
Construção: 5.080,60 M2
Área locável: 5.080,60 M2
Endereço: R. Tito, 639 - 705 - Vila Romana, São Paulo - SP, 05051-000



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

PÃO DE AÇUCAR - SANTANA

CARTEIRA DE ATIVOS



Loja Térrea, com estacionamento no Subsolo com 68 vagas cobertas.

Terreno: 2.877,15 m²
Construção: 4.262,00 m²
Área locável: 4.262,00 m²
Endereço: R. Augusto Tolle, 470 - Santana, São Paulo - SP, 02405-000



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

PÃO DE AÇUCAR GRANJA VIANA

CARTEIRA DE ATIVOS



Loja Térrea, com estacionamento no Sub solo com 95 vagas cobertas.

Terreno: 4.492,00m²
Construção: 5.640,67 m²
Área locável: 5.640,67 m²
Endereço: Av. São Camilo, 700 - Granja Viana, Cotia - SP, 06709-150



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

SODIMAC RIBEIRÃO PRETO

CARTEIRA DE ATIVOS



Loja Térrea, com estacionamento descoberto com 294 vagas.

Terreno: 24.538,48 m²
Construção: 14.666,56 m²
Área locável: 14.666,56 m²
Endereço: Praça Amin Antônio Calil - Vila Tiberio, Ribeirão Preto - SP, 14050-000 São Paulo.





PRINCIPAIS EVENTOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

ABRIL 2024 – Substituição do gestor do Fundo e contratação da HBC Consultoria e Gestão como consultora imobiliária;

Assinatura de MoU não vinculante para aquisição de um pacote de 7 lojas do Assaí e 1 loja do GPA;

Planejamento Estratégico para recomposição e ampliação do portfólio do Fundo;

´Busca de oportunidades para aquisição e alienação de ativos;

(11) 5041-3103

contato@hillback.com.br

