



# HBC

Consultoria e Gestão

**FUNDO DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO - HBC II**

CNPJ: 34.691.520/0001-00

RELATÓRIO GERENCIAL | MAIO 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:**

0,88% a.a. sobre o Patrimônio líquido do Fundo

**Público Alvo:**

Investidores em Geral

**Taxa de Performance:**

10% 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:**

24.135.190

**Valor Patrimonial:**

R\$ 237.908.905,14

**Valor de Mercado:**

R\$ 236.524.682,00

**Nº de Cotistas:**

971

**Cota Patrimonial:**

R\$ 9,8573

**Cota de Mercado:**

R\$ 9,80



**DESTAQUES DO MÊS E  
COMENTÁRIOS DO CONSULTOR**

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO – HBC II

### O mês de Maio para o Fundo:

---

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 2.065.408,63 (R\$ 0,8558 por cota), o que levou a um resultado bruto de R\$ 1.435.529,62 com distribuição de R\$ 0,08 por cota, após ajustes. Dessa forma, no último período (julho/23 a maio/24 do Fundo, a renda distribuída média mensal foi de R\$0,07645 por cota, considerando a mudança do agrupamento de cotas aprovado em Assembleia, à proporção de 1 para 10.

Esse mês se caracterizou pela continuidade da força tarefa buscando encaminhar as pendências de longa data ainda existentes no portfólio atual do Fundo, em especial as questões locatícias do Medical Center no Rio de Janeiro e as tratativas com Sodimac de forma a acomodar demandas recorrentes para aquele imóvel.

Estamos em tratativas com Sodimac e alguns varejistas importantes objetivando transformar o empreendimento hoje monousuário em um centro comercial no modelo powercenter. Acreditamos que isso possa se tornar realidade nos próximos meses.

Com relação ao ativo GPA de Santana, finalizamos a regularização do processo de usucapião e agora resta pendente, em andamento, a unificação das matrículas.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -HBC II

### O mês de Maio para o Fundo:

---

Seguimos em paralelo aos assuntos anteriores, 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.

O diligenciamento para a aquisição de um pacote de ativos segue em andamento e com bons progressos, mantendo a previsão para concluir a análise até o final 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

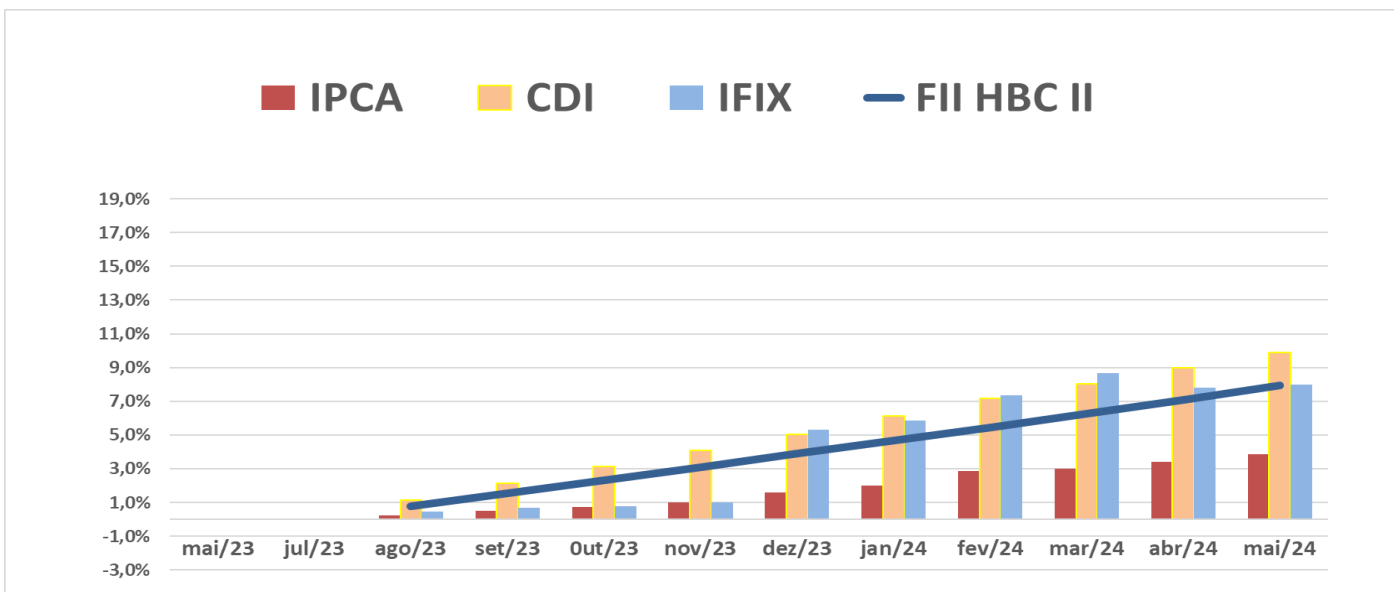
MAIO 2024

Descrição	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	2024	PERIODO
Receita De Locação	2.179,77	2.019,06	1.979,46	1.930,71	1.829,34	2.044,64	9.803,21	22.705,41
Ativos fin. de nat. imobiliária	-	-	-	-	112,63	13,61	126,24	126,24
Outros ativos financeiros	84,27	134,10	262,55	272,29	246,94	35,35	951,23	1.684,97
Ajuste para distrib. do resultado	1.035,12	915,65	609,00	182,76	122,72	28,18	583,95	2.985,21
<b>Subtotal Receitas - R\$ X 1000</b>	<b>3.299,16</b>	<b>3.068,81</b>	<b>1.633,02</b>	<b>2.385,76</b>	<b>2.311,63</b>	<b>2.065,41</b>	<b>11.464,63</b>	<b>27.501,83</b>
Despesas Imobiliárias	-	1.619,19	1.422,09	565,72	468,33	411,43	344,28	
Despesas Operacionais	-	265,67	299,59	293,28	297,85	252,78	285,60	
<b>Subtotal Despesas - R\$ X 1000</b>	<b>-</b>	<b>1.884,87</b>	<b>1.721,68</b>	<b>859,00</b>	<b>766,17</b>	<b>664,20</b>	<b>629,88</b>	
<b>Resultado - R\$ X 1000</b>	<b>1.414,29</b>	<b>1.347,13</b>	<b>774,02</b>	<b>1.619,59</b>	<b>1.647,42</b>	<b>1.435,53</b>		
Distribuição	1.414,29	1.347,13	774,02	1.619,59	1.647,42	1.435,53		
Ajuste distribuição resultados	395,85	463,01	1.036,12	190,55	162,72	495,29		
Total de Cotas	2.413.519	2.413.519	2.413.519	2.413.519	2.413.519	24.135.190		
<b>Distribuição por Cota - R\$</b>	<b>0,750</b>	<b>0,750</b>	<b>0,750</b>	<b>0,750</b>	<b>0,750</b>	<b>0,080</b>		<b>R\$ -</b>
<b>Valor da cota mês - R\$</b>	<b>99,2400</b>	<b>99,0000</b>	<b>98,8100</b>	<b>98,8900</b>	<b>98,5000</b>	<b>9,8500</b>		
<b>Rentabilidade %</b>	<b>0,7557</b>	<b>0,7576</b>	<b>0,7590</b>	<b>0,7584</b>	<b>0,7614</b>	<b>0,8122</b>		
<b>Tabela Comparativa</b>							<b>2024</b>	<b>PERIODO</b>
<b>FII HBC II</b>	<b>0,7557%</b>	<b>0,7576%</b>	<b>0,7590%</b>	<b>0,7584%</b>	<b>0,7614%</b>	<b>0,8122%</b>	<b>3,9083%</b>	<b>7,9500%</b>
IPCA	0,5600%	0,4200%	0,8300%	0,1600%	0,3800%	0,4600%	<b>2,2692%</b>	<b>3,8845%</b>
IFIX	4,2458%	0,5400%	1,4200%	1,2177%	-0,7900%	0,1759%	<b>2,5741%</b>	<b>8,0042%</b>
CDI	0,8945%	1,0500%	0,9700%	0,8317%	0,8900%	0,8200%	<b>4,6455%</b>	<b>9,9011%</b>

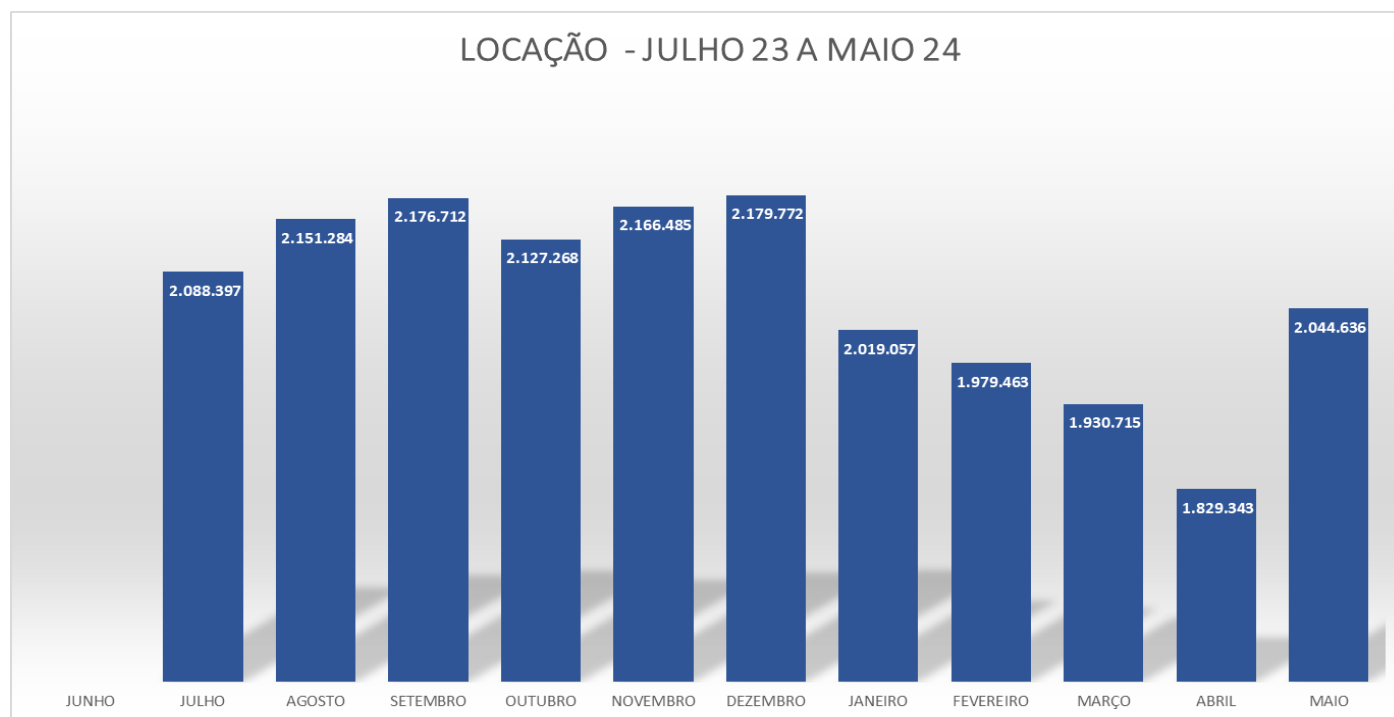
# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

## Performance

### Rentabilidade Acumulada Período



### LOCAÇÃO - JULHO 23 A MAIO 24





## CARTEIRA DE ATIVOS

## FUNDO DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

### Distribuição da Receita por UF

---



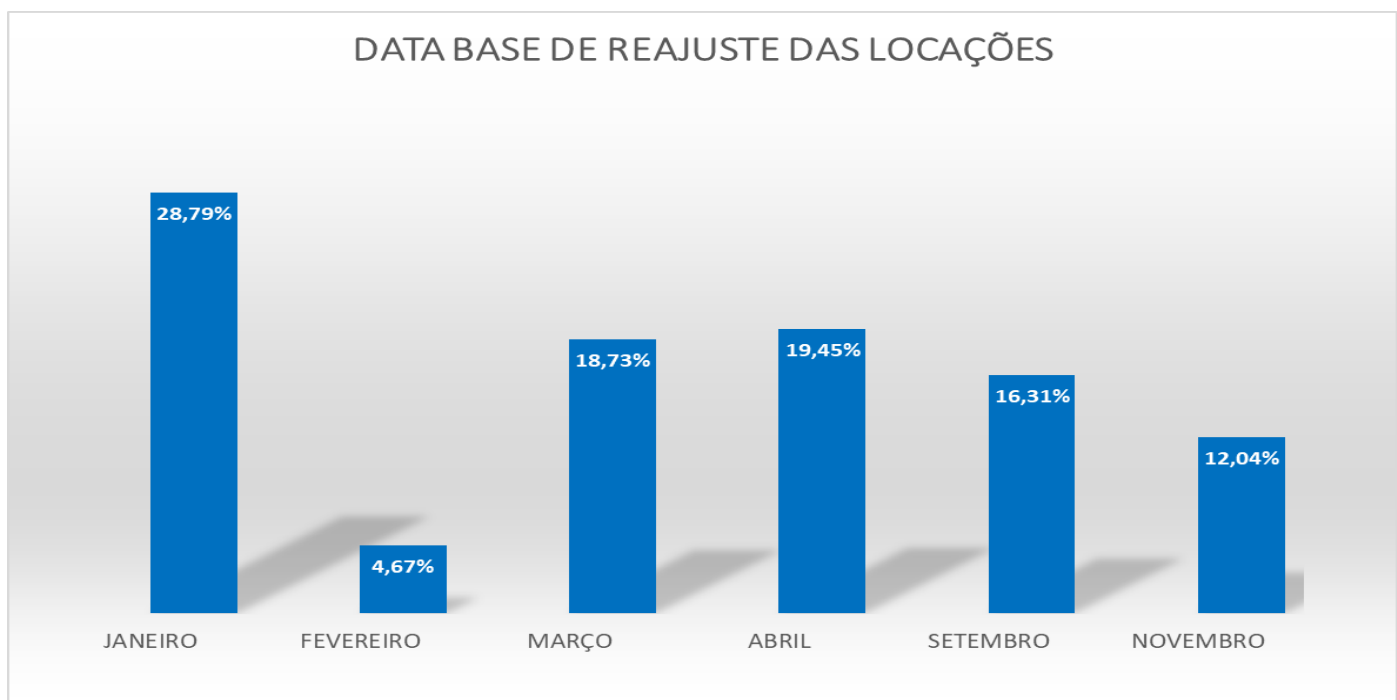
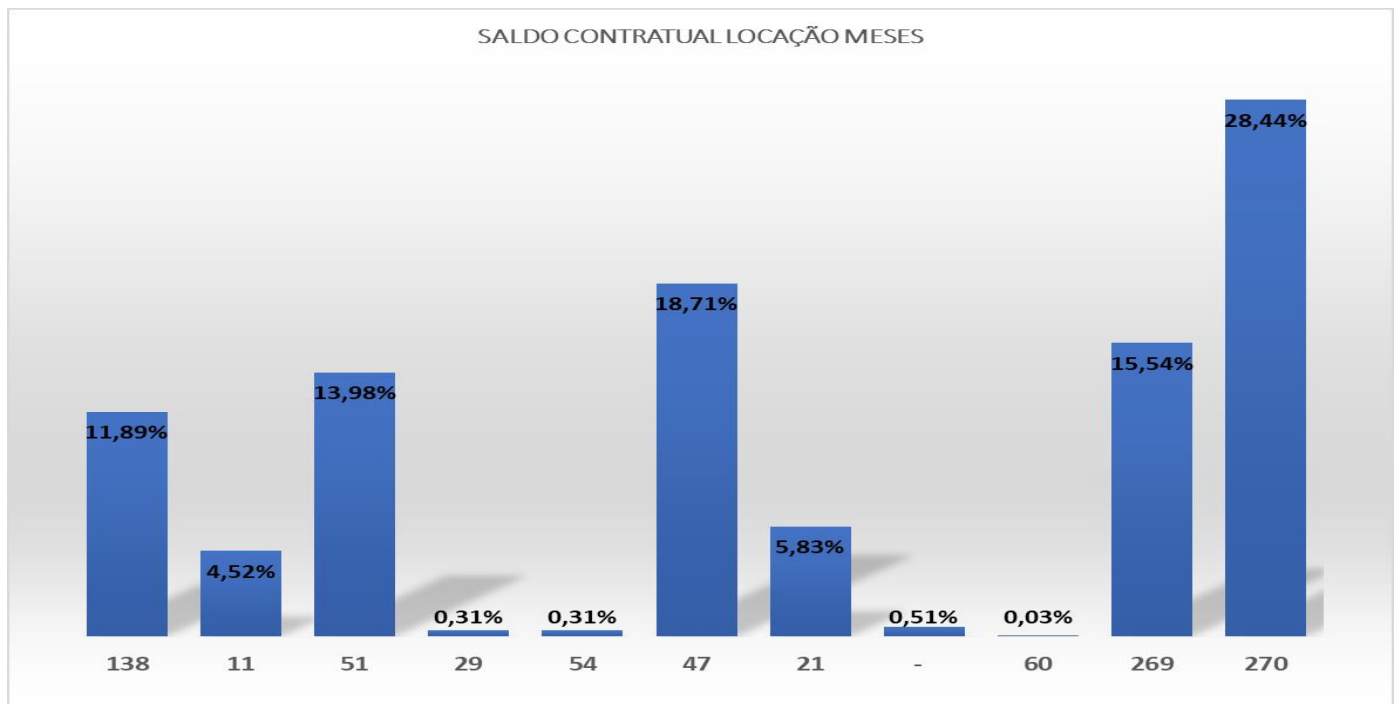
## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

## 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%	138	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	Vida Centro de Fertilidade	MEDICINA	FERTILIDADE	853,45	TIPICO	0,00%	11	MARÇO	IGP-DI
	Salas 202, 203, 204, 209, 210, 211, 212, 213, Lojas B, C, F parcial, G loja A loja H	DASA	MEDICINA	DIAGNOSTICO	2.791,73	TIPICO	0,00%	51	MARÇO	IGP-DI
	Salas 208, 302, lojas B, C, E, F parcial Estacionamento	Due Café	ALIMENTICIO	ALIMENTAÇÃO	20,73	TIPICO	0,00%	29	SETEMBRO	IPCA
		Casa do Pão de Queijo	ALIMENTICIO	ALIMENTAÇÃO	24,35	TIPICO	0,00%	54	SETEMBRO	IGP-DI
	Salas 208, 302, lojas B, C, E, F parcial Estacionamento	COI (United Health/Amil)	MEDICINA	DIAGNOSTICO	3.218,26	TIPICO	0,00%	47	ABRIL	IGP-DI
		Parebem	ESTACIONAMENTO	ESTACIONAMENTO		TIPICO	0,00%	21	FEVEREIRO	VARIAVEL
	Painel publicitário Elevadores	AM Patt Publicidade Ltda.	PUBLICIDADE	PUBLICIDADE		TIPICO	0,00%		RENOVAÇÃO	IPCA
	Painel publicitário Elevadores Loja D Sala 214	Elemidia vago vago	PUBLICIDADE	PUBLICIDADE		TIPICO	0,00%		SETEMBRO	IPCA
					36,51 194,08	100,00% 100,00%				
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%	269	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%	269	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%	270	JANEIRO	IPCA

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

### Principais informações sobre os ativos do Fundo

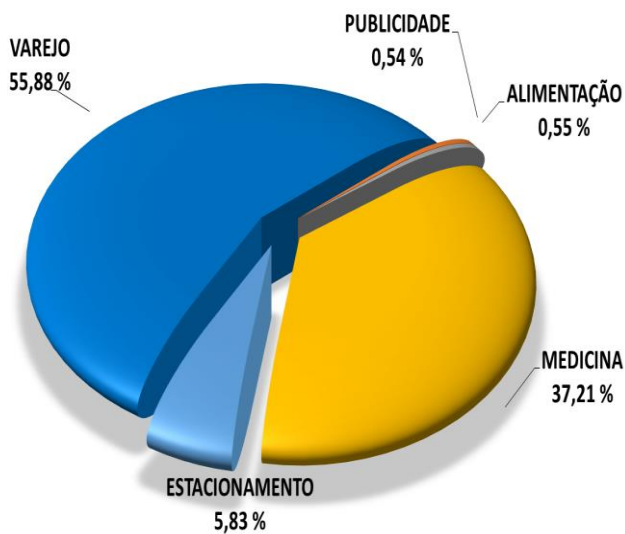


Notas: 1- percentuais relativos à Receita Total de Locação  
2- considerados apenas os contratos já ativos (com receita)

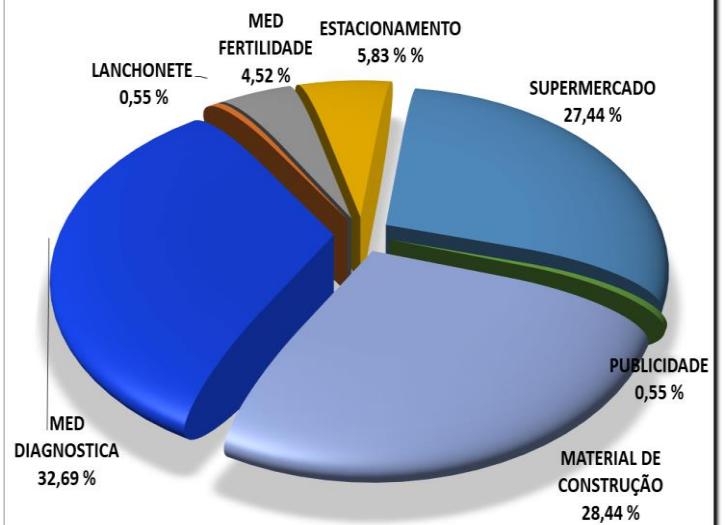
# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

## Principais informações sobre os ativos do Fundo

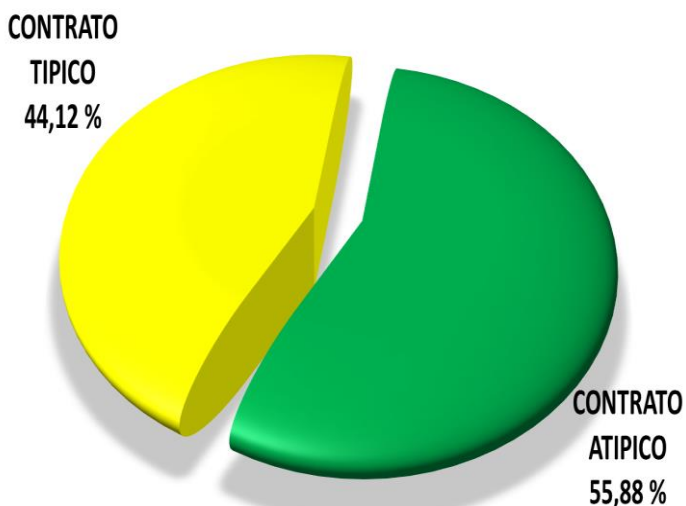
### PERFIL DOS INQUILINOS



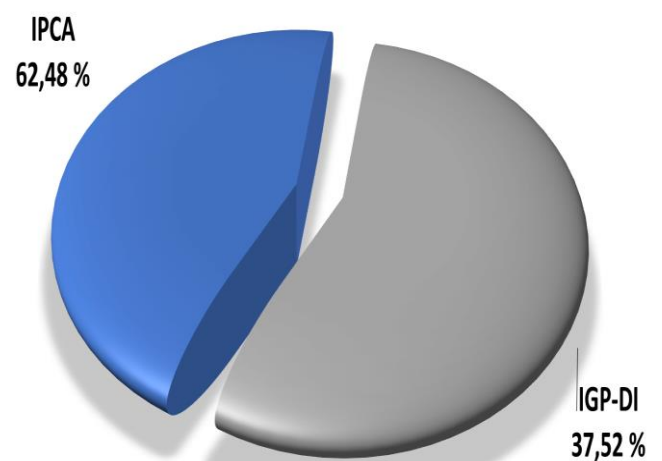
### SEGMENTO DE ATUAÇÃO DOS INQUILINOS



### COMPOSIÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



### INDICES DE REAJUSTE



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

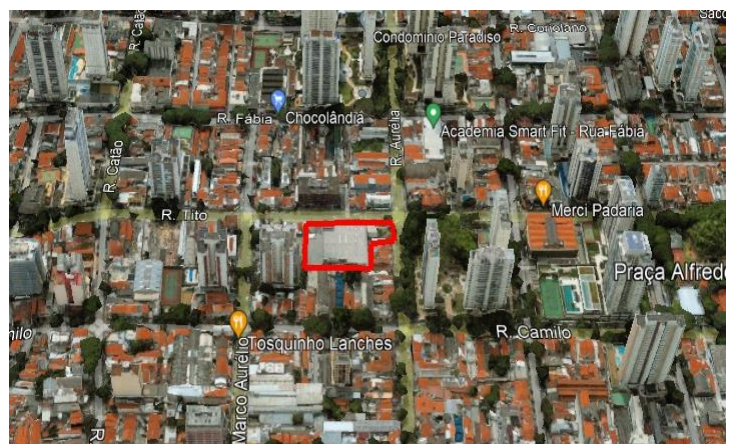
## PÃO DE AÇUCAR TITO – VILA ROMANA

## CARTEIRA DE ATIVOS



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

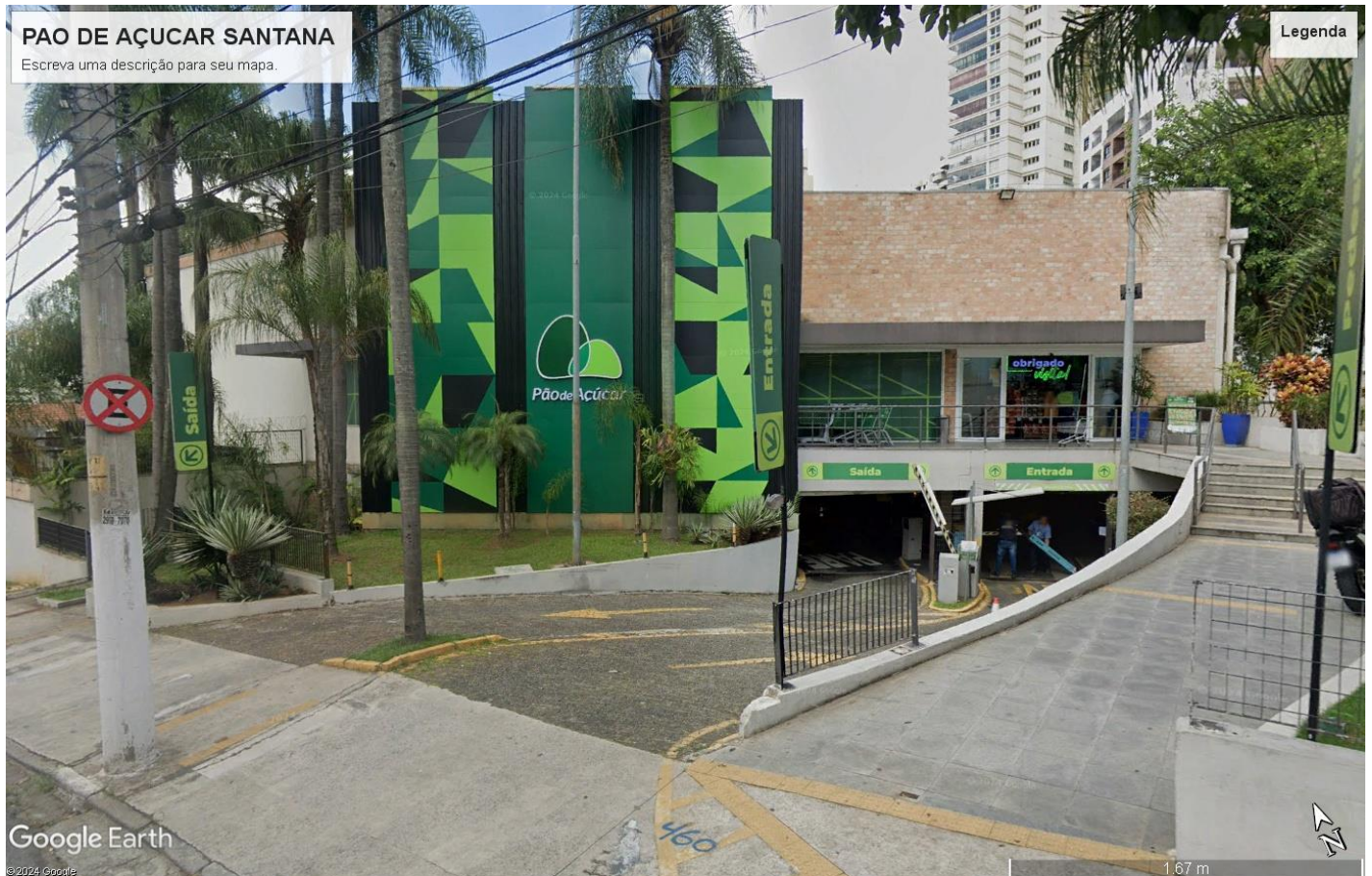
**Terreno:** 3.643,72 M2  
**Construção:** 5.080,60 M2  
**Área locável:** 5.080,60 M2  
**Endereço:** R. Tito, 639 - 705 - Vila Romana, São Paulo - SP, 05051-000



## 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 m<sup>2</sup>  
**Construção:** 4.262,00 m<sup>2</sup>  
**Área locável:** 4.262,00 m<sup>2</sup>  
**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:** 4.492,00m<sup>2</sup>  
**Construção:** 5.640,67 m<sup>2</sup>  
**Área locável:** 5.640,67 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**Construção:** 14.666,56 m<sup>2</sup>  
**Área locável:** 14.666,56 m<sup>2</sup>  
**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;

**MAIO 2024** – Diligenciamento jurídico, técnico e ambiental para aquisição de um pacote de 7 lojas do Assaí e 1 loja do GPA;

Tratamento das pendências em ativos do portfólio;

Ajustes em Regulamento e nas dinâmicas do Fundo;

´Busca de oportunidades para aquisição e alienação de ativos;

(11) 5041-3103

[contato@hillback.com.br](mailto:contato@hillback.com.br)

