

HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Consumo Essencial)

CNPJ nº 34.691.520/0001-00

[Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM
CNPJ nº 59.281.253/0001-23]

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 30 de junho de 2024

Ref.: Relatório nº 249N2-032-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Consumo Essencial)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Consumo Essencial), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Consumo Essencial) em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Evento de transferência de administração do Fundo

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”), realizada em 30 de junho de 2023, foi deliberado e aprovado, entre outros assuntos, a transferência do Administrador do Fundo para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM a partir do fechamento do dia 30 de junho de 2023 (“data de transferência de administração do Fundo”). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Evento de alteração da denominação do Fundo

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 19.3 às demonstrações financeiras, referente ao termo de Apuração da Consulta Formal, ocorrida em 26 de fevereiro de 2024, que deliberou e aprovou, dentre outros temas, a alteração da denominação social do Fundo de “Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Consumo Essencial”, para HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, a partir do fechamento de 26 de fevereiro de 2024. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em propriedades para Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores em geral e tem como objetivo o investimento em propriedades para renda, as quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 30 de junho de 2024, o valor justo desses investimentos montava R\$ 261.974 mil, o equivalente a 108,61% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** revisão dos laudos das propriedades avaliadas à valor justo, pelos nossos especialistas. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e comparativo direto de dados de mercado; **(iii)** análise, da totalidade, dos contratos de aluguel e das matrículas dos imóveis, para confirmação da propriedade do Fundo; **(iv)** recálculo das receitas de aluguel conforme contrato de locação; **(v)** revisão do contrato de venda ocorrido durante o exercício; **(vi)** exame da liquidação financeira para os valores recebidos no exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 11 – Política de Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2024, o Fundo destinou o montante de R\$ 21.356 mil de rendimentos à distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 30 de junho de 2024 são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 23 de setembro de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ 076.774/O-7

HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Consumo Essencial)
CNPJ: 34.691.520/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais

Ativo	Notas	30/06/2024	% PL	30/06/2023	% PL
Circulante					
Disponibilidades		1	0,00%	2	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	3.727	1,55%	15.492	7,30%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2	35.200	14,59%	-	0,00%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	1.948	0,81%	2.125	1,00%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(2)	0,00%	-	0,00%
Outras contas a receber		366	0,15%	788	0,37%
		41.240	17,10%	18.407	8,67%
Investimentos					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		212.205	87,98%	209.212	98,54%
Ajuste de avaliação ao valor justo		49.769	20,63%	42.633	20,08%
Imóveis em construção		-	0,00%	38.401	18,09%
	7	261.974	108,61%	290.246	136,70%
Total do ativo		303.214	125,71%	308.653	145,37%
Passivo					
	Notas	30/06/2024	% PL	30/06/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	4.584	1,90%	3.713	1,75%
Provisões e contas a pagar		903	0,37%	772	0,36%
Obrigações por captação de recursos	10	6.419	2,66%	5.772	2,72%
Obrigações por aquisição de imóveis	20.5	1.000	0,41%	37.727	17,77%
		12.906	5,35%	47.984	22,60%
Não circulante					
Obrigações por captação de recursos	10	49.109	20,36%	48.349	22,77%
		49.109	20,36%	48.349	22,77%
Total do passivo		62.015	25,71%	96.333	45,37%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimento integralizadas	12.1	206.993	85,82%	181.549	85,51%
Amortização de cotas	12.3	(3.147)	-1,30%	(3.147)	-1,48%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(3.648)	-1,51%	(3.472)	-1,64%
Lucros acumulados		41.001	17,00%	37.390	17,61%
Total do patrimônio líquido		241.199	100,00%	212.320	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		303.214	125,71%	308.653	145,37%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Consumo Essencial)

CNPJ: 34.691.520/0001-00

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Notas	30/06/2024	30/06/2023
Resultado de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	8	24.658	22.376
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		-	146
Provisão para créditos em liquidação duvidosa	6.2	(2)	-
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	7	40.500	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	7	(37.967)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	7.136	1.725
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	10	(7.096)	(5.074)
Rendimento de valores depositados em garantia		-	91
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis		-	(992)
Despesas de tributos municipais e federais	14	(21)	(11)
Despesas de comissões	14	(888)	-
Despesas de condomínio	14	(118)	(72)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	14	(2)	(595)
		26.200	17.594
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2	236	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2	460	-
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2	(156)	-
		540	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		26.740	17.594
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.201	3.153
Receitas com operações compromissadas		-	1
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(491)	(699)
		1.710	2.455
Receitas/Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	9 e 14	(350)	(273)
Taxa de administração	9 e 14	(2.257)	(1.595)
Despesa consultoria jurídica	14	(395)	(1.162)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(481)	(476)
		(3.483)	(3.506)
Lucro líquido do exercício		24.967	16.543
Quantidade de cotas integralizadas	12.1	24.135.190	2.153.893
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		1,03	7,68
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,99	98,57

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Consumo Essencial)
CNPJ: 34.691.520/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Notas	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2022		107.400	(3.147)	(2.961)	38.219	139.511
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	74.149	-	-	-	74.149
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	-	(511)	-	(511)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	16.543	16.543
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(17.372)	(17.372)
Em 30 de junho de 2023		181.549	(3.147)	(3.472)	37.390	212.320
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	25.444	-	-	-	25.444
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	-	(176)	-	(176)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	24.967	24.967
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(21.356)	(21.356)
Em 30 de junho de 2024		206.993	(3.147)	(3.648)	41.001	241.199

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Consumo Essencial)

CNPJ: 34.691.520/0001-00

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Notas	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		24.823	21.965
Receitas (pagamentos) conta de depósito em garantia		-	(286)
Pagamento de despesas de tributos municipais e federais		(21)	(11)
Pagamento de taxa de administração		(2.211)	(1.515)
Pagamento de despesas de condomínio		(118)	(72)
Pagamento de despesa de reparos, adaptação e conservação		(2)	-
Pagamento de despesa de comissão		(888)	-
Pagamento de despesa de consultoria		(350)	(273)
Pagamento de serviços advocatícios		(370)	-
Pagamento (compensação) de IR		(491)	-
Recebimentos / (Pagamentos) diversos		121	(1.063)
Caixa líquido das atividades operacionais		20.493	18.745
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		2.201	2.454
Rendimentos de operações compromissadas		-	1
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	460	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	(46.543)	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs).	5.2	11.423	-
Alienação de imóveis pra renda	7	40.500	-
Aquisição de imóveis pra renda	7	-	(62.994)
Gastos capitalizados ao valor contábil de imóveis para renda (ITBI, benfeitorias, manutenção etc)	7	(2.559)	(595)
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis	20.5	(36.727)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(31.245)	(61.134)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	25.444	74.149
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	12.4	(176)	(511)
Recebimentos antecipação de aluguéis - CCI		-	1.140
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos		-	(6)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	10	(5.797)	(29.238)
Rendimentos pagos	11	(20.485)	(14.779)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(1.014)	30.755
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(11.766)	(11.634)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		15.494	27.128
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		3.728	15.494

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Consumo Essencial)
CNPJ: 34.691.520/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob forma de condomínio fechado em 24 de setembro de 2019, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado pela CVM e realizado sua primeira integralização de cotas em 10 de outubro de 2019.

O objeto do Fundo é proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da obtenção de renda por meio do investimento em: (i) Imóveis; (ii) Sociedades Alvo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que invistam, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido nos Imóveis, de forma direta ou de forma indireta, sendo este um critério de elegibilidade a ser verificado pela Consultora de Investimento; (iv) cotas de fundos de investimentos em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em Sociedades Alvo; (v) CRI, sendo que as instruções serão recomendadas pela consultoria de investimento no momento da aquisição; e (vi) demais ativos previstos na Resolução 175. Adicionalmente, a classe de cotas poderá auferir ganho de capital mediante o investimento para posterior alienação dos próprios Ativos.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de junho de 2023 foi aprovada a transferência da Administradora do Fundo para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, a partir do fechamento do mesmo dia.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2024.

EVBI11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	94,65
Agosto	96,03
Setembro	96,53
Outubro	96,51
Novembro	95,35
Dezembro	97,75
Janeiro	97,51
Fevereiro	97,32
Março	97,40
Abril	97,02
Maio	96,54
Junho (*)	11,01

(*) Cotação após desdobramento de cotas mencionado na Nota Explicativa nº 12.2.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 23 de setembro de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de alugueis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Contas a receber: representam as rendas de alugueis a receber provenientes das propriedades para investimento.

HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Consumo Essencial)
CNPJ: 34.691.520/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo, são avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.4 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota Explicativa nº 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Consumo Essencial)
CNPJ: 34.691.520/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Cofins).

HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Consumo Essencial)
CNPJ: 34.691.520/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De natureza não imobiliária

Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

30/06/2024	30/06/2023
3.727	15.492
3.727	15.492

Estão compostas por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção.

5.2 De natureza imobiliária

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs

30/06/2024	30/06/2023
35.200	-
35.200	-

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
FII MAX RETAIL (*)	Não	Híbrido	4,84%	54.500	82,00	4.469
GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Shoppings	0,46%	59.968	111,20	6.668
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	Não	Outros	0,03%	3.934	108,99	429
LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*)	Não	Shoppings	2,14%	63.000	115,74	7.292
HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Híbrido	1,68%	149.925	109,00	16.342
						35.200

(*) Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	46.543
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(11.423)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(156)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	236
Saldo em 30 de junho de 2024	35.200

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2024	30/06/2023
A vencer	1.946	2.125
Vencidos de 181 a 360 dias	2	-
	1.948	2.125

HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Consumo Essencial)
CNPJ: 34.691.520/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores de aluguéis que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	30/06/2024	30/06/2023
Vencidos de 181 a 360 dias	(2)	-
	(2)	-

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	30/06/2024	30/06/2023
Saldo no início do exercício	-	-
Constituição da provisão	(2)	-
Saldo ao final do exercício	(2)	-

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 2024	Valor justo de 2023
(1) O Fundo é proprietário de 100% do Edifício MDX Barra Medical Center, composto por 28 unidades referentes aos conjuntos (Salas 101, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 301, 302, 303, 304 e 305, Lojas A, B, C, D, E, F, G e H) e 124 vagas de garagem, localizado na avenida das américas, 6.205, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro-RJ. Constituídos numa área de terreno 5.687,00m², área construída de 10.105,57m² e área privativa 7.139,11m².	101.090	93.509
(2) O Fundo é proprietário de 100% do imóvel comercial localizado na rua Tito, 639/705 – Vila Romana – São Paulo/SP, constituído por área terreno 3.643,72m², área construída 5.081,00m² e 69 vagas de garagem.	37.827	36.500
(3) O Fundo é proprietário de 100% do imóvel comercial localizado na rua Augusto Tolle, 470 – Santana – São Paulo/SP, constituído por área terreno de 2.882,50m², área construída 4.261,23,00m² e 90 vagas de garagem.	27.355	26.827
(4) O Fundo é proprietário de 100% do imóvel comercial localizado na rua São Camilo, 700 – Granja Viana –Cotia- São Paulo/SP, constituído por área terreno de 4.492,00m², área construída 5.640,67m² e 95 vagas de garagem.	22.085	21.659
(5) O Fundo é proprietário de 100% dos terrenos, localizados Rua Pompeu Vairo,nº 300,200 e na Rua Professor Lucas Nogueira Garcez, nº 2401, 2435, – Jardim Suiça –Atibaia- São Paulo/SP, constituído por um terreno de 4.616,04m², e uma área a construir de 5.839,39m² e 76 vagas de garagem.	-	38.401
(6) do imóvel localizado na Avenida Fábio Barretonº 263, Vila Tibério, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, possuindo uma área total construída de 14.666,56 metros quadrados ("Imóvel Sodimac"), atualmente locado para a CONSTRUDECOR S.A. ("Sodimac")	73.617	73.350
	261.974	290.246

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2022	188.654
Aquisição de imóveis para renda (a)	73.000
Custos incrementais	26.867
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	1.725
Saldo em 30 de junho de 2023	290.246
Venda de imóveis para venda (a)	(40.500)
Custo de propriedades para investimento vendidas (a)	(37.967)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas (a)	40.500
Gastos capitalizados ao valor contábil (ITBI, benfeitorias, manutenção etc)	2.559
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.136
Saldo em 30 de junho de 2024	261.974

(a) Em 19 de janeiro de 2024 foi lavrada a respectiva escritura pública de compra e venda referente à alienação da totalidade do imóvel localizado na Al. Prof. Lucas Nogueira Garcez, nº 2.435, na Cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, matriculado sob o nº 145.880 no cartório de registro de imóveis de Atibaia, Estado de São Paulo, consistente em um supermercado de 5.821,87m² de ABL, locado para o Grupo Pão de Açúcar ("Imóvel"). O preço total de venda do Imóvel foi de R\$ 40.500, pago da seguinte forma:
i. R\$ 500 a título de sinal e princípio de pagamento, pago na data da assinatura do contrato;
ii. o saldo do preço de R\$ 40.000, pago em 19 de janeiro de 2024 em contrapartida à lavratura da escritura de compra e venda do Imóvel.

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2024				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) MDX Barra Medical Center	(a)	6,90%	10 anos	9,50%	9,00%
(2) GPA - Vila Romana	(a)	0,00%	10 anos	7,50%	7,00%
(3) GPA - Santana	(a)	0,00%	10 anos	7,50%	7,00%
(4) GPA Granja Viana	(a)	0,00%	10 anos	7,50%	7,00%
(6) Sodimac	(a)	0,00%	10 anos	8,75%	8,25%
Empreendimento	30/06/2023				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) MDX Barra Medical Center	(a)	-	10 anos	9,75%	9,50%
(2) GPA - Vila Romana	(a)	-	10 anos	7,50%	7,25%
(3) GPA - Santana	(a)	-	10 anos	7,50%	7,25%
(4) GPA Granja Viana	(a)	-	10 anos	7,50%	7,25%
(5) GPA Atibaia	(b)	-	(b)	(b)	(b)
(6) Sodimac	(a)	-	10 anos	8,75%	8,50%

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Biswanger Brazil, datados de abril de 2024 e maio de 2023, e aprovados em Junho de 2024 e 2023., O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (1), método comparativo direto de dados do mercado (2) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

(b) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa A Newmark Grubb Brasil, datados de novembro de 2020,e formalmente aprovado pela administração em janeiro de 2021. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (1), método comparativo direto de dados do mercado (2) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Consumo Essencial)
CNPJ: 34.691.520/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTMV - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

Os imóveis avaliados são ativos de investimentos para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo do imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel comercial e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas das operações dos imóveis. Os resultados divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudessemos comparar com o objeto em avaliação. Ressaltando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

(b) O imóvel GPA – Atibaia foi adquirido em abril de 2022, e em 30 de junho de 2023 por estar em fase de construção, estava registrado pelo seu valor de custo acrescido pelos custos diretamente relacionados a construção.

8. Receita de aluguéis

	30/06/2024	30/06/2023
Receita de aluguel	24.658	22.376
	<u>24.658</u>	<u>22.376</u>

As unidades de locações da propriedade para investimento são lajes corporativas e lojas comerciais, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguel do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Taxa de administração

	30/06/2024	30/06/2023
Taxa de administração	2.257	1.595
	<u>2.257</u>	<u>1.595</u>

O Administrador recebe por seus serviços de administração, escrituração, tesouraria, custódia e controladoria, uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 8, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

A taxa de administração é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Pelos serviços de consultoria imobiliária, é devido à consultoria de investimento, com recursos oriundos da Taxa de Administração, uma remuneração equivalente a: (a) 0,88% (oitenta e oito centésimos por cento) ao ano sob a Base de Cálculo da Taxa de Administração; ou (b) 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicada sob a Base de Cálculo da Taxa de Administração, quando o patrimônio líquido da classe for igual ou superior a R\$1.000.000, apurado com base no mês imediatamente anterior ao pagamento da Remuneração da consultoria de investimento. Após a obtenção do Registro de Gestor, tal remuneração passará a ser devida ao gestor do Fundo.

Além da Remuneração da consultoria de investimento, a consultoria de investimento faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pela classe à consultoria de investimento. A Taxa de Performance é calculada conforme fórmula descrita no regulamento do Fundo.

10. Obrigações por captação de recursos

Em 03 de novembro 2020 o Fundo securitizou os recebíveis decorrentes dos fluxos de caixa futuro da locação do imóvel GPA – Vila Romana para a RB Capital Companhia de Securitização S.A., pelo valor nominal de R\$ 33.640 e prazo de 15 anos. Em 09 de novembro de 2020, a totalidade dos lastros decorrentes desta operação foi vinculada à 1ª emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 296ª série (20K0010253) por um prazo total de 180 meses com vencimento em outubro de 2035, conforme instrumento particular de cessão de créditos, constituição de garantias e outras avenças. O valor da cessão foi de R\$ 21.545, sendo retidos R\$ 191 referentes ao fundo de despesas, para pagamento das despesas vinculadas à emissão dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), tendo montante mínimo de R\$ 85 definido no termo de securitização. O saldo devedor é atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE aplicado anualmente, e possui remuneração anual de 5%.

Conforme instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários e outras avenças firmado em 25 de abril de 2022, o Fundo cedeu à Opéa Securitizadora S.A., os aluguéis devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição, pelo período de 15 anos, mediante a emissão de uma cédula de crédito imobiliário sem garantia real e sob a forma escritural. O valor nominal dos créditos cedidos é de R\$ 45.563, sendo o valor da cessão de R\$ 23.945. Conforme instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários e outras avenças firmado em 10 de novembro de 2021, o Fundo cedeu à Opéa Securitizadora S.A. (21K0196620), os aluguéis devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição, pelo período de 15 anos, mediante a emissão de uma cédula de crédito imobiliário sem garantia real e sob a forma escritural. O valor nominal da cessão de R\$ 30.193.

Os saldos de recursos decorrentes de obrigações por captação de recursos são:

	30/06/2024	30/06/2023
Saldo inicial	54.121	80.383
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	7.096	5.074
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(5.797)	(29.238)
Custos de estruturação de obrigações de captação de recursos	108	(2.098)
Saldo a pagar	55.528	54.121
Obrigações por captação de recursos (circulante)	6.419	5.772
Obrigações por captação de recursos (não circulante)	49.109	50.477

11. Política de distribuição dos resultados

A classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, mediante recomendação da consultoria de investimento, de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o dia 25 (vinte e cinco) do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Consumo Essencial)
CNPJ: 34.691.520/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2024	30/06/2023
Rendimentos a distribuir		
Lucro líquido do exercício	24.967	16.543
Receitas de aluguel não realizadas	-	(557)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(7.136)	(1.725)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(236)	-
Ajuste de distribuição de juros com captação de recursos	3.668	357
Provisão para créditos em liquidação duvidosa	2	-
Ajuste de receitas/(despesas) operacionais não realizadas	91	762
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	21.356	15.380
Rendimentos declarados	21.356	15.380
Rendimentos a pagar	(4.584)	(3.713)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	3.713	1.120
Retenção de rendimentos	-	1.992
Rendimentos líquidos pagos no exercício	20.485	14.779
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	0,85	6,86
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	96,09%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	3.713

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas de investimento

	30/06/2024		30/06/2023	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	24.135.190	206.993	2.153.893	181.549
Cotas de investimentos integralizadas	24.135.190	206.993	2.153.893	181.549
Valor por cota (valor expresso em reais)		8,58		84,29

12.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, a classe iniciou suas operações a partir da Primeira Emissão, sendo o atual valor unitário de emissão das Cotas R\$10,00 (dez reais). As novas emissões de Cotas do Fundo, segundo a razão de 01:10 (um para dez), a realizar-se no fechamento dos mercados de 13 de junho de 2024, de forma que para cada cota de emissão do Fundo efetivamente detida, conforme respectiva posição de custódia, no fechamento dos mercados da Data Base será atribuída ao respectivo titular, 09 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas, conferindo ao seu titular os mesmos direitos das cotas previamente existentes. As cotas passam a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 14 de junho de 2024.

No período exercício findo em 30 de junho de 2024, foi subscrita e totalmente integralizada a 9ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 25.444 com valor unitário de R\$ 98,00, totalizando 259.626 cotas;

O Fato Relevante datado de 10 de junho de 2024 divulgou que foi aprovado, nos termos do Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal publicado nesta data, o desdobramento das Cotas do Fundo, segundo a razão de 01:10 (um para dez), a realizar-se no fechamento dos mercados de 13 de junho de 2024, de forma que para cada cota de emissão do Fundo efetivamente detida, conforme respectiva posição de custódia, no fechamento dos mercados da Data Base será atribuída ao respectivo titular, 09 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas, conferindo ao seu titular os mesmos direitos das cotas previamente existentes. As cotas passam a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 14 de junho de 2024.

12.3 Amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável. Caso a classe efetue amortização de capital, o Administrador pode solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso. No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2024	30/06/2023
Gastos com colocação de cotas	3.648	3.472
	3.648	3.472

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo incorreu gastos com colocação de cotas no montante de R\$176 (2023 - R\$511), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

12.4 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, não houve necessidade de constituição de reserva de contingência.

13. Retorno sobre o patrimônio líquido

	30/06/2024	30/06/2023
Lucro líquido do exercício	24.967	16.543
Patrimônio líquido inicial	212.320	139.511
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	25.444	74.149
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	-	-
Gastos com colocação de cotas	(176)	(511)
Total das adições/deduções	25.268	73.638
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	10,51%	7,76%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Consumo Essencial)
CNPJ: 34.691.520/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

14. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2024		30/06/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	21	0,01%	-	0,00%
Despesas de comissão	888	0,39%	-	0,00%
Despesas de condomínio	118	0,05%	72	0,04%
Despesas de reparos, adaptação e conservação	2	0,00%	595	0,37%
Despesas de consultoria	350	0,15%	273	0,17%
Taxa de administração	2.257	0,99%	1.595	0,98%
Despesa consultoria jurídica	395	0,17%	1.162	0,71%
Outras despesas/ receitas operacionais	481	0,21%	487	0,30%
	4.512	1,97%	4.184	2,57%
		227.478		162.759

Patrimônio líquido médio do exercício

15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

17. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora, assim como os serviços de custódia e escrituração das cotas do Fundo.

18. Partes relacionadas

Durante os exercícios, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.2, 9, e 17.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	3.727	-	3.727
Cotas de fundos de investimento imobiliário	35.200	-	-	35.200
Propriedades para investimento	-	-	261.974	261.974
Total do ativo	35.200	3.727	261.974	300.901
	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	15.492	-	15.492
Propriedades para investimento	-	-	290.246	290.246
Total do ativo	-	15.492	290.246	305.738

20. Outras informações

20.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2024, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

20.3 Através de termo de Apuração da Consulta Formal iniciada em 26 de fevereiro de 2024 foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) a destituição da VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A.; (ii) a contratação da HBC Consultoria e Gestão Ltda; e (iii) a alteração da denominação do Fundo para HBC II Fundo de Investimento Imobiliário.

20.4 Através de termo de Apuração da Consulta Formal iniciada em 27 de maio de 2024 foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) o aumento do capital autorizado do Fundo para o montante de R\$10.000.000; (ii) a alteração da base de cálculo da taxa de performance e nova remuneração da consultoria de investimento; (iii) a aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliários que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pela Administradora, pelo gestor do Fundo e/ou pelo Consultor Imobiliário, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação vigente aplicável, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos e/ou administrados, até o limite de 75% do patrimônio líquido do Fundo; e (iv) A realização da 10ª (décima) emissão de cotas do Fundo ("Décima Emissão"), no montante de, inicialmente, até 40.000.000 de cotas do Fundo, em classe e série únicas; (v) O desdobramento da totalidade de cotas já emitidas pelo Fundo, na proporção de 1:10, de forma que, após realizado o desdobramento, cada Cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas ("Novas Cotas Desdobradas"), as quais serão da mesma espécie e classe, conferido aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes.

20.5 Em 30 de junho de 2023, o saldo da rubrica "Obrigações por aquisição de imóveis" referia-se aos seguintes valores a pagar por aquisição de imóveis: (a) Sodimac no valor de R\$ 24.300, (b) GPA Vila Romana no valor de R\$ 1.000 e (c) GPA Atibaia no valor de R\$ 12.427. No exercício findo em 30 de junho de 2024, os itens (a) e (b) foram totalmente pagos, totalizando R\$ 36.727.

HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Consumo Essencial)
CNPJ: 34.691.520/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

- 20.6** A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.
- A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.
- Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório
- 21. Eventos subsequentes**
- 21.1** O Fato Relevante publicado em 21 de agosto de 2024 informou que na referida data foi celebrado i) Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças e; ii) As Escrituras Públicas de Venda e Compra e de Alienação de Direito Real de Superfície e Outras Avenças ("Instrumentos"), tendo por objeto as seguintes aquisições:
- i. Um imóvel comercial localizado no município de Araçatuba, estado de São Paulo, com área total construída de 13.189,14 m² ("Assai Araçatuba/SP");
- ii. Um imóvel comercial localizado no município de Macaé, estado de Rio de Janeiro, com área total construída de 14.830,54 m² ("Assai Macaé/RJ");
- iii. Um imóvel comercial localizado no município de Porto Velho, estado de Rondônia, com área total construída de 16.085,54 m² ("Assai Porto Velho/RO");
- iv. Um imóvel comercial localizado no município de Dourados, estado de Mato Grosso do Sul, com área total construída de 13.876,35 m² ("Assai Dourados/MS");
- v. Um imóvel comercial localizado no município de Bauru, estado de São Paulo, com área total de 6.912,50 m² ("Assai Bauru/SP"), e;
- vi. Um imóvel comercial localizado no município de Águas Claras, no Distrito Federal, com área total construída de 5.004,94 m² ("Pão de Açúcar Águas Claras/DF" em conjunto com "Assai Araçatuba/SP", "Assai Macaé/RJ", "Assai Porto Velho/RO", "Assai Dourados/MS", "Assai Bauru/SP": "Imóveis").
- Os Imóveis supracitados foram adquiridos pelo montante total de R\$ 411.954, a serem desembolsados da seguinte forma:
- i. Primeira Parcela: R\$141.598 pagos pela Classe Única ("Primeira Parcela");
- ii. Parcela Intermediária: R\$ 94.399 a serem pagos pela Classe Única em 03 parcelas semestrais, devidamente corrigidas pela variação acumulada, se positiva, do IPCA/IBGE ("Parcela Intermediária");
- iii. Última Parcela: R\$175.957 correspondentes aos valores relativos ao saldo integral do CRI da 93ª série da 1ª emissão da Bari Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ nº10.608.405/0001-60, cujos pagamentos, a partir desta data, serão assumidos pela Classe Única ("Transação"), sendo a taxa do CRI de IPCA + 5,1% ao ano ("Última Parcela").
- Ainda, a Administradora e Consultora informam que os Imóveis estão com contratos de locações vigentes e impacto na receita contratada para os próximos 12 meses é de, aproximadamente, 106.14%. Por fim, a Consultora informa que as aquisições estão inseridas na estratégia da Classe Única para a renovação e otimização do portfólio de ativos e do esforço de crescimento do patrimônio líquido, através da utilização de recursos captados através da emissão que se encontra em andamento e estima um crescimento dos resultados futuros e um incremento no valor dos dividendos distribuídos aos cotistas, elevando qualitativa e quantitativamente o desempenho da Classe Única.
- 21.2** Foi publicado em 18 de setembro de 2024 a Proposta da Administradora acerca das matérias a serem submetidas à assembleia geral extraordinária de Cotistas, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, convocada para o dia 03 de outubro de 2024, tendo como ordem do dia deliberar sobre:
- A) A alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser identificado como "CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", e, consequentemente, da Classe, que passará a ser identificada como "CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA";
- B) A alteração da política de investimento, para refletir o novo critério de aquisição, de cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e
- C) A alteração da Taxa de Administração, para refletir a nova remuneração a que a Administradora fará jus;
- D) A alteração do Anexo I da Classe para inclusão de nova redação referente a possibilidade de prestação de garantias fidejussórias;
- E) A aprovação para a realização da 11ª emissão de cotas da Classe no montante de, inicialmente, até 60.000.000 de cotas da Classe, em série única ("Novas Cotas"), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, observado que a quantidade exata de Novas Cotas e o montante exato da Oferta, entre outras condições, serão fixados posteriormente, por meio de ato particular da Administradora ("Ato da Administradora"). As Novas Cotas serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), bem como da regulamentação aplicável ("Oferta"), nos seguintes termos e condições:
- F) A renúncia ao exercício de direito de preferência dos cotistas da Classe no âmbito da 11ª Emissão ("Direito de Preferência"), nos termos a serem aprovados no Ato da Administradora, observado que eventuais alterações nas características constantes no Ato da Administradora não implicarão em necessidade de nova renúncia ao Direito de Preferência.
- Fica consignado que, em razão da aprovação das deliberações acima e a consequente alteração do Regulamento, será prevista no Regulamento a nova razão social e sede da HBC CONSULTORIA E GESTÃO LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda dos Nhamiquaras, nº 1.500, conjunto 115, Indianópolis, CEP 04090-003, inscrita no CNPJ sob o nº 30.949.716/0001-09 ("Consultora de Investimento" ou "HBC"), na qualidade de consultora de investimento da Classe, a qual passará a ser identificada como "CAPITÂNIA HBC CONSULTORIA E GESTÃO S/A", com nova sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 3º andar, conjunto 31, Jardim Paulistano, São Paulo – SP.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *