



FUNDO DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO - HBC II

CNPJ: 34.691.520/0001-00

RELATÓRIO GERENCIAL | JUNHO 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\$ 241.198.293,43

Valor de Mercado:

R\$ 244.489.474,70

Nº de Cotistas:

1051

Cota Patrimonial:

R\$ 9,993636

Cota de Mercado:

R\$ 10,13



DESTAQUES DO MÊS E COMENTÁRIOS DO CONSULTOR

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO – HBC II

O mês de Junho para o Fundo:

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 3.091.141,43 (R\$ 0,1281 por cota), o que levou a um resultado bruto de R\$ 1.573.243,35 com distribuição de R\$ 0,075 por cota, após ajustes. Dessa forma, no último período (julho/23 a junho/24) do Fundo, a renda distribuída média mensal foi de R\$0,076633 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 Medical center, estamos em negociações com o COI para uma possível desocupação parcial. Trabalhamos na busca de reposição para o espaço potencialmente disponível.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -HBC II

O mês de Junho para o Fundo:

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 agosto.

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

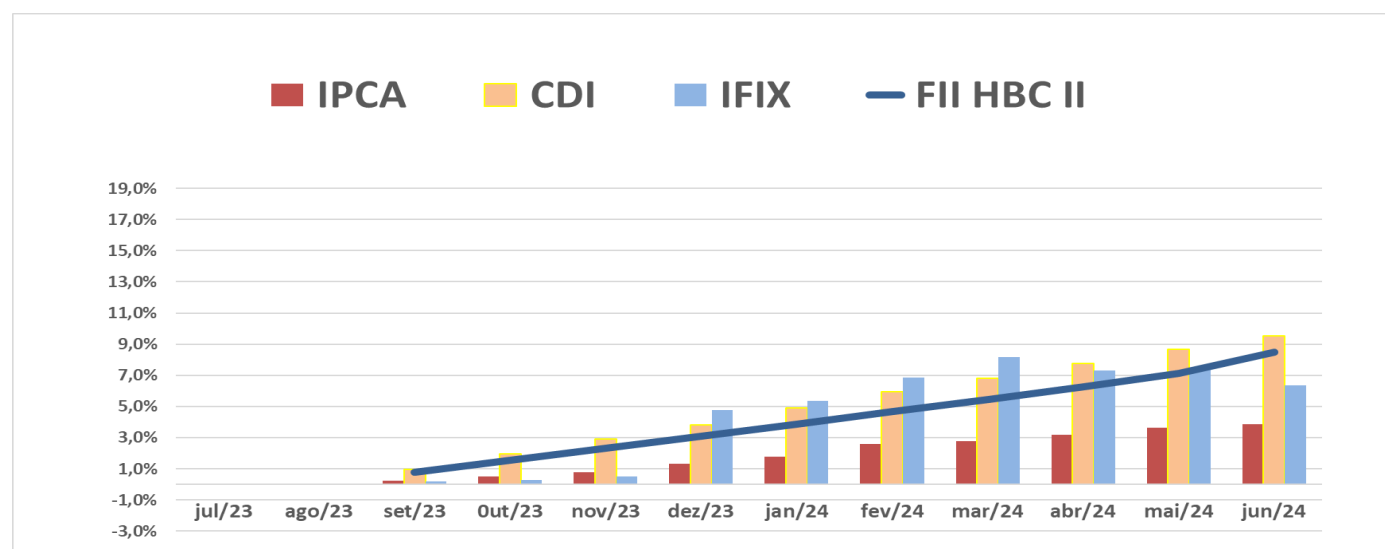
JUNHO 2024

Descrição	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	2024	PERÍODO
Receita De Locação	2.019,06	1.979,46	1.930,71	1.829,34	2.044,64	1.952,59	11.755,81	24.658,00
Ativos fin. de nat. imobiliária	-	-	-	112,63	13,61	412,92	539,15	539,15
Outros ativos financeiros	134,10	262,55	272,29	246,94	35,35	24,36	975,59	1.709,33
Ajuste para distrib. do resultado	915,65	- 609,00	182,76	122,72	- 28,18	701,27	1.285,22	3.686,48
Subtotal Receitas - R\$ X 1000	3.068,81	1.633,02	2.385,76	2.311,63	2.065,41	3.091,14	14.555,77	30.592,97
Despesas Imobiliárias	- 1.422,09	- 565,72	- 468,33	- 411,43	- 344,28	- 991,85		
Despesas Operacionais	- 299,59	- 293,28	- 297,85	- 252,78	- 285,60	- 526,04		
Subtotal Despesas - R\$ X 1000	- 1.721,68	- 859,00	- 766,17	- 664,20	- 629,88	- 1.517,90		
Resultado - R\$ X 1000	1.347,13	774,02	1.619,59	1.647,42	1.435,53	1.573,24		
Distribuição	1.347,13	774,02	1.619,59	1.647,42	1.435,53	1.412,17		
Ajuste distribuição resultados	463,01	1.036,12	190,55	162,72	495,29	397,97		
Total de Cotas	2.413.519	2.413.519	2.413.519	2.413.519	24.135.190	24.135.190		
Distribuição por Cota - R\$	0,750	0,750	0,750	0,750	0,080	0,075		R\$ 7,765
Valor da cota mês - R\$	99,0000	98,8100	98,8900	98,5000	9,8500	10,1300		
Rentabilidade %	0,7576	0,7590	0,7584	0,7614	0,8122	0,7404		
Tabela Comparativa							2024	PERÍODO
FII HBC II	0,7576%	0,7590%	0,7584%	0,7614%	0,8122%	1,2582%	5,2157%	8,4738%
IPCA	0,4200%	0,8300%	0,1600%	0,3800%	0,4600%	0,2100%	2,4839%	3,8638%
IFIX	0,5400%	1,4200%	1,2177%	-0,7900%	0,1759%	-1,0400%	1,5073%	6,3704%
CDI	1,0500%	0,9700%	0,8317%	0,8900%	0,8200%	0,7900%	5,4722%	9,5208%

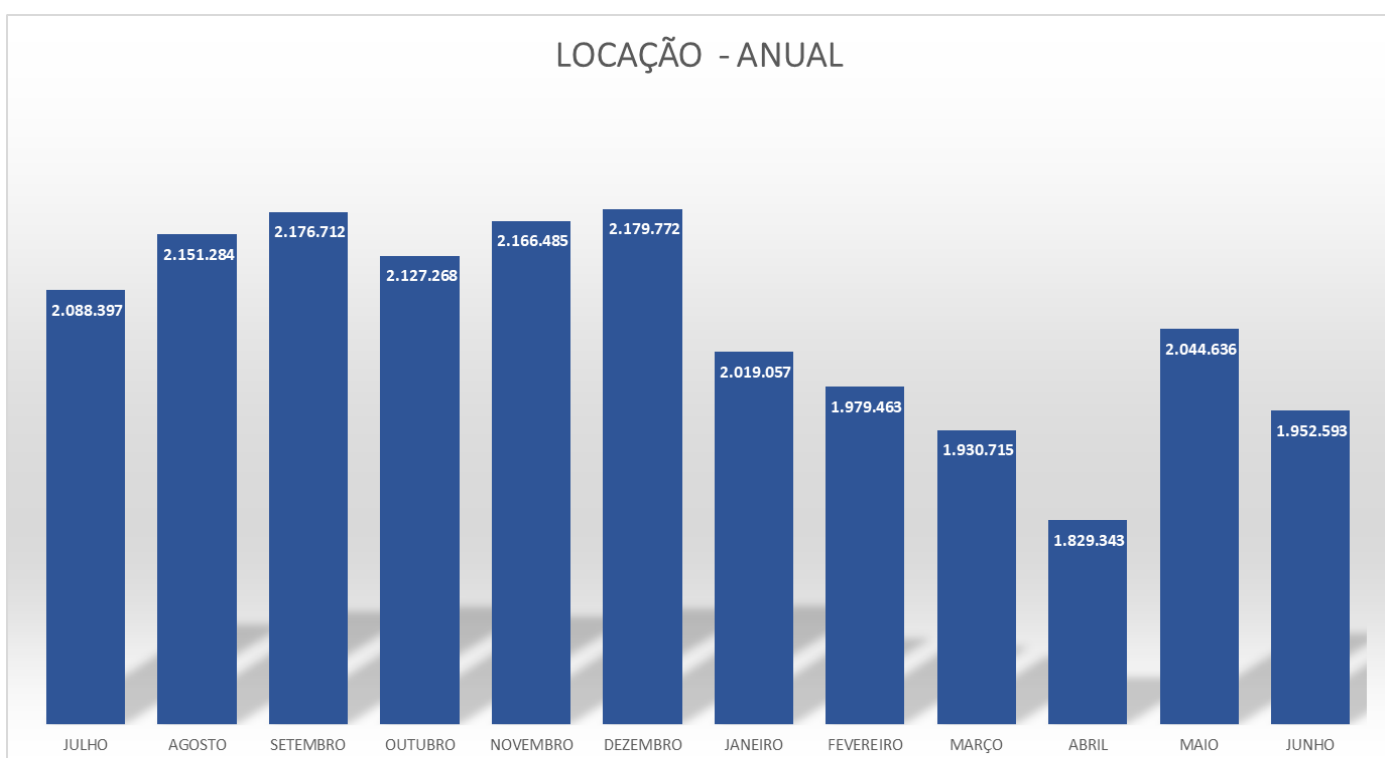
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

Performance

Rentabilidade Acumulada Período



LOCAÇÃO - ANUAL





CARTEIRA DE ATIVOS

FUNDO DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

Distribuição da Receita por UF

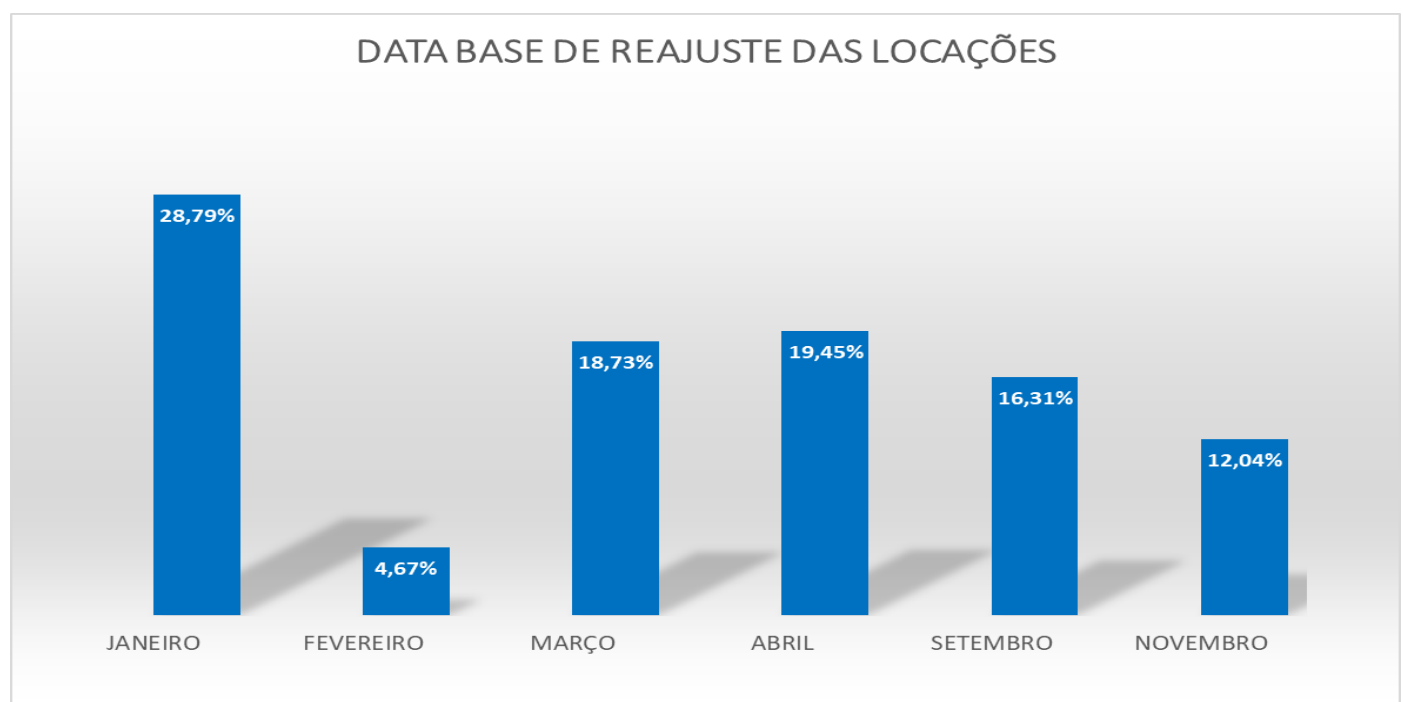
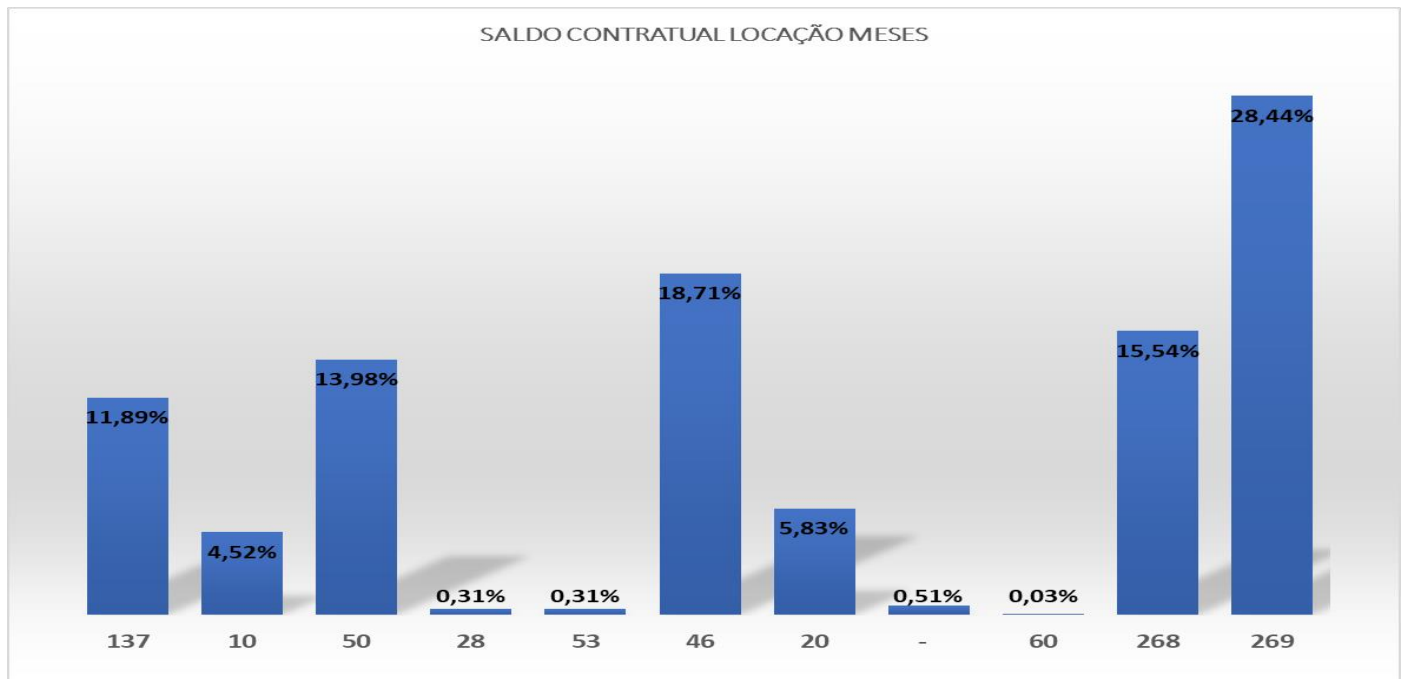
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

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%	137	NOVEMBRO	IPCA
BARRA MEDICAL CENTER - : Av. das Américas, 6.205 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, 22793-080	Salas 201, 205, 206,	Vida Centro de Fertilidade	MEDICINA	FERTILIDADE	853,45	TIPICO	0,00%	10	MARÇO	IGP-DI
	207, 301, 303, 304, 305									
	Salas 202, 203, 204,	DASA	MEDICINA	DIAGNOSTICO	2.791,73	TIPICO	0,00%	50	MARÇO	IGP-DI
	209, 210, 211, 212,									
	213, Lojas B, C, F parcial, G									
	loja A	Due Café	ALIMENTICIO	ALIMENTAÇÃO	20,73	TIPICO	0,00%	28	SETEMBRO	IPCA
	loja H	Casa do Pão de Queijo	ALIMENTICIO	ALIMENTAÇÃO	24,35	TIPICO	0,00%	53	SETEMBRO	IGP-DI
	Salas 208, 302, lojas B, C, E, F parcial	COI (United Health/Amil)	MEDICINA	DIAGNOSTICO	3.218,26	TIPICO	0,00%	46	ABRIL	IGP-DI
	Estacionamento	Parebem	ESTACIONAMENTO	ESTACIONAMENTO		TIPICO	0,00%	20	FEVEREIRO	VARIÁVEL
	Painel publicitário Elevadores	AM Patt Publicidade Ltda.	PUBLICIDADE	PUBLICIDADE		TIPICO	0,00%		RENOVAÇÃO	IPCA
	Painel publicitário Elevadores Loja D	Elemidia	PUBLICIDADE	PUBLICIDADE		TIPICO	0,00%		SETEMBRO	IPCA
	Sala 214	vago			36,51		100,00%			
		vago			194,08		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%	268	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%	268	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%	269	JANEIRO	IPCA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

Principais informações sobre os ativos do Fundo

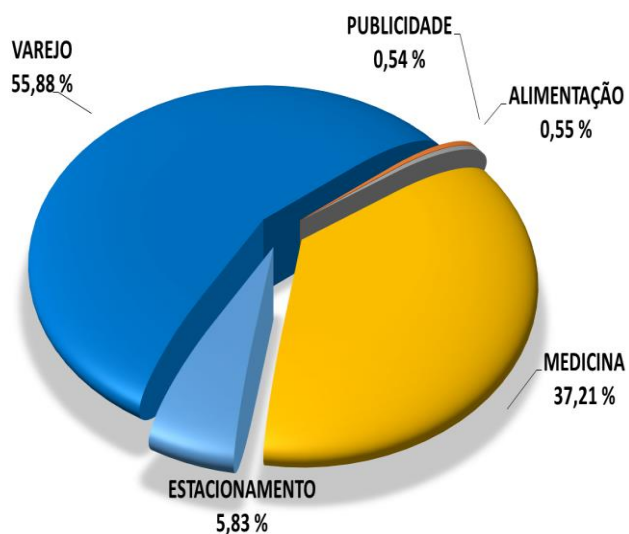


Notas: 1- percentuais relativos à Receita Total de Locação
 2- considerados apenas os contratos já ativos (com receita)

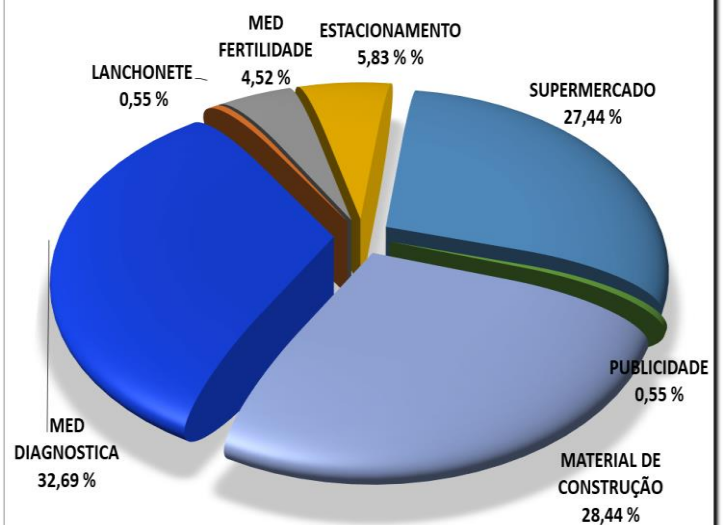
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

Principais informações sobre os ativos do Fundo

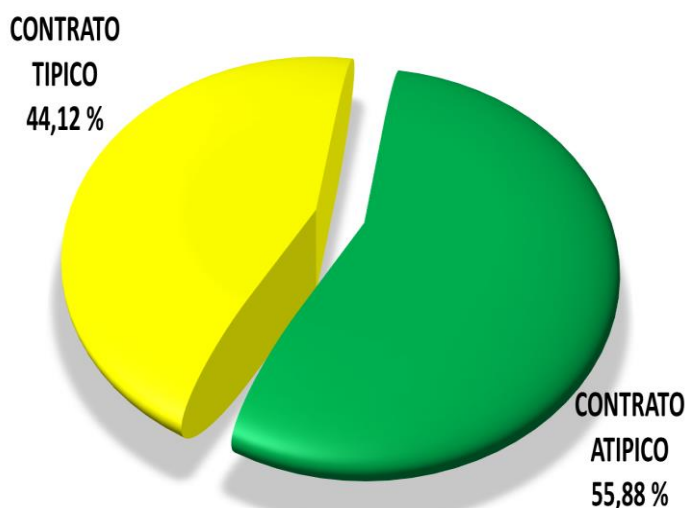
PERFIL DOS INQUILINOS



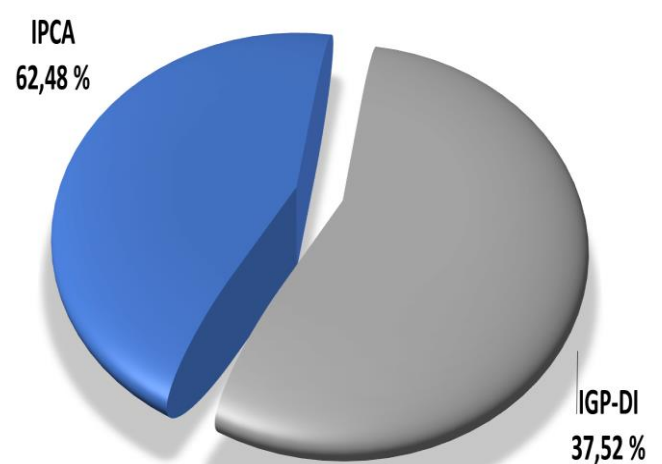
SEGMENTO DE ATUAÇÃO DOS INQUILINOS



COMPOSIÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



ÍNDICES 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

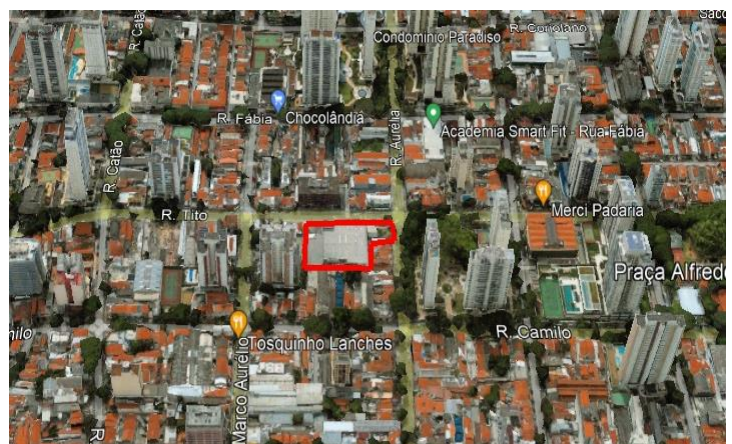
PÃO DE AÇUCAR TITO – VILA ROMANA

CARTEIRA DE ATIVOS



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

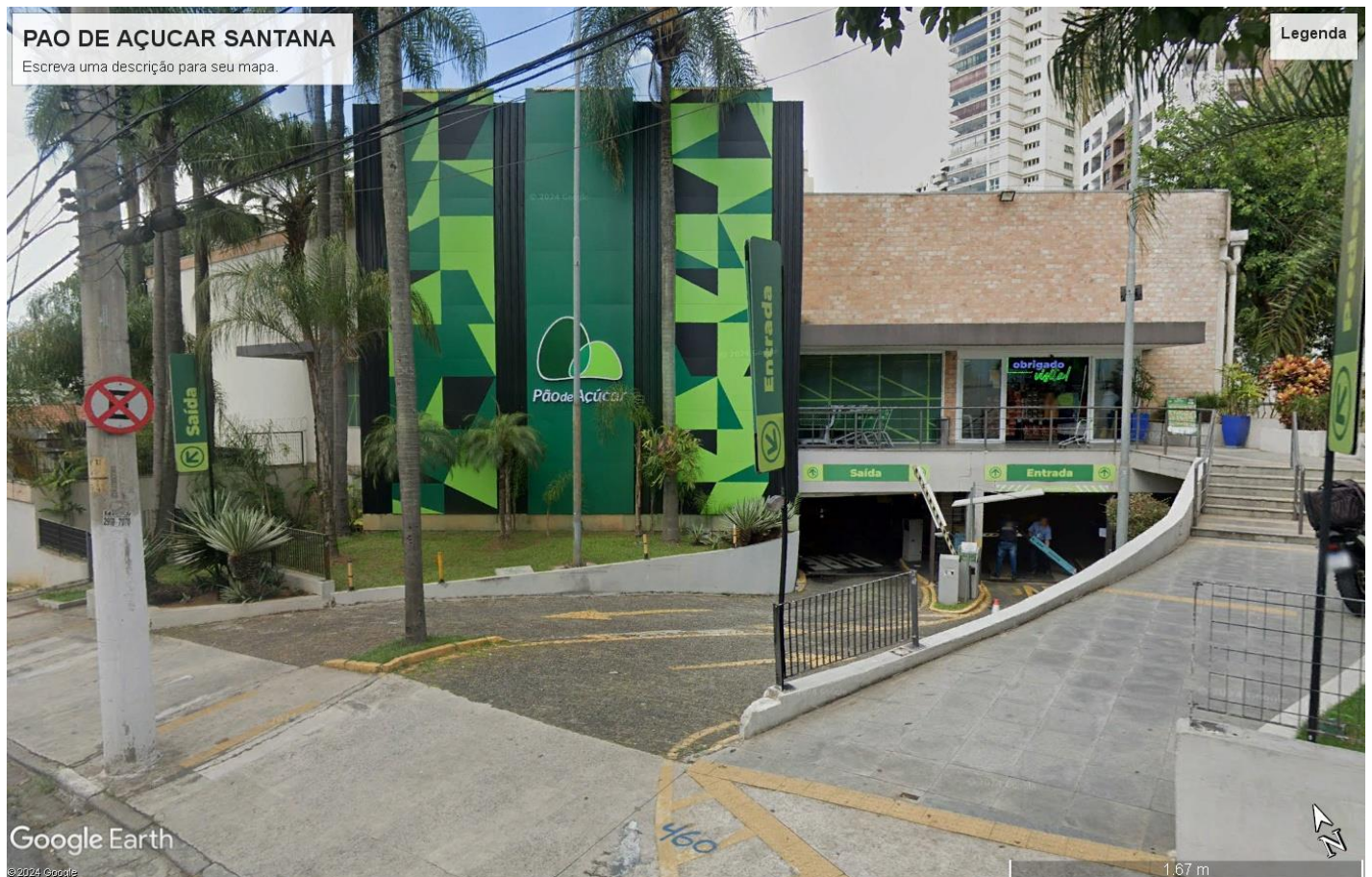
Terreno: 3.643,72 M2
Construção: 5.080,60 M2
Área locável: 5.080,60 M2
Endereço: R. Tito, 639 - 705 - Vila Romana, São Paulo - SP, 05051-000



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



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

PÃO DE AÇUCAR GRANJA VIANA

CARTEIRA DE ATIVOS



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

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



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

SODIMAC RIBEIRÃO PRETO

CARTEIRA DE ATIVOS



Loja Térrea, com estacionamento descoberto com 294 vagas.

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





PRINCIPAIS EVENTOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – HBC II

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

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

Planejamento Estratégico para recomposição e ampliação do portfólio do Fundo;

´Busca de oportunidades para aquisição e alienação de ativos;

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;

JUNHO 2024 – Diligenciamento jurídico, técnico e ambiental para aquisição de um pacote de 5 lojas do Assaí e 1 loja do GPA;

Tratamento das pendências em ativos do portfólio;

Busca de oportunidades para aquisição e alienação de ativos;

(11) 5041-3103
contato@hillback.com.br

