

HBC II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 34.691.520/0001-00 - Código de Negociação: EVBI11

(“Classe Única”)

FATO RELEVANTE

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001- 23 (“Administradora”), e a HBC CONSULTORIA E GESTÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 30.949.716/0001-09 (“Consultora”), na qualidade de administradora e consultora, respectivamente, da Classe Única, servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral quanto o seguem que:

- I. A Classe Única celebrou nesta data: 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 (“Assaí 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 (“Assaí Macaé/RJ”);
 - iii. Um imóvel comercial localizado no município de Porto Velho, estado de Rondônia, com área total construída de 16.085,54 m² (“Assaí 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 (“Assaí Dourados/MS”);
 - v. Um imóvel comercial localizado no município de Bauru, estado de São Paulo, com área total de 6.912,50 m² (“Assaí 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 “Assaí Araçatuba/SP”, “Assaí Macaé/RJ”, “Assaí Porto Velho/RO”, “Assaí Dourados/MS”, “Assaí Bauru/SP”: “Imóveis”).
- II. Os Imóveis supracitados foram adquiridos pelo montante total de R\$ 411.953.657,96 (quatrocentos e onze milhões, novecentos e cinquenta e três mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e noventa e seis centavos), a serem desembolsados da seguinte forma:
 - i. **Primeira Parcela:** R\$141.598.171,87 (cento e quarenta e um milhões, quinhentos e noventa e oito mil, cento e setenta e um reais e oitenta e sete centavos) pagos pela Classe Única (“Primeira Parcela”);
 - ii. **Parcela Intermediária:** R\$ 94.398.781,25 (noventa e quatro milhões, trezentos e noventa e oito mil, setecentos e oitenta e um reais e vinte e cinco centavos) a serem pagos pela Classe Única em 03

(três) parcelas semestrais, devidamente corrigidas pela variação acumulada, se positiva, do IPCA/IBGE (“Parcela Intermediária”);

- iii. **Última Parcela:** R\$175.956.704,84 (cento e setenta e cinco milhões, novecentos e cinquenta e seis mil, setecentos e quatro reais e oitenta e quatro centavos) correspondentes aos valores relativos ao saldo integral do CRI da 93ª série da 1ª emissão da Bari Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ nº 10.608.405/0001-60, 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”).
- III. 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%.
- IV. 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.

A Administradora e Consultora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

21 de agosto de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

HBC CONSULTORIA E GESTÃO LTDA.