

Rio de Janeiro, 17 de maio de 2024

Aos

Senhores Cotistas do **HBC II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
CNPJ nº 34.691.520/0001-00
Ticker: EVBI11

Ref.: 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 17 de maio de 2024 (“Proposta”)

Prezados Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de administrador fiduciário do **HBC II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 34.691.520/0001-00 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e da regulamentação aplicável, vem, por meio desta, convocar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) para participar da **assembleia geral extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal**, conforme facultado pelo artigo 60 do Regulamento (“Consulta Formal”), tendo como ordem do dia deliberar sobre:

A) O aumento do capital autorizado do Fundo para a realização de futuras emissões para o montante de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais);

B) A alteração do regulamento do Fundo para refletir a nova base de cálculo da Taxa de Performance e a nova Remuneração da Consultora de Investimento, nos termos do **Anexo A** à presente Proposta;

C) A alteração do regulamento do Fundo para refletir os serviços referentes à contratação da consultora de investimento, qual seja, a **HBC CONSULTORIA E GESTÃO LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda dos Nhambiquaras, 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”), observado que quando a Consultora de Investimento obtiver o registro na CVM como administrador de carteiras de valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, nos termos da Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, bem como realizar sua adesão ao Código Anbima de Gestão e Administração de Recursos de Terceiros, e obtenha a aprovação no processo de diligência da administradora, e demais

códigos de autorregulação aplicáveis, será providenciada a alteração do regulamento do Fundo e a formalização da assunção, pela HBC, da gestão da carteira do Fundo, nos termos do Anexo A à presente Proposta;

D) A alteração e consolidação do regulamento do Fundo para refletir as deliberações ora aprovadas, bem como ajustá-lo às disposições da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, nos termos do Anexo A à presente Proposta, bem como da decorrente alteração da denominação do Fundo para “HBC II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”;

E) O desdobramento da totalidade de cotas já emitidas pelo Fundo (“Cotas”), 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. Desta forma, após o desdobramento, a quantidade total de Cotas passará a ser de 24.235.290 (vinte e quatro milhões, duzentas e trinta e cinco mil e duzentas e noventa) Novas Cotas Desdobradas. Na data de realização da assembleia geral extraordinária, será divulgado fato relevante pela Administradora, informando: (a) a data a ser considerada para determinação do valor de mercado das Cotas para fins do desdobramento (“Data-Base do Desdobramento”); (b) a data a partir da qual as Cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas na forma desdobrada; e (c) a data a partir da qual as Novas Cotas Desdobradas serão creditadas nas contas de depósito dos Cotistas.

F) A aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário 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% (setenta e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

G) A realização da 10ª (décima) emissão de cotas do Fundo (“Décima Emissão”), no montante de, inicialmente, até 40.000.000 (quarenta milhões) de cotas do Fundo, em classe e série únicas (“Novas Cotas”), observado que a quantidade exata de Novas Cotas, bem como o Preço de Emissão (conforme adiante definido) 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:

(i) Quantidade Inicial de Novas Cotas: a quantidade de Novas Cotas emitidas pelo Fundo será de, inicialmente, até 40.000.000 (trinta milhões) de Novas Cotas, observado que a quantidade exata de Novas Cotas, entre outras condições, serão fixadas

posteriormente, por meio do Ato da Administradora, podendo referida quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(ii) Montante Inicial da Oferta: o montante inicial da Oferta será definido em Ato da Administradora e calculado a partir da fixação da quantidade exata de Novas Cotas e do Preço de Emissão (“Montante Inicial da Oferta”), podendo referido montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

(iii) Lote Adicional: Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional para atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160.

(iv) Preço de Emissão: o preço de emissão das Novas Cotas será definido de acordo com qualquer dos critérios previstos no parágrafo 2º do artigo 33 do Regulamento, a critério da Gestora, por meio do Ato da Administradora (“Preço de Emissão”);

(v) Taxa de Distribuição Primária: poderá ser cobrada uma taxa de distribuição primária dos investidores que subscreverem as Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, correspondente a um determinado percentual, a ser definido pela Administradora no Ato da Administradora, para fins de cobertura total ou parcial dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas (“Taxa de Distribuição Primária”);

(vi) Preço de Subscrição: o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”);

(vii) Público-Alvo: a Décima Emissão será destinada aos investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Profissionais”);

(viii) Rito de distribuição: a Décima Emissão será distribuída sob regime de melhores esforços de colocação, por meio de Oferta a ser realizada sob o rito de registro automático;

(ix) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas a quantidade mínima de Novas Cotas a ser definida em Ato da Administradora, observado que a quantidade e o valor exato serão definidos após a fixação do Preço de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”), para manutenção da Oferta (“Distribuição Parcial”). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

(x) Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas: a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observada a possibilidade de contratação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenadores") e de adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Participantes Especiais"), sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

(xi) Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas: as Novas Cotas serão registradas para **(a)** distribuição no mercado primário por meio do DDA- Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e **(b)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3, conforme procedimentos a serem previstos nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta;

(xii) Direitos das Novas Cotas: as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;

(xiii) Período de Colocação: as Novas Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160;

(xiv) Coordenador Líder: será uma instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários autorizada, definida a critério da Administradora, sob recomendação da Gestora, por meio do Ato da Administradora ("Coordenador Líder"). O Coordenador Líder poderá contratar Coordenadores para auxiliar na coordenação e na distribuição da Oferta, bem como convidar Participantes Especiais para integrar o consórcio de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta; e

(xv) Outras Disposições: a Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Décima Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a realização de Ato da Administradora para definição do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária, respeitados os parâmetros ora aprovados.

H) renúncia do exercício do direito de preferência pelos Cotistas na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, conforme previsto no Regulamento do Fundo, no âmbito da Décima Emissão.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora recomenda a aprovação da matéria, considerando as características elencadas acima para a 10ª emissão do Fundo, por entender que a Oferta se alinha ao melhor interesse do Fundo e dos Cotistas.

As deliberações das matérias do dia indicadas nos itens “(A)”, “(B)”, “(C)”, “(D)”, “(E)” e “(F)”, acima serão aprovadas por maioria dos votos, pelos Cotistas que representam 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos dos incisos (ii), (xi) e (xiv) do artigo 59, bem como dos artigos 65 e 66 do Regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável.

Os custos incorridos com o envio da Consulta Formal aos Cotistas serão arcados pelo Fundo.

As deliberações das matérias do dia indicadas nos itens “(G)” e “(H)” acima serão aprovadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do inciso (iv) do artigo 59 do Regulamento do Fundo, bem como do artigo 65 do Regulamento e da regulamentação aplicável.

17 de maio de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora do
HBC II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO