

Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2024

Aos

Senhores Cotistas do **HBC II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 34.691.520/0001-00

Ticker: EVBI11

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para Deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária

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 RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 34.691.520/0001-00 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”), do seu respectivo anexo I da classe única do Fundo (“Classe” e “Anexo I”) e da regulamentação aplicável, vem, por meio desta, convocar os cotistas da Classe (“Cotistas”) para participar da **assembleia geral extraordinária da Classe, 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) A alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser identificado como “**CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**”, e, conseqüentemente, 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 constante do Anexo I da Classe, para refletir o novo critério de aquisição, pela Classe, de cotas de outros fundos de investimento imobiliário, nos termos do Anexo A à presente Proposta; e
- C) A alteração da Taxa de Administração constante do Anexo I da Classe, para refletir a nova remuneração a que a Administradora fará jus, nos termos do Anexo A à presente Proposta.

- D) A alteração do Anexo I da Classe para inclusão de nova redação referente a possibilidade de prestação de garantias fidejussórias, pela Classe, relativamente a operações relacionadas aos ativos integrantes de sua carteira, bem como constituição de ônus reais sobre os Imóveis (conforme definido no Anexo I ao Regulamento) integrantes do patrimônio da Classe para garantir obrigações por ela assumidas, nos termos do **Anexo A** à presente Proposta;
- E) A aprovação para a realização da 11ª (décima primeira) emissão de cotas da Classe ("**11ª Emissão**"), no montante de, inicialmente, até 60.000.000 (sessenta milhões) 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:
- (i) **Destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Oferta serão aplicados pela Classe de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo I ao Regulamento, nos termos do Regulamento e dos documentos da Oferta;
 - (ii) **Quantidade Inicial de Novas Cotas:** a quantidade de Novas Cotas emitidas pela Classe será de, inicialmente, até 60.000.000 (sessenta milhões) de Novas Cotas, observado que a quantidade exata de Novas Cotas será fixada posteriormente, por meio de Ato da Administradora, e podendo referida quantidade ser (a) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (b) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
 - (iii) **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 ("**Montante Inicial da Oferta**"), podendo referido montante ser (a) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
 - (iv) **Lote Adicional:** caso seja verificado excesso de demanda, o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) ("**Novas Cotas do Lote Adicional**"), observado que a quantidade e o valor exato serão definidos após a fixação da quantidade exata de Novas Cotas, nos termos estabelecidos nos artigos 50 e seguintes da Resolução CVM 160

(“Lote Adicional”), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação no âmbito da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 11ª Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder (conforme adiante definido);

- (v) **Preço de Emissão:** o preço de cada Nova Cota será definido de acordo com quaisquer dos critérios previstos no subitem “Preço de Emissão em Novas Emissões” do item 1.1 do Anexo I do Regulamento, em Ato da Administradora, conforme recomendação da Consultora de Investimento (conforme abaixo definido) (“Preço de Emissão”);*
- (vi) **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”);*
- (vii) **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”);*
- (viii) **Público-Alvo:** A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam, (a) (a.1) nos termos do artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar, fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM e investidores não residentes com qualificação análoga às das categorias elencadas acima nos seus respectivos países de origem; (a.2) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados”, respectivamente), que sejam fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (a.3) investidores que não se enquadrem nas definições dos subitens*

“(a.1)” e “(a.2)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação da Oferta, conforme o caso, em valor a ser definido em Ato da Administradora, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (b) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(a)” acima e que formalizem o Documento de Aceitação da Oferta, em valor a ser definida em Ato da Administradora, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no item 1.1. do Anexo I do Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM 11”).

- (ix) **Coordenador líder e regime de distribuição das novas cotas:** a distribuição primária das novas cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da [BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, acima qualificada (“Coordenador Líder”). A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas da Classe, nos termos do item 6.3.9 do Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014;
- (x) **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 (“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;
- (xi) **Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), observada a possibilidade de contratação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para coordenação da oferta (“Coordenadores”) e de adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Participantes Especiais”), as quais

poderão ser convidadas pelo Coordenador Líder para integrar o consórcio de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, 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;

*(xii) **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, 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;*

*(xiii) **Prospecto:** necessário, nos termos do Art. 9º da Resolução CVM 160;*

*(xiv) **Lâmina:** aplicável, nos termos da Resolução CVM 160; e*

*(xv) **Outras Disposições:** a Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da 11ª Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a realização de Ato da Administradora para definição da Taxa de Distribuição Primária, da quantidade exata de Novas Cotas, dentre outras condições, respeitados os parâmetros ora aprovados.*

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 nos termos do **Anexo A** à presente Proposta, 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 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”), 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.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora recomenda a aprovação das matérias (A), (B) e (C), em conformidade com a adaptação do Fundo às disposições estabelecidas pela nova Instrução CVM 175. Ainda, a Administradora recomenda a matéria (D) nos termos da 11ª emissão mencionados anteriormente.

Ademais, a Administradora entende que a matéria (F) submetida à deliberação deve ser abertamente discutida e deliberada no melhor interesse dos cotistas. Diante disso, esclarece que se abstém de uma recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição.

As deliberações das matérias do dia indicadas nos itens “(A)”, “(B)”, “(D)” e “(F)”, acima serão aprovadas por maioria dos votos, pelos Cotistas que representam 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pela Classe, nos termos da alínea “e” da Cláusula 10.6.1 do Anexo I da Classe, bem como da regulamentação aplicável.

Os custos incorridos com o envio da Consulta Formal aos Cotistas serão arcados pela Classe.

18 de setembro de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do

HBC II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA