

# ATO DE RERRATIFICAÇÃO DA OFERTA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE COTAS DO HBC II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 34.691.520/0001-00

Por este instrumento particular, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, CEP 22250-040, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **HBC II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.691.520/0001-00 (“Fundo”), nos termos da regulamentação vigente e aplicável, diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”), conforme recomendação da **HBC CONSULTORIA E GESTÃO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 30.949.716/0001-09, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda dos Nhambiquaras 1500, conjunto 115, Moema, CEP 04090-003, na qualidade de consultador de investimento, **RESOLVE**:

**1.** Rerratificar os termos e condições aprovados pelos cotistas do Fundo na assembleia geral extraordinária do Fundo, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, cujo resultado foi divulgado em 10 de junho de 2024, no âmbito da realização da distribuição primária das cotas da 10ª (décima) emissão do Fundo (“Novas Cotas” e “10ª Emissão”, respectivamente), em classe e séries únicas, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), e demais leis e regulamentações vigentes e aplicáveis (“Oferta”). Os termos e condições da Oferta passarão a vigorar nos termos abaixo:

- A. **Quantidade de Cotas:** a quantidade de Novas Cotas emitidas pelo Fundo será de, inicialmente, 40.816.326 cotas (quarenta milhões, oitocentas e dezesseis mil e trezentas e vinte e seis) Novas, podendo referida quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
- B. **Montante Inicial da da Oferta:** inicialmente, R\$ 399.999.994,80 (trezentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão (conforme abaixo definido), podendo referido montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (“Montante Inicial da Oferta”).
- C. **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.
- D. **Preço de Emissão:** o preço de cada Nova Cota será equivalente a R\$ 9,80 (nove reais e oitenta

centavos), estabelecido com base nos termos do subitem (ii) do item “Preço de Emissão em Novas Emissões”, do artigo 1.1, do Capítulo 1, do Anexo I do Regulamento, com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento” e “Preço de Emissão”, respectivamente).

- E. **Taxa de Distribuição Primária:** será devida taxa no valor de R\$ 0,01 (um centavo) por Nova Cota, equivalente a 1% (um por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento de todos os custos da Oferta, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, observado que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos ao comissionamento devido ao Coordenador Líder, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.
- F. **Preço de Subscrição:** o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 9,81 (nove reais e oitenta e um centavos) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”).
- G. **Público-Alvo:** a 10ª Emissão será destinada aos investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Profissionais”).
- H. **Rito de distribuição:** a 10ª Emissão será distribuída sob regime de melhores esforços de colocação, por meio de Oferta a ser realizada sob o rito de registro automático.
- I. **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas a quantidade mínima de R\$ 10.000.008,20 (dez milhões, oito reais e vinte centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 1.020.409 (um milhão, vinte mil e quatrocentas e nove) de Novas Cotas (“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.
- J. **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 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.
- K. **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.

- L. **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.
  - M. **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.
  - N. **Coordenador Líder:** será o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.**, acima qualificado (“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.
  - O. **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da 10ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.
2. Aprovar a contratação do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.** acima qualificado, para intermediar a Oferta, na qualidade de instituição distribuidora líder.
  3. Os termos que não se encontram aqui definidos possuem a definição dada a eles no Regulamento.

Sendo assim, assina o presente instrumento de forma eletrônica.

São Paulo, 1º de julho de 2024

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.**

Administrador