

**HBC II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
CNPJ nº 34.691.520/0001-00

**FATO RELEVANTE**

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **HBC II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.691.520/0001-00 (“Fundo”), em observância às disposições constantes da regulamentação vigente e aplicável, comunica aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, nesta data, foi formalizado ato da Administradora (“Ato de Rerratificação da Oferta”), conforme recomendação da **HBC CONSULTORIA E GESTÃO LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 30.949.716/0001-09, na qualidade de consultor de investimento do Fundo, rerratificando 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 (“Consulta Formal de Aprovação da Oferta”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”), no âmbito da 10ª (décima) emissão de cotas do Fundo (“Oferta” e “10ª Emissão”, respectivamente), objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”) e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”).

Nos termos da Consulta Formal de Aprovação da Oferta, foi aprovada pelos cotistas do Fundo, a renúncia do exercício do direito de preferência pelos Cotistas na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta.

As principais características da Oferta estão descritas neste fato relevante (“Fato Relevante”) e no Ato de Rerratificação da Oferta e os documentos da Oferta, nos termos e condições abaixo:

**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).

**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”).

**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.

**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).

**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.

**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”).

**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”).

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da 10ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

**Cronograma Indicativo da Oferta:** O cronograma indicativo dos principais eventos relacionados à Oferta estará disponível no Anúncio de Início.

As demais características da Oferta foram aprovadas nos termos do Ato de Rerratificação da Oferta que aprovou a Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato de Rerratificação da Oferta.

**O PRESENTE FATO RELEVANTE SERVE APENAS PARA DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA NOS TERMOS DO ATO DE RERRATIFICAÇÃO DA OFERTA. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DE RERRATIFICAÇÃO DA OFERTA ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.**

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.**

**O FUNDO E OS COORDENADORES RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, , DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DE RERRATIFICAÇÃO DA OFERTA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE E APLICÁVEL, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**A CVM NÃO REALIZARÁ ANÁLISE PRÉVIA DA OFERTA NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 01 de julho de 2024.

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