

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

HBC II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 34.691.520/0001-00

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BREVBICTF007

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: EVBI11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/190, em 02 de julho de 2024*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **HBC II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 34.691.520/0001-00 (“**Fundo**”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 na qualidade de administradora do Fundo (“**Administradora**”) e, em conjunto com o Fundo, os “**Ofertantes**”, em conjunto o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, conforme acima definido, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”) comunicam, nesta data, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 40.816.326 cotas (quarenta milhões, oitocentas e dezesseis mil e trezentas e vinte e seis) novas cotas da 10ª (décima) emissão do Fundo (“**10ª Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas (“**Novas Cotas**”), com preço unitário de emissão de R\$9,80 (nove reais e oitenta centavos), o qual não considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Ato de Rerratificação da Oferta) (“**Preço de Emissão**”), perfazendo o montante de, 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)

(“**Montante Inicial da Oferta**”)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Ato de Rerratificação da Oferta).

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Ato de Rerratificação da Oferta), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Ato de Rerratificação da Oferta).

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada sob a coordenação do Coordenador Líder. O processo de distribuição pública das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta ou que tenham celebrado termo de adesão com o Coordenador Líder (“**Participantes Especiais**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Ato de Rerratificação da Oferta HBC II Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, celebrado e divulgado em 01 de julho de 2024 (“**Ato de Rerratificação da Oferta**”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Protocolo de Registro Automático na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	02/07/2024
2	Período previsto para o início e o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	09/07/2024 a 23/12/2024
4	Período previsto para a primeira liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento Período previsto para a última liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento	12/07/2024 a 23/12/2024
5	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	28/12/2024

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS COMUNICADOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e o Anúncio de Encerramento, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão, disponibilizado(s) nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, do Consultor Imobiliário, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

Administradora e Coordenador Líder: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website procurar por “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros” e consulta pelo “HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, em seguida em “Documentos” e, então, localizar a opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “HBC II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); e

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e/ou nos documentos da Oferta.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DA 10ª EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES.

São Paulo, 02 de julho de 2024



COORDENADOR LÍDER E ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

