

## LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

### INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO HCO CURITIBA I DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

#### ALERTAS

|                                                                 |                          |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risco de                                                        | X                        | perda do principal                                                                                                                                                                                       | O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais Investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.                                                                                                                                       |
|                                                                 | <input type="checkbox"/> | responsabilidade ilimitada                                                                                                                                                                               | N/A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                 | X                        | falta de liquidez                                                                                                                                                                                        | A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às cotas da oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.                                                                                                                                                                                            |
|                                                                 | X                        | produto complexo                                                                                                                                                                                         | A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto. |
| Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático |                          | A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da Oferta. Não há restrições à revenda, observado que as Cotas só poderão ser negociadas entre investidores qualificados. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta  |                                                                                                                                       | Mais Informações  |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| A. Valor mobiliário                | Cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única do <b>HCO CURITIBA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA</b> . | Capa do Prospecto |
| a.1) Quantidade ofertada           | 30.000 (trinta mil) de Cotas.                                                                                                         | Capa do Prospecto |
| a.2) Preço unitário                | R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.                                                                                                    | Capa do Prospecto |
| a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2) | R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).                                                                                          | Capa do Prospecto |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta |                                                                                                                                                                                 | Mais Informações        |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| a.4) Lote suplementar             | Não.                                                                                                                                                                            | Seção 2.7 do Prospecto  |
| a.5) Lote adicional               | Não.                                                                                                                                                                            | Seção 2.7 do Prospecto  |
| Qual mercado de negociação?       | Mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”)                                                                                                                      | Seção 2.4 do Prospecto  |
| Código de negociação              | HCTB11                                                                                                                                                                          | Capa do Prospecto       |
| B. Outras informações             |                                                                                                                                                                                 |                         |
| Emissor                           | Classe única de cotas do <b>HCO CURITIBA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA</b><br>Classe de Cotas: Única                                            | Capa do Prospecto       |
| Administrador                     | <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b><br>CNPJ: 22.610.500/0001-88<br>Página Eletrônica: <a href="https://vortex.com.br/">https://vortex.com.br/</a> | Seção 14.1 do Prospecto |
| Gestor                            | <b>HCO GROUP S.A</b><br>CNPJ: 54.173.528/0001-91<br>Página Eletrônica: <a href="https://www.hcogroup.com.br/publicoffers">https://www.hcogroup.com.br/publicoffers</a>          | Seção 14.1 do Prospecto |

| 2. Propósito da Oferta                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Mais Informações       |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | Observada a política de investimentos da Classe os limites de concentração previstos no Regulamento, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados, <b>DE FORMA DEFINIDA PELA GESTORA</b> , em Imóveis Alvo e Ativos Alvo, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em referidos Ativos. | Seção 3.1 do Prospecto |

| 3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Mais Informações      |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Informações sobre a gestora          | A HCO é uma gestora de alternativos, com foco em <i>real estate new economy assets</i> , notadamente, ativos imobiliários logísticos, industriais e de infraestrutura, sendo constituída como uma <i>joint venture</i> entre a Huma Capital Ltda. e veículos geridos pela Oaktree Capital Management. | Seção 15 do Prospecto |

| 3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Mais Informações      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Informações sobre a administradora   | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016. | Seção 15 do Prospecto |

| Sumário dos Principais Riscos do Fundo                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Probabilidade                                                                                                 | Impacto Financeiro                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Risco imobiliário:</b> O Fundo adquirirá Ativos Imobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá, sem prejuízo da política de investimento, se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos Imobiliários, conforme disposto no Regulamento.                  | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| <b>Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental:</b> A reação dos investidores aos acontecimentos ocorridos no mercado externo pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, inclusive as Cotas.         | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| <b>Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários:</b> O investimento nas Cotas pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. Assim, a Classe poderá não possuir dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor das Cotas. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| <b>Riscos relacionados ao investimento em cotas:</b> A aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo. O Investidor poderá sofrer perdas do capital aplicado, caso deseje negociar suas Cotas no mercado secundário.                             | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| <b>Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras:</b> A Classe pode adiantar recursos e assumir custos adicionais em projetos, inclusive se sócios/cotistas minoritários não cumprirem obrigações. Atrasos, paralisações ou aumento de custos podem afetar prazos, rentabilidade e exigir aportes extras dos Cotistas, gerando possíveis prejuízos. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |

| 4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário |                                                                                                                                                             | Mais Informações       |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Informações sobre a cota do Fundo de Investimento  |                                                                                                                                                             |                        |
| Principais características                         | As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas da Classe. | Seção 2.2 do Prospecto |
| Prazo de duração do fundo                          | O Fundo terá prazo de duração de até 7 (sete) anos contados da primeira integralização de Cotas.                                                            | Seção 15 do Prospecto  |

| 4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário |                                                                                                                | Mais Informações       |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Informações sobre a cota do Fundo de Investimento  |                                                                                                                |                        |
| Restrições à livre negociação                      | Não há restrições à revenda, observado que as Cotas só poderão ser negociadas entre investidores qualificados. | Seção 7.1 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Mais Informações       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Participação na Oferta                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
| Quem pode participar da oferta?<br>(preenchimento cumulativo)                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais<br><input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados<br><input type="checkbox"/> Público em geral                                                                                                                                                            | Seção 8.2 do Prospecto |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade                       | N/A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | N/A                    |
| Qual o valor mínimo para investimento?                                                            | 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais).                                                                                                                                                                                                                                                                    | Seção 8.9 do Prospecto |
| Como participar da oferta?                                                                        | Nas datas indicadas no Prospecto, os investidores deverão formalizar seu Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.                                           | Seção 8.5 do Prospecto |
| Como será feito o rateio?                                                                         | De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora.                                                                                                                                                                                                                                                         | Seção 8.2 do Prospecto |
| Como poderei saber o resultado do rateio?                                                         | Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados nos Compromissos de Investimento e Boletins de Subscrição.                                                                                                                                                                   | Seção 8.2 do Prospecto |
| O ofertante pode desistir da oferta?                                                              | A Oferta é irrevogável e irretratável, observado o disposto no Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                               | Seção 7.3 do Prospecto |
| Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? | IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.                                                                                                                                                                                                                      | Seção 16 do Prospecto  |
| Indicação de local para obtenção do Prospecto                                                     | <b>Administradora:</b> Para acesso, consulte a página do Fundo no endereço: <a href="https://vortex.com.br/investidor/fundos-investimento">https://vortex.com.br/investidor/fundos-investimento</a> , localizar “HCO CURITIBA I DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Documentos” e localizar o Prospecto. | Seção 5.1 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Mais Informações        |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Participação na Oferta                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |
|                                                            | <p><b>Coordenador Líder:</b> <a href="https://vortex.com.br/investidor/fundos-investimento">https://vortex.com.br/investidor/fundos-investimento</a>, localizar “HCO CURITIBA I DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Documentos” e localizar o Prospecto.</p> <p><b>Gestora:</b> <a href="https://www.hcogroup.com.br/publicoffers">https://www.hcogroup.com.br/publicoffers</a> (neste website acessar “FII HCO Curitiba I” e, então, localizar a opção desejada).</p> <p><b>CVM:</b> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (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 “HCO Curitiba I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada); e</p> <p><b>Fundos.NET, administrado pela B3:</b> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “HCO Curitiba I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).</p> |                         |
| Quem são os coordenadores da oferta?                       | <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Seção 14.2 do Prospecto |
| Outras instituições participantes da distribuição          | No âmbito da Oferta poderão ser contratadas Participantes Especiais para a distribuição das Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Seção 8.1 do Prospecto  |
| Procedimento de colocação                                  | Melhores esforços.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Seção 2.1 do Prospecto  |
| Qual o período de reservas?                                | 03/09/2025 a até a data limite de 25/09/2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Seção 5.1 do Prospecto  |
| Qual a data da fixação de preços?                          | 26 de agosto de 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Seção 6.4 do Prospecto  |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio?          | N/A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Seção 5.1 do Prospecto  |
| Qual a data da liquidação da oferta?                       | Não ocorrerá liquidações no âmbito da Oferta, tão somente a subscrição durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento por cada um dos Investidores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Seção 5.1 do Prospecto  |
| Quando receberei a confirmação da compra?                  | Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de liquidação da Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Seção 8.2 do Prospecto  |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta |                                                                                                                                                     | Mais<br>Informações       |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Participação na Oferta                                     |                                                                                                                                                     |                           |
| Quando poderei negociar?                                   | Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, conforme data definida no formulário de liberação, depois da obtenção de autorização da B3. | Seção 7.1<br>do Prospecto |