

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO HCO CURITIBA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.236.181/0001-07

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA CLASSE Nº BRHCTBCTF007

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3: HCTB11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/241, em 26 de agosto de 2025*

*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 (“**Resolução CVM 160**”).

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a classe única do **HCO CURITIBA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.236.181/0001-07 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), a **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, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ 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, conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administradora”), a **HCO GROUP S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.046, 11º Andar, Conjunto 111 e 112, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 54.173.528/0001-91, devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 22.826, de 12 de dezembro de 2024, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora” e, em conjunto com a Classe e o Administradora, os “Ofertantes”), em conjunto com **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), comunicam, nesta data, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 30.000 (trinta mil) cotas, todas nominativas e escriturais, em série única (“Cotas”), da 1ª (primeira) emissão da Classe, com preço por cota de R\$1.000,00 (mil) (“Preço de Emissão”), perfazendo o montante de, inicialmente,

R\$30.000.000,00*

(trinta milhões de reais)

(“Montante Inicial da Oferta”)

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

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta.

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas ou não junto à B3, convidadas a participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes”).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do HCO Curitiba I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**” sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início e disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo	26/08/2025
2	Início do Período de Subscrição das Cotas	03/09/2025
3	Data limite para encerramento do Período de Subscrição das Cotas	25/09/2025
4	Data limite para realização do Procedimento de Alocação	26/09/2025
5	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	22/02/2026

(1) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item “Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” da seção “Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta”.

(2) As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

Administradora: <https://vortex.com.br/investidor/fundos-investimento>, localizar “HCO CURITIBA I DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Documentos” e localizar o a opção desejada;

Coordenador Líder: <https://vortex.com.br/investidor/fundos-investimento>, localizar “HCO CURITIBA I DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Documentos” e localizar a opção desejada;

Gestora: <https://www.hcogroup.com.br/publicoffers> (neste website acessar “FII HCO Curitiba I” 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 “FII HCO Curitiba I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada);

Fundos.NET, administrado pela B3: <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 “HCO Curitiba I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Primeira Emissão de Cotas”, a 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 “HCO Curitiba I 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 às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas da Classe por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo, do seu respectivo Anexo I e da Resolução CVM 175.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

São Paulo, 26 de agosto de 2025.



ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER

GESTORA



ASSESSOR LEGAL

CESCON
BARRIEU

ADVOGADOS