

ANÚNCIO DE INÍCIO
OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A
E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DO
HCO SÃO PAULO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE
LIMITADA

CNPJ nº 63.680.695/0001-10

Registro da Oferta na CVM sob o nº **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/368** em 19 de novembro 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 de cotas do **HCO SÃO PAULO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº [•] ("**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 Pedrosa 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 a **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, 575.000 (quinhentos e setenta e cinco mil) cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Classe, divididas em 2 (duas) subclasses: quais sejam: cotas da subclasse A ("**Cotas A**") e cotas da subclasse B ("**Cotas B**" e, quando em conjunto com as Cotas A, as "**Cotas**") com preço por cota de R\$ 100,00 (cem reais) ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante de, inicialmente,

R\$ 57.500.000,00*

(cinquenta e sete milhões e quinhentos mil reais)

("**Montante Inicial da Oferta**")

*observado o sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas A e/ou de Cotas B, conforme o caso, será compensada quantidade total de Cotas prevista acima, observado o procedimento de alocação a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e de forma discricionária por esta, na forma definida nos documentos da Oferta, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

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 pelo Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "*Regulamento do HCO São Paulo I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", datado de 14 de novembro de 2025 ("**Regulamento**").

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	21/11/2025
2	Início do Período de Subscrição	21/11/2025
3	Encerramento do Período de Subscrição	15/05/2026
4	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	17/05/2026

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽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 DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO

Este Anúncio de Início foi, assim como o Anúncio de Encerramento e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão, divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos *websites* indicados abaixo:

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

Coordenador Líder: <https://vortex.com.br/investidor/fundos-investimento>, localizar "*HCO SÃO PAULO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA*", clicar em "Documentos" e localizar o a opção desejada;

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

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 São Paulo I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na "Primeira Emissão de Cotas", a opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

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

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

São Paulo, 19 de novembro de 2025.



ADMINISTRADORA E COORDENADOR LIDER



GESTORA



ASSESSOR LEGAL

