



ANÚNCIO DE INÍCIO
OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

COTINGUIBA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 64.280.202/0001-17

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/007 e Processo CVM sob nº SRE/0031/2026, em 07 de janeiro de 2025

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Água Verde, nº 1.413, 8º andar, CEP 80620-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 39.669.186/0001-01, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 19.131, de 01 de outubro de 2021, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de administrador fiduciário e instituição intermediária líder (“Administrador” e “Coordenador Líder”) da **CLASSE ÚNICA DO COTINGUIBA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 64.280.202/0001-17 (“Fundo”), por meio do presente anúncio (“Anúncio de Início”), **COMUNICA** o início da oferta pública primária de distribuição de 10.000 (dez mil) cotas, em classe e série únicas, nominativas e escriturais, da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo (“Oferta”, “Cotas” e “1ª Emissão”, respectivamente), realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 160”), com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo a Oferta o montante total de:

R\$ 1.000.000,00

(um milhão de reais)

A 1ª Emissão de Cotas do Fundo, a Oferta, a constituição e o Regulamento vigente foram aprovados por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Cotinguiba Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” (“Ato de Aprovação”), celebrado em 05 de janeiro de 2026, entre o Administrador e a **TERCON INVESTIMENTOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Américo Brasiliense, nº 1.765, conjuntos 31/32, CEP 04715-005, inscrita no CNPJ sob o nº 09.121.454/0001-95, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteira de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório nº 9.815, de 28 de abril de 2008, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA:

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ¹
1	Registro automático da Oferta perante a CVM Divulgação do Início da Oferta	07/01/2025



2	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início
---	--	--

⁽¹⁾ Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior ao término do período indicado acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

DIVULGAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA:

Este Anúncio de Início, o Ato de Aprovação e demais documentos da Oferta foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador/Coordenador Líder, do Gestor, da CVM e do Fundos.NET, nos websites indicados abaixo:

ADMINISTRADOR / COORDENADOR LÍDER

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Água Verde, nº 1.413, 8º andar, CEP 80620-200, Curitiba/PR

Website: <https://hemeradtvm.com.br/fundos/> (neste website, procurar por “Cotinguiba Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, clicar em “Ver Detalhes” e, então, localizar o documento desejado).

GESTOR

TERCON INVESTIMENTOS S.A.

Rua Américo Brasiliense, nº 1.765, conjuntos 31/32, CEP 04715-005, São Paulo/SP

Website: <https://terconbr.com.br/> (neste website, procurar por acessar “Fundos” e procurar por “Cotinguiba Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, clicar em “Mais Informações” e, então, localizar o documento desejado).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Centro, CEP 20050-006, Rio de Janeiro/RJ; ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Bela Vista, CEP 01333-010, São Paulo/SP

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, no menu à esquerda, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Consulta de Informações”, procurar pelo “Cotinguiba Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” na campo “Emissor”, selecionar “Cotas de FII” na coluna “Valor Mobiliário”, clicar sobre o ícone “Filtrar”, posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna “Ações” e, então, localizar o documento desejado).

FUNDOS.NET

Website: <http://www.cvm.gov.br> (neste website, acessar “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “Cotinguiba Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, clicar sobre o nome do Fundo, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar o documento desejado).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS:



A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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 COTAS.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, COORDENADOR LÍDER, GESTORA E/OU CVM.

A data deste Anúncio de Início é 07 de janeiro de 2026.

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador do COTINGUIBA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

