

## INTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Constituição"), 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora"), em conjunto com a **HIRE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 53.942.885/0001-04, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Campos Bicudo, nº 98, conjuntos 61 e 62 parte, Jardim Europa, CEP 04536-010, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 22.788, de 02 de dezembro de 2022 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), resolvem, conjuntamente:

- I. constituir um fundo de investimento imobiliário, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), pela lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), e pela Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "Resolução CVM 175" e "CVM"), que se denominará **HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), com classe única de cotas ("Classe"), organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá em proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas de suas respectivas titularidades, conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Constituição ("Regulamento");
- II. determinar que a Classe será destinada ao público em geral;
- III. desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175, no Regulamento e nas demais regulamentações aplicáveis;
- IV. aprovar a indicação, pela Administradora, do Sr. Ricardo Fuscaldi, como o diretor responsável pelas operações do Fundo e da Classe, no limite de sua responsabilidade, nos termos previstos no Regulamento;
- V. aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Constituição, em atenção ao disposto no art. 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe;
- VI. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelas disposições da Resolução CVM 175 aplicáveis ao Fundo e à Classe; e
- VII. aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe:

- a. **Auditor Independente:** empresa especializada a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de auditoria independente, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;
- b. **Custodiante: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, que em nome do Fundo e/ou da Classe prestará os serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;
- c. **Escriturador: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, que em nome do Fundo e/ou da Classe, prestará os serviços de escrituração de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade; e

**VIII.** Aprovar a primeira emissão de até 3.250.000 de Cotas da Classe Única ("Cotas"), com valor de emissão de R\$ 100,00 (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) por Cota, perfazendo o montante total de até R\$ 325.000.000,00 conforme as características constantes do Regulamento ("Primeira Emissão"), observado que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"). As cotas objeto da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160 ("Oferta"), uma vez que a classe única se enquadra nos requisitos do referido dispositivo, conforme os principais termos e condições a seguir:

- a. **Público-alvo.** As Cotas da Emissão serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, de acordo com a definição constante do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30");
- b. **Registro da Oferta.** A Oferta será objeto de pedido de registro conforme rito automático junto à CVM, conforme previsto na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes
- c. **Montante Inicial da Oferta.** Até R\$ R\$ 325.000.000,00 ("Montante Inicial da Oferta"), considerando apenas o Preço de Emissão, e R\$ 326.170.000,00 considerando o Preço de Subscrição, podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais;
- d. **Quantidade Inicial de Cotas.** Até 3.250.000 Cotas, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou aumentada em razão da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido);
- e. **Montante Mínimo.** O montante mínimo da Oferta será de R\$ 150.000.000,00, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 1.500.000 Cotas ("Montante Mínimo da Oferta");
- f. **Cotas do Lote Adicional.** O Montante Inicial da Oferta pode ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 812.500 Cotas ("Cotas Adicionais"), perfazendo o montante adicional de até R\$ 81.250.000,00, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, até a data de encerramento da Oferta. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de

demanda que venha a ser constatado pela Administradora e/ou pelo Coordenador Líder, até o encerramento da Oferta;

- g. **Preço de Emissão.** R\$ 100,00 por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária abaixo descrita.
- h. **Taxa de Distribuição Primária e custos da Oferta.** Será cobrada uma taxa de distribuição no valor de R\$ 0,36 por Cota, equivalente a 0,36% do Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária") a ser paga pelos Cotistas que adquirirem Cotas no âmbito da Oferta, adicionalmente ao Preço de Emissão. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para pagamento de todos os custos da Oferta; sendo certo que caso após a Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a taxa de distribuição primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo arcará com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.
- i. **Preço de Subscrição.** Corresponde ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que corresponde ao valor de R\$ 100,36;
- j. **Demais taxas.** Não serão cobradas outras taxas no âmbito da Oferta;
- k. **Aplicação Mínima por Investidor.** No âmbito da Primeira Emissão, cada investidor deverá subscrever, no mínimo, 10 Cotas, equivalente ao montante de R\$ 1.000,00;
- l. **Distribuição Parcial.** Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.
- m. **Destinação dos Recursos da Primeira Emissão:** considerando a captação do Montante Inicial, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta serão aplicados de acordo com a Política de Investimentos da Classe Única estabelecida no Anexo I do Regulamento;
- n. **Colocação e Regime de Distribuição das Cotas.** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas no Brasil, cujo registro na CVM é automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob a coordenação da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, agindo sob o regime de melhores esforços, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor;
- o. **Forma de Integralização:** As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos dos respectivos pedidos de subscrição formalizado por cada Cotista, por meio: **(i)** da B3, caso as Cotas estejam custodiadas na B3; ou **(ii)** de transferência eletrônica disponível – TED, mediante débito na conta corrente de titularidade de cada Cotista ou outros mecanismos de transferência de recursos autorizados pelo BACEN, exclusivamente para a conta da classe, a ser indicada pelo Administrador, observado que o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, em benefício do Fundo, permitir que os Investidores que detenham direitos creditórios em face do Fundo

integralizem as Cotas em moeda corrente nacional, mediante a compensação do valor devido em razão da integralização com o valor de referido crédito, sendo certo que, em caso de integralização mediante a compensação de créditos, os Investidores deverão realizar o procedimento de integralização junto ao Escriturador ("Compensação de Créditos"). Não será admitida a integralização com Ativos. As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

- p. **Prazos:** a subscrição das Cotas objeto da Primeira Emissão deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado do anúncio de início de distribuição, conforme artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo de Colocação da Oferta");
- q. **Limitações à Negociação:** Nos termos da Resolução CVM 160, as Cotas subscritas só poderão ser negociadas no mercado secundário (i) entre investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e com o público em geral após 12 (doze) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos da Resolução CVM nº 160, estando restritas durante este prazo a negociação apenas entre Investidores Profissionais.
- r. **Outras Disposições:** os demais termos, cronograma e condições da Primeira Emissão e/ou da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Primeira Emissão e da Oferta respeitados os parâmetros ora aprovados.

Em atenção ao artigo 10, inciso II, da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviço Essenciais declaram, por meio do presente Instrumento de Constituição, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

O presente Instrumento de Constituição e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Administradora

**HIRE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Gestora

**ANEXO I  
REGULAMENTO DO FUNDO**

