

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO HIRE- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA.**

CNPJ Nº 63.806.554/0001-09

**DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 04 de dezembro de 2025, às 10 horas, na sede da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88 (“Vórtx” ou “Administradora”), instituição administradora do **HIRE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 63.806.554/0001-09 (“Fundo”).

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada a formalidade de convocação, tendo em vista o comparecimento da totalidade dos cotistas (“Cotistas”) nos termos do item 46.5 do Regulamento e demais disposições vigentes, conforme lista de presença arquivada na sede da Administradora. Presentes também os representantes legais da Administradora e da **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, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”).

**PRESEÇA:** Presentes os Cotistas representando 100% (cem por cento) das cotas de emissão do Fundo, conforme assinaturas constantes na lista de presença de Cotistas arquivada na sede da Administradora.

**MESA:** Presidida pelo Sra. Lilian Palácios e secretaria pelo Sra. Mariana Guerra.

**ORDEM DO DIA:** Foi deliberado pelos Cotistas representantes da totalidade das cotas em circulação do Fundo, sem quaisquer ressalvas:

1. a aquisição pela Classe de imóveis e ações em situação que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e demais regulamentações aplicáveis, quais sejam:
  - (i) determinada fração ideal do imóvel localizado no Município de Cabreúva, São Paulo, objeto da matrícula nº 4.134 do Oficial de Registro de Imóveis de Cabreúva, fração esta que contempla um galpão industrial com área construída aproximada de 30.035,71 m<sup>2</sup>, vendido pelo **HIRE LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.867.728/0001-37 (“Fundo Vendedor”) gerido pela Gestora e administrado pela Administradora situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses. Este imóvel possui um galpão industrial com área de uso exclusivo de seus ocupantes de 30.035,71 m<sup>2</sup> (“Galpão Edificado” ou “Área Privativa”) e áreas e infraestruturas de uso comum entre os ocupantes exemplificadamente, mas não exaustivamente, portaria, vestiários, áreas de apoio ao motorista, refeitório, cozinha,



ambulatório, infraestrutura de instalações (incêndio, água, esgoto e elétrica), salas administrativas, vagas de veículos leves e pesados e demais áreas de apoio a operação de múltiplos inquilinos (“Áreas Comuns”). O Fundo Vendedor pretende futuramente realizar as medidas necessárias para providenciar o registro de um memorial de incorporação na matrícula do Imóvel Alvo, a fim de implementar sobre o imóvel um condomínio edilício (“Condomínio Imobiliário”), que será composto por futuras unidades autônomas unas e indivisíveis, sendo: (a) Galpão Edificado, que já se encontra construído, e suas respectivas frações das Áreas Comuns (“Unidade Galpão Edificado”); e (b) terreno onde serão construídos galpões logísticos ou industriais, e suas respectivas frações das Áreas Comuns (“Futuras Unidades Autônomas”). A aquisição do Galpão Edificado será realizada pelo valor total de R\$ 140.903.000,00 (cento e quarenta milhões, novecentos e três mil reais) (“Preço Galpão”), observado o laudo de avaliação elaborado pela Cushman Wakefield em 23 de outubro de 2025, que atribuiu ao Galpão Edificado o valor de R\$ 135.162.620,00 (cento e trinta e cinco milhões, cento e sessenta e dois mil, seiscentos e vinte reais), e acrescido de eventual *earn out* conforme previsto em contrato, bem como outros termos e condições normalmente aplicáveis para este tipo de operação. O Fundo Vendedor também concedeu neste contrato uma opção de compra referente as Futuras Unidades Autônomas por determinado prazo e condições;

- (ii) o imóvel situado na Rua Toufic El Khouri Saad n.º 333, cidade de Guarulhos, objeto da matrícula n.º 67.556, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, estado de São Paulo (“Imóvel Água Chata”), de atual propriedade da **HBR ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 56.765.274/0001-26, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Campos Bicudo, nº 98, 6º Andar, Itaim Bibi, CEP: 04536-010 (“HBR”), empresa que possuem sócios, diretos e indiretos, que também possuem participação societária na Gestora, situação essa que caracteriza hipótese de conflito de interesses. O preço de aquisição será de R\$ 73.441.000,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e quarenta e um mil reais) (“Preço Água Chata”), acrescido de eventual *earn out* conforme previsto em contrato, bem como outros termos e condições normalmente aplicáveis para este tipo de operação, observado o laudo de avaliação elaborado pela Cushman Wakefield em 23 de outubro de 2025, que atribuiu ao imóvel o valor de R\$ 69.434.000,00 (sessenta e nove milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil reais);
- (iii) imóvel situado na Rua Ministro Marcos Freire, n.º 250, cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, objeto das matrículas n.ºs 83.647, 97.278 e 97.279, todas do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos (“Imóvel Bonsucesso”), de atual propriedade da **HBR**, empresa que possuem sócios, diretos e indiretos, que também possuem participação societária na Gestora, situação essa que caracteriza hipótese de conflito de interesses. O preço de aquisição será de R\$ 96.471.000,00 (noventa e seis milhões, quatrocentos e setenta e um mil reais) (“Preço Bonsucesso”), e de eventual *earn out* conforme previsto em contrato, bem como outros termos e condições normalmente aplicáveis para este tipo de operação, observado o laudo de avaliação elaborado pela Cushman Wakefield em 24 de outubro de 2025, que atribuiu ao Galpão Edificado o valor de R\$ 92.525.000,00 (noventa e dois milhões, quinhentos e vinte e cinco mil reais);

- (iv) a compra de 51.000.001 (cinquenta e um milhões e um) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus ou gravames detidas por 100% dos acionistas (“Vendedores Galeão”) da **HLOG SP 3 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima fechada, 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, inscrita no CNPJ sob o nº 35.193.863/0001-07 (“Ações” e “Hlog SP 3”), empresa que possui sócios, diretos e indiretos, que também possuem participação societária na Gestora, situação essa que caracteriza hipótese de conflito de interesses. A Hlog SP 3, por sua vez, é a única acionista da **CLRG EMPREENDIMENTOS LOGÍSTICOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, 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, inscrita no CNPJ sob o nº 37.484.531/0001-07 (“CLRG”), a qual possui a cessão de uso de area localizada no Complexo Aeroportuário – Aeroporto Internacional do Rio de Janeiro/Galeão, pelo prazo de 45 (quarenta e cinco) anos, destinadas à exploração de galpões logísticos e/ou de armazenagem (“Cessão” e “Galeão”, respectivamente) onde está erigido um galpão logístico que atualmente está parcialmente locado (“Galpão 1”), e área onde será erigido um novo galpão para locação comercial (“Galpão 2”) e será reformado outro galpão existente para futura locação (“Galpão 3” e quando em conjunto com o Galpão 2, “Galpões da Área de Expansão”). O preço de aquisição das ações é de R\$ 77.403.000,00 (setenta e sete milhões, quatrocentos e três mil reais), a ser acrescido de parcelas contingentes e variáveis, e eventual *earn out*, conforme previsto em contrato, bem como outros termos e condições normalmente aplicáveis para este tipo de operação, observado o laudo de avaliação elaborado pela Cushman Wakefield em 21 de outubro de 2025, que atribuiu ao Galpão 1 o valor de R\$ 76.842.000,00 (setenta e seis milhões, oitocentos e quarenta e dois mil reais);
- (v) a compra de 12.717.750 (doze milhões, setecentas e dezessete mil, setecentas e cinquenta) de quotas, com valor nominal de R\$0,25 (vinte e cinco centavos), totalmente subscritas e integralizadas, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus ou gravames, da **C.L.J. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.336, 4º andar, conjuntos 41 e 42, inscrita no CNPJ sob o nº 07.040.508/0001-62, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“CLJ”), equivalente a 6,24% (seis e vinte e quatro centésimos por cento) do capital social da CLJ (“Quotas CLJ”); detidas por sócios diretos ou indiretos da Gestora (“Vendedores CLJ”). As Quotas CLJ correspondem ao grupo de quotas atreladas ao imóveis objeto da (i) matrícula nº 190.477, do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, situado na Avenida Jaguaré, nº 818, bloco I, galpão 3, de propriedade da CLJ (“Galpão 3 CLJ”); e (ii) matrícula nº 190.478, do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, situado na Avenida Jaguaré, nº 818, bloco I, galpão 4, de propriedade da CLJ (“Galpão 4 CLJ”, em conjunto com Galpão 3 CLJ, “Galpões CLJ”). O preço de aquisição das Quotas CLJ é de R\$ 14.613.000,00 00 (quatorze milhões, seiscentos e treze mil reais), e de eventual *earn out* conforme previsto em contrato, bem como outros termos e condições normalmente aplicáveis para este tipo de operação, observado o laudo de avaliação elaborado pela Cushman Wakefield em 29 de outubro de 2025, que atribuiu ao Galpão 3 e Galpão 4 o valor de R\$ 13.525.000,00 (treze milhões, quinhentos e vinte e cinco mil reais);

2. Permitir que a gestão da carteira alcance a utilização de ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco, nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 175, alterando a redação do item 9.2 do Regulamento do Fundo para que passe a vigor com a seguinte redação:

9.2. O Gestor poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pelos cotistas, bem como, conforme aprovado na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 04 de dezembro de 2025 por cotistas representando 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, o Gestor poderá prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco, para garantir obrigações assumidas pela Classe, na forma da legislação vigente.

3. Deliberar sobre a contratação da **Hire Capital Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.728.193/0001-95, empresa ligada à Gestora, para a prestação de serviços facultativos, nos termos do artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a qual prestará consultoria especializada que objetiva dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe incluindo o item 70 no Anexo I do Regulamento do Fundo conforme abaixo:

70. **Consultor Especializado:** O Fundo contratou o Consultor Especializado, de acordo com o pertinente instrumento, para prestar serviço de consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos, conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 04 de dezembro de 2025 por cotistas representando 100% (cem por cento), por se tratar de prestador de serviços ligado ao Gestor e, portanto de matéria que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

70.1. Consultor Especializado é responsável por realizar todo o processo de desenvolvimento imobiliário dos projetos, de seleção dos prestadores de serviço que serão contratados às expensas da Classe (tais como empresa construtora, arquitetura, publicidade, empresa de vendas/locações, empresa de gerenciamento de obra e outros fornecedores e prestadores de serviços necessários para desenvolvimento do projeto), além da definição dos prestadores de serviços de acompanhamento de aprovações legais e acompanhamento da performance dos empreendimentos, sendo remunerados diretamente pela Classe e/ou pelas SPEs nos termos previstos no presente Regulamento, remuneração esta que não se confunde com e não está incluída na taxa de gestão e/ou na taxa de administração. Os prestadores de serviços selecionados pelo Consultor Especializado serão remunerados diretamente pela Classe e/ou pelas SPEs, na forma estabelecida nos respectivos contratos celebrados, observado o disposto neste Regulamento sobre eventual conflito de interesses.

70.2. Em relação aos serviços prestados à Classe e/ou às SPEs e exclusivamente durante o período de desenvolvimento de empreendimentos em construção, a Hire Capital Ltda. será remunerada a título de taxa de desenvolvimento imobiliário no montante de 4% (quatro por cento) sobre todos os custos necessários para o desenvolvimento do empreendimento

(“Capex”), assim entendidos como todos e quaisquer recursos financeiros despendidos pela Classe para aquisição, desenvolvimento, construção e regularização do empreendimento imobiliário, a ser paga até o 5º (quinto) dia de cada mês calculada sobre os custos incorridos no mês imediatamente anterior, conforme investimento total, remuneração esta que será devida até a conclusão da obra (assim compreendida pela data de emissão do Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documentos equivalentes, o que ocorrer por último) (“Taxa de Consultoria Especializada”).

4. Deliberar sobre a inclusão no item 42 do Anexo I do Regulamento dos critérios de elegibilidade para aquisição de ativos em situação de conflito de interesses, com a seguinte redação:

42.1. Conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 04 de dezembro de 2025 por cotistas representando 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, o Gestor poderá adquirir e alienar, pelo Fundo, Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) originados, estruturados ou cujos devedores sejam sociedades do grupo econômico da Administradora ou da Gestora, ou ainda, que tenham a Administradora ou a Gestora, ou fundos administrados pela Administradora ou geridos pela Gestora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes (“CRIs Conflitados”), situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; desde que, em qualquer das hipóteses, sejam observados os critérios de elegibilidade abaixo, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável:

- I. os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública e serem negociados em mercado organizado de valores mobiliários e caso os CRI forem objeto de oferta pública sem apresentação de prospecto o Fundo e partes a eles relacionadas somente poderão adquirir até 50% (cinquenta por cento) do volume da oferta;
- II. ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ou ser indexado a CDI; e possuir uma remuneração mínima de inflação (IGP-M, IPCA, INCC ou IGP-DI) + 5% (cinco por cento) ao ano, ou nos casos dos ativos atrelados a CDI, remuneração mínima de 100% (cem por cento) do CDI;
- III. caso não conte com garantia real, o CRI deverá possuir *duration* (prazo médio ponderado dos vencimentos previstos para tal CRI) igual ou inferior a 5 (cinco) anos;
- IV. caso conte com garantia real, o CRI deverá possuir *duration* igual ou inferior a 10 (dez) anos; e
- V. os CRI deverão contar com a instituição de regime fiduciário.

42.2. Conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 04 de dezembro de 2025 por cotistas representando 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, o Gestor poderá adquirir e/ou alienar, pelo Fundo: (a) cotas de fundos de investimento imobiliário (FII); (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (c) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos

fundos de investimento imobiliário; (d) letras hipotecárias (LH); e (e) letras de crédito imobiliário (LCI) geridos pela Gestora, por suas partes relacionadas e/ou sociedades dos respectivos grupos econômicos que sejam registrados na CVM, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 12, inciso IV, e artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“Demais Ativos Conflitados”), desde que sejam observados os critérios de elegibilidade abaixo, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Regulamento do Fundo e na regulamentação aplicável:

- I. os Demais Ativos Conflitados, deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de valores mobiliários;
- II. a totalidade das aquisições em Demais Ativos Conflitados, junto com os CRIs Conflitados, deverão observar a limitação de até 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido da Classe Única; e
- III. FIs que invistam, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários por meio, preponderantemente, da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, não devem possuir alavancagem superior a 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e pelo Secretário abaixo indicados.

As Partes declaram e concordam que esta ata, incluindo a página de assinaturas e seus Anexos, foi firmada e assinada digitalmente através da plataforma Certdox (<https://assinador.certdox.com.br>), acatando como válida a comprovação de autoria e integridade oriunda de tal plataforma, ainda que utilizados certificados não emitidos pela ICP-Brasil.

São Paulo, 04 de dezembro de 2025.

Mesa

---

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

**HIRE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

**ANEXO I**  
**DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO HIRE- FUNDO DE INVESTIMENTO**  
**IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA.**

**Lista de Cotistas**

A PRESENTE LISTA DE COTISTAS ESTÁ ARQUIVADA NA SEDE DA ADMINISTRADORA