

CLASSE ÚNICA DO HEBROM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 63.574.240/0001-10
(“Classe Única” e “Fundo”, respectivamente)

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS POR CONSULTA FORMAL
(“Consulta Formal”)

Prezados Cotistas,

A **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, Conjunto 194, 19º andar, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 16.695.922/0001-09 (“Administradora”), devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a prestar os serviços de administrador de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 18.897, de 07 de julho de 2021, na qualidade de administradora fiduciária da **CLASSE ÚNICA DO HEBROM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, de classe única de regime fechado, vem, por meio da presente Consulta Formal, convocar V.Sas. para manifestação em Assembleia Geral de Cotistas da Classe, por meio de processo de consulta formal, a ser realizada até 28 de janeiro de 2026, nos termos do Art. 76, § 5º, da parte geral da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“RCVM 175”), do Art. 13, § 2º, inciso II, do Anexo Normativo III da RCVM 175 e do Artigo 42 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), para deliberar sobre as seguintes matérias constantes na ordem do dia:

- (i) Aprovar a nomeação dos seguintes membros para compor o comitê de investimentos do Fundo (“Comitê de Investimentos”), conforme indicações feitas pela **HEBROM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 63.515.693/0001-75, na qualidade de consultor especializado do Fundo (“Consultora Especializada”), nos termos do §1º do Artigo 53 do anexo descritivo da Classe Única, com mandato de 5 (cinco) anos, contados a partir do momento de sua posse, observadas as disposições do Regulamento:
- a) **JOÃO HENRIQUE FIORIO CHECON**, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens, empresário, portador de Cédula de Identidade RG nº 392218 - SPTC-ES, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 726.420.177-53, com endereço profissional na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Rua Doutor Justiniano Martins de Azambuja Meyrelles, nº 121, Casa 31, Mata da Praia, CEP 29.066-210;
 - b) **WILSON MISSIAGIA CALMON**, brasileiro, casado, empresário, portador de Cédula de Identidade RG nº 672.465 -SSP/ES, inscrito no CPF/MF sob o nº 936.046.377-91, com endereço profissional na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Rua Leocádia Pedra dos Santos, nº 115, Sala 215, Enseada do Suá, CEP 29.050-370; e
 - c) **ANTONIO CARLOS TORRES**, brasileiro, casado, empresário, portador de Cédula de Identidade RG nº 464889, inscrito no CPF/MF sob o nº 652.302.057-68, com endereço profissional na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Elvira Neves Loyola, nº 35, Ilha do Frade, CEP 29.057-060;
- (ii) Aprovar a 2ª (segunda) emissão de cotas da Classe Única, no montante total de até 40.000 (quarenta mil) cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, com montante de distribuição de até R\$

4.000.000,00 (quatro milhões de reais), em série única, cujas características encontram-se descritas no suplemento anexo ao presente instrumento (**Anexo II**), podendo ou não os atuais cotistas da Classe Única exercerem seu direito de preferência, conforme opção dos destes e nos termos dispostos no Regulamento; e

- (iii) Aprovar a alteração do §1º do Artigo 38 do anexo descritivo da Classe Única, visando alterar a data de pagamento dos rendimentos da Classe Única aos cotistas **do** 5º dia útil **para** o 10º dia útil do mês respectivo, a qual passará a constar com a seguinte redação, conforme minuta do Regulamento anexo ao presente instrumento (**Anexo III**):

*“**Parágrafo 1º** A Classe Única deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Gestora, após recomendação do Comitê de Investimentos, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 10º (décimo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a Assembleia de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Comitê de Investimentos, observadas as demais previsões deste Anexo.”*

- (iv) Aprovar a autorização para a Administradora e Gestora para praticarem os atos inerentes às deliberações postas.

Informações Gerais

Estão aptos a participar da Assembleia Geral por consulta formal, ora convocada, os Cotistas, seus representantes legais e/ou procuradores (desde que com o envio dos documentos comprobatórios dos poderes), constituídos há menos de um ano, consoante ao artigo 77 da RCVM 175.

Desta forma, serão computados os votos recebidos pelo Administrador até 28 de janeiro de 2026, por meio de votação através da plataforma *Cuore* até a data de encerramento da Consulta Formal, conforme orientação presente no **Anexo I** deste Edital.

Informamos que todo o material suporte para as deliberações a serem tomadas na Consulta Formal ora convocada se encontra disponível com o presente Edital. O voto na Consulta Formal somente será computado se realizado diretamente pela plataforma *Cuore* conforme instruções constantes no presente Edital.

Quaisquer esclarecimentos adicionais referentes à esta Consulta Formal deverão ser direcionados via e-mail para lidiane@idsf.com.br e erick@idsf.com.br, indicando no título do e-mail “*Hebrom FII I Consulta Formal 13/01/2026*”.

São Paulo, 13 de janeiro de 2026.

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, Conjunto 194, 19º andar
Edifício Spazio JK Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, CEP 04.543-000
www.idsf.com.br

CLASSE ÚNICA DO HEBROM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 63.574.240/0001-10

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS POR CONSULTA FORMAL

ANEXO I

Procedimentos para Manifestação de Voto através da Plataforma Eletrônica Cuore

Será compartilhado link individual para votação por e-mail enviado pela plataforma *Cuore* (“Cuore” ou “Plataforma”). O processo de votação é rápido e leva apenas alguns minutos. Os e-mails são encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e/ou disponibilizada pela B3, conforme o caso, sendo que, considera-se que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados nos respectivos cadastros. Caso não encontre o e-mail, consulte sua caixa de spam e a lixeira.

O Cotista, caso deseje, pode se identificar por meio do CPF ou CNPJ e proceder com seu voto em cada uma das matérias da Ordem do Dia constante no Edital. Ressaltamos que será permitido apenas um voto por CPF ou CNPJ. Os Cotistas devem incluir na plataforma *Cuore* os seguintes documentos para realização de seu voto:

- (i) **Se pessoa jurídica:** (a) cópia do último estatuto ou contrato social consolidado; (b) documentação societária outorgando poderes de representação; (c) documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is) que está(ão) votando;
- (ii) **Se fundo de investimento:** (a) último regulamento consolidado do fundo; (b) estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor; (c) documentação societária outorgando poderes de representação; (d) documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is);
- (iii) caso o Cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano; e
- (iv) na hipótese da representação da pessoa jurídica por mais de um representante, anexar carta com a anuência do voto pelo representante faltante.

Para subir mais de um documento na plataforma, é possível através de um arquivo “.zip”.

Para abrir a cédula de voto, basta usar um computador ou dispositivo móvel que esteja conectado à internet. Caso a cédula de votação não abra no navegador, poderá ser necessário ajustar as configurações do firewall ou mudar a rede de acesso para visualizar a cédula de votação corretamente.

Os Cotistas devem se atentar para determinados aspectos de funcionamento da Plataforma, tais como:

- (i) O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho para cada item da deliberação. Enquanto o cotista não apertar o botão “finalizar”, o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento que este clicar “finalizar”, o voto será computado de forma definitiva e não poderá ser alterado pela Plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado à Administradora do Fundo após finalizado;
- (ii) A Administradora se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem que o Cotista ou seus representantes legais possuem poder de voto, ocasião em que o Cotista será informado; e



(iii) A Plataforma aceita anexos apenas de extensão “.pdf”.

CLASSE ÚNICA DO HEBROM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 63.574.240/0001-10
("Classe Única" e "Fundo", respectivamente)

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS POR CONSULTA FORMAL

ANEXO II

SUPLEMENTO REFERENTE À 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO HEBROM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

A 2ª (segunda) emissão de cotas da Classe Única, emitida nos termos de seu regulamento ("Regulamento"), terá as seguintes características:

- a) **Colocação, Registro e Procedimento de Distribuição**: As cotas da Classe Única ("Cotas") serão distribuídas sob o rito de registro automático de distribuição, no âmbito do Artigo 26, inciso VII, alínea "a", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), observados os demais requisitos previstos em referida resolução e, no que aplicável, na RCVM 175 ("Oferta");
- b) **Montante Total de Cotas Emitidas e Preço de Emissão**: Até 40.000 (quarenta mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante de até R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), em série única, observado o Montante Mínimo da Oferta;
- c) **Montante Mínimo da Oferta**: O volume mínimo da Oferta será de 10.000 (dez mil) Cotas, correspondente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o período de distribuição serão canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, na qualidade de distribuidora, e a Gestora, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento;
- d) **Distribuição Parcial**: Será admitida a possibilidade de distribuição parcial das Cotas, desde que observado, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, ocasião em que atingindo referido montante as Cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pela Administradora;
- e) **Lote Suplementar**: Não aplicável;
- f) **Período de Distribuição**: A distribuição das Cotas deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do anúncio de início da Oferta;
- g) **Investimento Mínimo**: Não haverá exigência de investimento mínimo no âmbito da Oferta;
- h) **Taxa de Distribuição**: O Fundo não cobrará taxa de distribuição no âmbito da Oferta;
- i) **Integralização das Cotas**: As Cotas serão integralizadas à vista ou a prazo, nos termos a serem especificados nos respectivos documentos da aceitação da Oferta: (i) em moeda corrente nacional; e/ou (ii) em imóveis e/ou direitos relativos a imóveis, observado o disposto neste sentido no Regulamento;

- j) **Público-Alvo**: A Oferta será destinada para investidores profissionais, nos termos do Artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”);
- k) **Distribuidora da Oferta**: Será a Administradora do Fundo;
- l) **Negociação das Cotas**: As Cotas serão admitidas para: **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3 e do Escriturador, conforme o caso; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Os termos utilizados neste Suplemento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento, no Anexo e/ou nos Apêndices, conforme o caso.

São Paulo, 13 de janeiro de 2026.

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora

GIAA INVESTIMENTOS GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestora



CLASSE ÚNICA DO HEBROM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 63.574.240/0001-10
(“Classe Única” e “Fundo”, respectivamente)

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS POR CONSULTA FORMAL

ANEXO III

NOVO REGULAMENTO DO HEBROM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA