



# FII Hire Properties I - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 28.899.178/0001-35)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

**Demonstrações financeiras em 11 de junho de 2025  
e relatório do auditor independente**



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e a Administradora  
FII Hire Properties I - Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do FII Hire Properties I - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 11 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa – método direto para o período de 1º de julho de 2024 a 11 de junho de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 11 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de julho de 2024 a 11 de junho de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

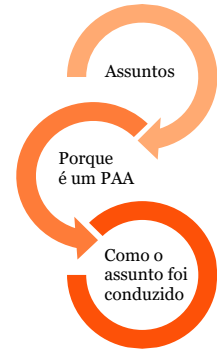
### **Ênfase**

#### **Evento de transferência**

Conforme mencionado nas Notas 2 e 19, em Termo de Apuração da Consulta Formal aos Cotistas de 4 de junho de 2025 deliberou a transferência da administração do Fundo da BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com efetivação a partir do fechamento de 11 de junho de 2025. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

## Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



| <b>Porque é um PAA</b>  | <b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria</b>   |
|---|--|
| <p><b>Mensuração do valor justo da propriedade para investimento (notas 3.4 e 6)</b></p> <p>Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos do Fundo estão aplicados, substancialmente, em propriedades para investimento.</p> <p>A metodologia de mensuração ao valor justo do investimento em terreno considerou técnica de precificação, que consiste no uso de avaliação elaborada por empresa especializada, que utiliza a metodologia de capitalização da renda.</p> <p>A mensuração do valor justo do terreno foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da administração e de especialistas externos.</p> | <p>Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo do investimento em terreno.</p> <p>Para o investimento em terreno, com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, inspecionamos o laudo de avaliação ao valor justo, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos as premissas adotadas na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.</p> <p>Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para garantir a existência e adequada mensuração do investimento do Fundo são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.</p> |

## Outros assuntos

### Auditoria dos valores correspondentes ao período anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2024, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram



FII Hire Properties I - Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

relatório de auditoria com data de 24 de setembro de 2024, sem ressalvas.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



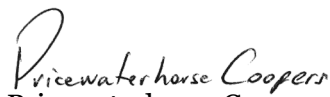
FII Hire Properties I - Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de setembro de 2025

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

Daniel Naves Marteletto  
Contador CRC 1MG105346/O-2

**FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ:28.899.178/0001-35)

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Balço Patrimonial**

**Em 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração)**

Em milhares de reais

| <b>Ativo</b>                                 | <b>Nota</b> | <b>11/06/2025</b> | <b>% PL</b>    |
|--|-------------|-------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                            |             |                   |                |
| <b>Caixas e equivalentes de caixa</b>        |             |                   |                |
| <b>Disponibilidades</b>                      | <b>5</b>    | <b>2.245</b>      | <b>1,03%</b>   |
| Itaú Unibanco S.A.                           |             | 7                 | 0,00%          |
| Vortex DTVM LTDA.                            |             | 2.238             | 1,03%          |
| <b>Despesas antecipadas</b>                  |             |                   |                |
| Taxa de fiscalização CVM                     |             | 20                | 0,01%          |
|  |             | <b>20</b>         | <b>0,01%</b>   |
| <b>Não circulante</b>                        |             |                   |                |
| <b>Investimento</b>                          |             |                   |                |
| <b>Propriedades para Investimento</b>        |             |                   |                |
| Terrenos                                     | <b>6</b>    | 220.500           | 101,20%        |
|  |             | <b>220.500</b>    | <b>101,20%</b> |
| <b>Total do ativo</b>                        |             | <b>222.765</b>    | <b>102,24%</b> |
| <b>Passivo</b>                               |             | <b>11/06/2025</b> | <b>% PL</b>    |
| <b>Circulante</b>                            |             |                   |                |
| Taxa de consultoria a pagar                  |             | 45                | 0,02%          |
| Provisões e contas a pagar                   |             | 28                | 0,01%          |
|  |             | <b>73</b>         | <b>0,03%</b>   |
| <b>Não Circulante</b>                        |             |                   |                |
| <b>Exigível ao longo prazo</b>               |             |                   |                |
| Obrigações por aquisição de imóveis          | <b>6</b>    | 4.800             | 2,21%          |
|  |             | <b>4.800</b>      | <b>2,21%</b>   |
| <b>Total do passivo</b>                      |             | <b>4.873</b>      | <b>2,24%</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    | <b>9</b>    |                   |                |
| Cotas integralizadas                         |             | 141.400           | 64,89%         |
| Lucros acumulados                            |             | 76.492            | 35,11%         |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>           |             | <b>217.892</b>    | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |             | <b>222.765</b>    | <b>102,24%</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** □  
(CNPJ:28.899.178/0001-35)

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstração do Resultado**

**Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 ( data de transferência de administração)**

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

|  | Nota   | De 01/07/2024 a<br>11/06/2025 |
|--|--------|-------------------------------|
| <b>Receitas de propriedades para Investimento</b>          |        |                               |
| Receitas de aluguéis                                       | 6      | 1.803                         |
|  |        | <b>1.803</b>                  |
| <b>Propriedades para investimento</b>                      |        |                               |
| Lucro na venda de imóveis                                  | 6      | 1.761                         |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento    | 6      | 56.860                        |
|  |        | <b>58.621</b>                 |
| <b>Despesas de propriedades para Investimento</b>          |        |                               |
| Despesas de tributos municipais e federais                 | 11     | (6)                           |
| Despesas de condomínio                                     | 11     | (46)                          |
|  |        | <b>(52)</b>                   |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b> |        | <b>60.372</b>                 |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                           |        |                               |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                   | 5      | 226                           |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa     | 11     | (651)                         |
|  |        | <b>(425)</b>                  |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                    |        |                               |
| Despesa de consultoria                                     | 7 e 11 | (1.215)                       |
| Despesas de auditoria e custódia                           | 11     | (63)                          |
| Despesas de emolumentos e cartórios                        | 11     | (3)                           |
| Taxa de administração                                      | 7 e 11 | (429)                         |
| Taxa de fiscalização da CVM                                | 11     | (21)                          |
| Outras receitas (despesas) operacionais                    | 11     | (50)                          |
|  |        | <b>(1.781)</b>                |
| <b>Lucro líquido do período</b>                            |        | <b>58.166</b>                 |
| <b>Quantidade de cotas em circulação</b>                   |        | <b>1.306.304,200669</b>       |
| <b>Lucro líquido por cota - R\$</b>                        |        | <b>44,527148</b>              |
| <b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>                     |        | <b>166,800352</b>             |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ:28.899.178/0001-35)

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido****Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 ( data de transferência de administração)**

Em milhares de reais

|   | <b>Nota</b> | <b>Cotas<br/>integralizadas</b> | <b>Lucros<br/>acumulados</b> | <b>Total</b>   |
|---|-------------|---------------------------------|------------------------------|----------------|
| <b>Saldos em 30 de junho de 2024</b>  |             | <b>137.600</b>                  | <b>18.326</b>                | <b>155.926</b> |
| Cotas de investimentos integralizadas   | <b>9.1</b>  | 3.800                           | -                            | 3.800          |
| Resultado do período  |             | -                               | 58.166                       | 58.166         |
| <b>Saldos em 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração)</b> |             | <b>141.400</b>                  | <b>76.492</b>                | <b>217.892</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ:28.899.178/0001-35)

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstração dos Fluxos de Caixa (método direto)****Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 ( data de transferência de administração)**

Em milhares de reais

|   | <u>De 01/07/2024 a</u><br><u>11/06/2025</u> |
|---|---|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                 |   |
| Recebimento de receitas de aluguéis                               | 1.803                                       |
| Rendimentos de cotas renda fixa                                   | 226   |
| Pagamento de despesas de consultoria                              | (1.279)                                     |
| Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios                  | (3)   |
| Pagamento de despesas de condomínio                               | (46)  |
| Pagamento de despesas de auditoria e custódia                     | (112)                                       |
| Pagamento de tributos municipais e federais                       | (6)   |
| Pagamento de taxa de administração                                | (452)                                       |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM                          | (30)  |
| Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa | (651)                                       |
| Recebimentos/ (pagamentos) de outras despesas operacionais        | (542)                                       |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                  | <b><u>(1.092)</u></b>                       |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>              |   |
| Pagamento de custos incrementais de imóveis em construção         | (5.478)                                     |
| Venda de imóveis  | 3.599                                       |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>               | <b><u>(1.879)</u></b>                       |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>             |   |
| Cotas integralizadas  | 3.800                                       |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>              | <b><u>3.800</u></b>                         |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>          | <b>829</b>                                  |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do período                 | <b>1.416</b>                                |
| Caixa e equivalentes de caixa - fim do período                    | <b><u>2.245</u></b>                         |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## **1. Contexto operacional**

O FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário e foi constituído e iniciou suas atividades em 1 de julho de 2019, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado de 10 (dez) anos, admitida a prorrogação por mais 02 (dois) anos, desde que aprovada em assembleia geral de cotistas, regido pelo regulamento e seu(s) suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº175/22 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida em seu regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no investimento nos demais ativos imobiliários; e/ou (iii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos cotistas por parte da Administradora ou gestor, não sendo possível assegurar que haverá distribuição de proventos ou eventuais compradores para as cotas.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliadas no Brasil ou no exterior, que tenham interesse em realizar investimentos de longo prazo em ativos imobiliários. Contudo, até que o Fundo seja admitido à listagem e, conforme aplicável, também à negociação na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão –, sua participação estará restrita, na qualidade de cotistas, exclusivamente aos seguintes investidores:

- (a)** Investidores profissionais, conforme definidos na Resolução CVM nº 30;
- (b)** Investidores qualificados, conforme definidos na mesma Resolução, exclusivamente nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM nº 160.

A participação desses investidores qualificados ocorrerá apenas por meio de negociação no mercado secundário, e somente após o decurso de 6 (seis) meses contados da data de encerramento da oferta.

Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

## **2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A moeda funcional do Fundo é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

financeiras.

As demonstrações financeiras do período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho e 2025 (data de transferência de administração), foram aprovadas pela administradora do Fundo em 29 de setembro de 2025.

### **3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### **3.1 Classificação ativos e circulante e não circulante**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

#### **3.2 Instrumentos financeiros**

##### **a) Classificação dos instrumentos financeiros**

###### I. Reconhecimento inicial

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação pelo seu valor justo.

###### II. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos ativos financeiros depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais esses ativos foram adquiridos pelo Fundo. Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros (mensurados ao valor justo por meio de resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. São reconhecidos sem dedução dos custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando da sua alienação.
- Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado: são ativos avaliados pelo custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos, e ajustados pelos custos de transação, os quais impactam o resultado do exercício, líquidos de eventuais perdas por impairment (quando o valor contábil supera o valor recuperável).

###### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

**FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

IV. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

**b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

## **FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

### **Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

### **Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

### **3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administradora, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administradora são apenas divulgados em notas explicativas das demonstrações financeiras, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

### **3.4 Propriedades para investimentos**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

### **3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

### **3.6 Caixa e equivalente de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

### **3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

**FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 6.

### **3.8 Lucro por cota**

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

## **4. Riscos associados ao Fundo**

Não obstante a diligência do administrador, do gestor e do consultor imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no regulamento:

**Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

**Risco de crédito** – Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis-alvo e/ou outros ativos. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

## **FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

### **Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

### **Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**Riscos de liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

**Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, a Administradora ou o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

**Risco tributário** – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

**Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir os imóveis-alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, estarão sempre locadas ou arrendadas.

**FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

**Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

**Risco de rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, há o risco de: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial contra o Fundo, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

**Risco de vacância** - O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários dos imóveis alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, dos imóveis alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

**Riscos ambientais** – Ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

**Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

**Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

**Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis-alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como

## **FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

### **Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

### **Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

**Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis-alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

**Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

**Propriedade das cotas e não dos imóveis** – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas, propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

**Risco em função da dispensa de registro:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador líder não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

**Riscos relacionados ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário objeto do Fundo.** Tendo em vista que os ativos imobiliários serão objeto do empreendimento imobiliário, há o risco de atraso na aprovação do projeto construtivo, bem como relação à obtenção dos alvarás de construção, bem como poderá haver o risco do valor do construção ser superior ao estabelecido no contrato de construção a ser firmado com a construtora do empreendimento, o que poderá impactar na rentabilidade do Fundo.

**FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## **5. Caixa e equivalentes de caixa**

Em 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração), o saldo de caixa e equivalentes de caixa está representado por disponibilidades em conta corrente conforme quadro abaixo:

### **11 de junho de 2025**

|                             | <b>Administradora</b> | <b>Valor de mercado</b> | <b>% sobre PL</b> |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>Disponibilidades (*)</b> |                       |                         |                   |
| Itau Unibanco S.A.          |                       | 7                       | 0,00%             |
| Vortx DTVM LTDA.            |                       | 2.238                   | 1,03%             |
|                             |                       | <b>2.245</b>            | <b>1,03%</b>      |

As “Disponibilidades” estão representadas por conta livre movimento pelo Itaú Unibanco S.A que é Administrado pela BRL DTVM S.A., com saldo de R\$ 7 e conta com a Vortx com saldo de R\$2.238

No período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração) o Fundo realizou movimentações com cotas de fundos de renda fixa e foram apropriadas receitas no montante de R\$ 226, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

## **6. Propriedades para investimento imobiliário**

Em 05 de julho de 2019, o Fundo adquiriu o terreno, localizado na Avenida Rebouças, nº 2.516, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, registrado sob a matrícula 133.082 com 800,00 m<sup>2</sup> de área bruta, pelo valor de R\$ 14.022, no qual inclui custos diretos de aquisição de R\$ 1.222. Deste montante, R\$ 9.222 foram pagos no período findo em 30 de junho de 2020 e R\$ 4.800 serão pagos mediante dação em pagamento de 01 (uma) unidade futura autônoma com área de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados do empreendimento), sendo 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) situados no mezanino do empreendimento e 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) situados no pavimento térreo do empreendimento.

Em 05 de julho de 2019 o Fundo adquiriu o terreno, localizado na Avenida Rebouças, nº 2.492, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, registrado sob a matrícula 61.822 com 704,00 m<sup>2</sup> de área bruta, pelo valor de R\$ 12.553, no qual inclui custos diretos de aquisição de R\$ 1.020, pagos durante o período findo em 30 de junho de 2020.

Em 30 de agosto de 2019 o Fundo adquiriu o terreno, localizado na Rua Teçainda, nº 61, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, registrado sob a matrícula 6.305 com 253 m<sup>2</sup> de área bruta, pelo valor de R\$ 5.607, no qual inclui custos diretos de aquisição de R\$ 908, pagos durante o período findo em 30 de junho de 2020.

Em 27 de fevereiro de 2020 o Fundo adquiriu o terreno e imóvel, localizado na Avenida Rebouças, nº 2.538, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, registrado sob a matrícula 121.133 com 400,00 m<sup>2</sup> de área total, pelo valor de R\$ 5.769, no qual inclui custos diretos de aquisição de R\$ 589, pagos durante o período findo em 30 de junho de 2020.

**FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 07 de abril de 2020 foi concluído o processo de fusão das matrículas acima citadas e passou os terrenos e imóveis descritos a compor a matrícula 156.983 devidamente registrada no 10º Oficial de Registro de Imóveis e é composto pelas áreas situadas na Avenida Rebouças, 2492, 2516, 2538 e rua Tecaindá, 61. Pinheiros – São Paulo – SP, totalizando a área de 2.155 m².

Considerando o objetivo de desenvolvimento futuro do empreendimento, a definição do valor justo dos ativos considera que seu valor de venda está diretamente relacionado ao valor de mercado do metro quadrado da região em que se encontram.

Para tanto, foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, o qual consiste na determinação do valor de um imóvel com base na análise do comportamento do mercado imobiliário referente ao segmento específico. Esse método envolve a comparação direta com imóveis similares — em oferta ou recentemente negociados — cujas características, preços e condições gerais sejam de conhecimento público.

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos no período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração), estão descritas a seguir:

| <b>Discriminações dos Imóveis</b> | <b>Valor de mercado em 30/06/2024</b> | <b>Vendas</b>  | <b>Custos incrementais</b> | <b>Ajuste ao valor justo</b> | <b>Valor de mercado em 11/06/2025</b> |
|-----------------------------------|---------------------------------------|----------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Terreno Av. Rebouças              | 160.000                               | (1.838)        | 5.478                      | 56.860                       | 220.500                               |
| <b>Total</b>                      | <b>160.000</b>                        | <b>(1.838)</b> | <b>5.478</b>               | <b>56.860</b>                | <b>220.500</b>                        |

### Valor Justo

Em 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração), o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela Colliers International do Brasil com data de 10 de junho de 2025, e aprovados pela administradora em junho de 2025.

A Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 23 de maio de 2025, e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para venda para demonstrações financeiras do Fundo.

O valor justo correspondente aos imóveis foi estimado através de utilização de técnica de avaliação relacionada abaixo. O valor justo das propriedades para investimento e as principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo dos imóveis na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

### 2025

| <b>Empreendimento</b> | <b>Projeção</b> | <b>Taxa de desconto</b> |
|-----------------------|-----------------|-------------------------|
| Terreno Av. Rebouças  | 10 anos         | 9,25%                   |

A Colliers International do Brasil ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

**FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

A Colliers International do Brasil é uma empresa líder em serviços profissionais diversificados e gestão de investimentos. Com operações em 67 países, com mais de 15.000 profissionais empreendedores que trabalham em colaboração para fornecer assessoria especializada a locatários, proprietários e investidores.

A descrição das metodologias utilizadas esta descritas a seguir:

**Método de capitalização de renda** – Determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

No período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência e administração), o ajuste ao valor justo relativo às propriedades para investimento de R\$ 56.860.

#### **6.1. Venda de imóveis a receber.**

Em 21 de novembro de 2023, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda referente à alienação do imóvel da matrícula nº 158.993, pelo valor total de R\$ 7.000, a ser liquidado em duas parcelas semestrais de R\$ 3.500. Em caso de atraso no pagamento, ficou estipulado a incidência de juros de moar de 1% ao mês.

No período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração), o Fundo recebeu, em 24 de janeiro de 2025, a segunda parcela no montante de 3.599 atualizada conforme contrato. O valor recebido resultou em um lucro na venda de R\$ 1.761, devidamente reconhecido no resultado do exercício.

#### **6.2. Receitas de aluguéis**

No período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração), o Fundo apresentou uma receita de R\$ 1.803 referentes a aluguéis apropriadas durante o período.

### **7. Encargos e taxa de administração e consultoria**

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração, gestão, escrituração, custódia e serviços qualificados do Fundo, o Fundo paga à Administradora uma taxa de administração, equivalente a 0,20% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 18. Não obstante, durante o período de obras do Empreendimento, contados da assinatura do contrato de construção ou 18º (décimo oitavo) mês contados da data da 1ª Integralização de cotas, o que ocorrer por último, até o encerramento das obras decorrentes do empreendimento, com a obtenção do respectivo habite-se, o valor mínimo mensal foi de R\$ 25, atualizado anualmente, a partir data da 1ª integralização de cotas, pela variação positiva do IPCA.

A remuneração acima é provisionada diariamente (em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento ocorreu no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração devida.

**FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O consultor imobiliário faz jus de uma remuneração por seus serviços a uma taxa equivalente a 1% (um por cento) ao ano, calculado sobre o capital integralizado do Fundo, observando o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor este que será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA, deste a 1ª integralização na Classe.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de distribuição quando da emissão de novas cotas pelo Fundo, podendo essa taxa ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização da nova oferta de cotas do Fundo, incluindo o Coordenador Líder.

O valor das despesas com taxa de administração reconhecidas no período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração) foi de R\$ 429 e de consultoria R\$ 1.215.

## **8. Política de distribuição dos resultados**

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependem do resultado obtido em razão de suas atividades.

A Administradora distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia de geral ordinária de cotistas.

Fazem jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo custodiante.

A Administradora poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

|   | <b>De 01/07/2024 a<br/>11/06/2025</b> |
|---|---------------------------------------|
| <b>Rendimentos</b>  |                                       |
| Lucro líquido do período  | 58.166                                |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                       | (56.860)                              |
| Aluguéis a receber  | -                                     |
| Despesas operacionais não transitadas pelo caixa                              | (656)                                 |
| <b>Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b> | <b>650</b>                            |
| <b>Rendimentos apropriados</b>  | <b>650</b>                            |
| <b>(-) Parcela dos rendimentos retidos</b>                                    | <b>650</b>                            |

Durante o período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025, o Fundo não distribuiu dividendos, pois quando se iniciou o Fundo, ele vem auferindo prejuízo de lucro caixa até o 1º semestre de 2025 no qual se

**FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

reverteu no 2º semestre de 2025, e foi utilizado parte do lucro auferido nesse semestre para suprir os prejuízos acumulados.

## **9. Patrimônio líquido**

### **9.1. Cotas integralizadas**

Durante o período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração), foram subscritas e integralizadas 31.100 cotas no montante de R\$ 3.800.

O patrimônio líquido do Fundo em 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração) é representado por 1.306.304,20 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 166,800352, perfazendo o montante de R\$ 217.892.

### **9.2. Amortização**

Durante o período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração), não houve amortização de cotas.

### **9.3. Reserva de contingência**

O regulamento estabelece a criação de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da reserva de contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Durante o período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração) não houve constituição de reserva de contingência.

### **9.4. Gasto com colocação de cotas**

Durante o período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração), o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

## **10. Rentabilidade**

No período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração), a rentabilidade (apurado considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positiva em 36,42%

## **11. Encargos debitados ao Fundo**

No período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração), foram registradas as seguintes despesas administrativas elencadas a seguir e sua representatividade em relação a patrimônio líquido médio do Fundo.

|  | <b>De 01/07/2024 a 11/06/2025</b> |                   |
|--|-----------------------------------|-------------------|
|  | <b>Valores</b>                    | <b>Percentual</b> |
| Despesas de auditoria e custodia             | (63)                              | 0,04%             |
| Despesas de emolumentos e cartórios          | (3)                               | 0,00%             |
| Despesas de condomínio                       | (46)                              | 0,03%             |
| Despesas com IR sobre aplicações financeiras | (651)                             | 0,41%             |

**FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

|  |                |              |
|--|----------------|--------------|
| Despesas de tributos municipais e federais | (6)            | 0,00%        |
| Taxa de administração                      | (429)          | 0,27%        |
| Taxa de fiscalização da CVM                | (21)           | 0,01%        |
| Despesa de consultoria                     | (1.215)        | 0,76%        |
| Outras despesas operacionais               | (50)           | 0,03%        |
|  | <b>(2.484)</b> | <b>1,55%</b> |

Durante no período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração), o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no montante de R\$ 159.493.

## **12. Gestão, escrituração, consultoria e serviços terceirizados**

Os serviços de administração, gestão, distribuição, tesouraria, controladoria e escrituração são prestados por:

|                |   |
|----------------|---|
| Administração: | BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Gestão:        | BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Distribuição:  | BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Tesouraria:    | BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Controladoria: | BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Escrituração:  | BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |

## **13. Tributação**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

### **a) Lei nº 14.754/2023**

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por

**FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

#### **14. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administradora do Fundo.

#### **15. Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

#### **16. Partes relacionadas**

Foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme mencionado na nota explicativa nº 7 e 12, adicionalmente houve as seguintes transações com partes relacionadas:

##### **a) Caixa e equivalentes de caixa**

Em 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração), o Fundo possui um saldo de R\$ 7 mantido em conta corrente junto a Administradora.

#### **17. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração):

## FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

### Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| <b>Ativos</b>  | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>TOTAL</b>   |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |                |                |                |                |
| Propriedades para investimento                                 | -              | -              | 220.500        | 220.500        |
| <b>Total do ativo</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>220.500</b> | <b>220.500</b> |

### 18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pelos auditores independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

### 19. Deliberações em assembleia

Em 04 de junho de 2025 por meio do Termo de Apuração da Consulta Formal aos Cotistas foi aprovado os seguintes assuntos:

- (i) A substituição da atual Administradora, pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., após o fechamento dos mercados do dia 11 de junho de 2025;
- (ii) A contratação da Hire Gestão de Recursos Ltda, como prestadora de serviço de gestão de carteira do Fundo, a qual assumirá todas as atribuições e remuneração anteriormente devidas ao Consultor Imobiliário, com a conseqüente modificação dos termos do regulamento do Fundo que envolvem, exemplificativamente, alterações na taxa de gestão, todas quais passarão a vigorar após a Data da Transferência.
- (iii) A alteração o Regulamento do Fundo para prever que o Fundo é destinado para investidores qualificados, nos termos da regulamentação vigente;
- (iv) A autorização para que a nova gestora preste fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, assim como autorizar a Nova Gestora a constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, para garantir obrigações assumidas pelos cotistas, com a conseqüente alteração do regulamento do Fundo;
- (v) A inclusão no regulamento da previsão de que as cotas do Fundo poderão ser amortizadas mensalmente, de forma parcial ou total, conforme orientação da nova gestora, com um prazo de 5 (cinco) dias úteis;
- (vi) A adaptação no regulamento do Fundo, incluindo a adaptação à Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022 ("RCVM 175") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no que já for aplicável, sem alteração do objetivo e política de investimento do Fundo. Em razão da nova estrutura prevista na regulamentação, o Fundo passará a ser denominado FII Hire Properties I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, e contará com uma única classe de cotas; e
- (vii) O novo regulamento do Fundo ora consolidado é de inteira responsabilidade da Nova Administradora, inclusive perante os cotistas do Fundo e órgãos fiscalizadores e reguladores, destacando ainda que todos os signatários da presente ata reconhecem e concordam que a Administradora está eximida de qualquer responsabilidade com relação ao conteúdo do referido regulamento; e
- (viii) A autorização para que o Fundo: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Nova Administradora; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que

**FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

**Período de 01 de julho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração)**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

tenham como contraparte parte relacionada a nova administradora; (c) adquira ativos financeiros de renda fixa de emissão da nova administradora; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre o Fundo e a nova administradora.

## **20. Instrumentos Financeiros derivativos**

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos.

## **21. Outras informações**

### **a) Resolução CVM nº 175/2022**

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.

## **22. Eventos subsequentes**

Após 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração) até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

**Roger Vicente Lima**  
Contador CRC- 1SP342522

**Luiz Carlos Nimi**  
Diretor Responsável