



FII Hire Properties I - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 28.899.178/0001-35)
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações contábeis em
30 de junho de 2025
e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e a Administradora
FII Hire Properties I - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do FII Hire Properties I - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

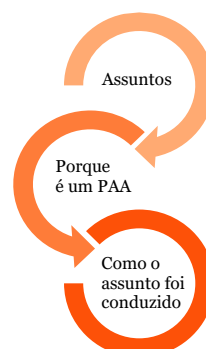
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2025, de acordo 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 contábeis". 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.

Principais Assuntos de Auditoria

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





FII Hire Properties I - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo da propriedade para investimento (notas 3 e 5) Conforme apresentado no balanço patrimonial de 30 de junho de 2025, os recursos do Fundo estão aplicados, substancialmente, propriedade para investimento. A metodologia de avaliação, adotada pela administração do Fundo, para mensuração do valor justo do investimento em imóvel, considerou técnicas de avaliação realizadas pelo método de capitalização da renda. A mensuração do valor justo do imóvel 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.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo do investimento em imóvel. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela administração do Fundo e especialistas externos, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a mensuração do valor justo desse investimento do Fundo.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao período anterior

O exame das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2024, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 24 de setembro de 2024, sem ressalvas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis. 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.



FII Hire Properties I - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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.
- 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



FII Hire Properties I - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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 contábeis do exercício 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, 1º de outubro de 2025

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

DocuSigned by
Daniel Naves Marteletto
Signed by DANIEL NAVES MARTELETTO/06203072060
CPF: 05203072060
Signed Time: 01 October 2025 12:15 BRT
O: ICP-Brasil, OU: PricewaterhouseCoopers
C: BR
Email: AC CertSign RFB 05

Daniel Naves Marteletto
Contador CRC 1MG105346/O-2

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

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanco patrimonial em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas Explicativas	30/06/2025		30/06/2024	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		2.696	1,24	161.427	0,92
Caixa e equivalentes de caixa		2.678	1,23	1.416	0,91
Disponibilidades		-	-	2	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)		-	-	2	-
Ativos de natureza não imobiliária		2.678	1,23	0	-
Cotas de fundos de investimento		2.678	1,23	1.414	0,91
Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Ren	N.4	2.678	1,23	1.414	0,91
Outros valores e bens		18	0,01	11	0,01
Despesas antecipadas		18	0,01	11	0,01
Taxa de Fiscalização - CVM		18	0,01	11	0,01
Não circulante		220.539	101,05	160.000	102,60
Ativos de natureza imobiliária		220.539	101,05	160.000	102,60
Imóveis		220.539	101,05	160.000	102,60
Terrenos	N.5	220.539	101,05	160.000	102,60
Total do ativo		223.235	102,29	161.427	103,52
Passivo					
Circulante		4.993	2,29	701	0,44
Valores a pagar		4.993	2,29	701	0,44
Outras obrigações diversas		4.827	2,21	569	0,37
Consultoria técnica		45	0,02	109	0,07
Taxa de administração (*)	N.15	17	0,01	23	0,00
Taxa de gestão (*)	N.15	104	0,05	0	-
Não circulante		-	-	4.800	3,08
Valores a pagar - longo prazo		-	-	4.800	3,08
Demais valores a pagar		-	-	4.800	3,08
Total do passivo		4.993	2,29	5.501	3,52
Patrimônio líquido		218.242	100,00	155.926	100,00
Capital Social		141.400	64,79	137.600	88,25
Lucros acumulados		76.842	35,21	18.326	11,75
Total do passivo e do patrimônio líquido		223.235	102,29	161.427	103,52

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

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado do exercício
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício	Notas Explicativas	30/06/2025	30/06/2024
Resultados		61.276	16.534
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>		60.396	16.465
Receita de aluguéis	N.6	1.775	395
Resultado com propriedades para investimento para renda	N.5	56.860	16.070
Resultado na venda com imóveis	N.5	1.761	-
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>		238	374
Cotas de Fundos de investimento		238	374
<u>Outras receitas/despesas operacionais</u>		642	(305)
Outras rendas/despesas operacionais		642	(305)
Despesas		(2.760)	(1.563)
<u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u>		(710)	(85)
Despesas condominiais		(46)	-
Despesas tributárias		(664)	(85)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(1.458)	(1.219)
Auditoria e custódia		(63)	(56)
Assessoria técnica		(1.215)	(1.163)
Comissões e corretagens		(180)	0
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>		(550)	(278)
Taxa de administração	N.14	(319)	(278)
Taxa de gestão	N.14	(231)	0
<u>Demais despesas</u>		(42)	19
Despesas com cartório		(3)	0
Taxa de fiscalização CVM		(23)	(26)
Taxa B3		(13)	0
Taxa ANBIMA		(3)	0
Outras receitas (despesas) operacionais		-	45
Resultado líquido no exercício		58.516	14.971

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FII HIRE PROPERTIES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.899.178/0001-35

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Ajustes de avaliação patrimonial	Amortização de cotas	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
Em 30 de junho de 2023	115.800	-	-	3.355	119.155
(+) Cotas emitidas	21.800	-	-	-	21.800
(-) Amortização de cotas	-	-	-	-	-
(+) Lucro líquido do período	-	-	-	14.971	14.971
Em 30 de junho de 2024	137.600	-	-	18.326	155.926
(+) Cotas emitidas	3.800	-	-	-	3.800
(-) Amortização de cotas	-	-	-	-	-
(+) Lucro líquido do período	-	-	-	58.516	58.516
Em 30 de junho de 2025	141.400	-	-	76.842	218.242

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Períodos de 12 a 30 de junho de 2025, 01 de junho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício de 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	De 12/06/2025 a 30/06/2025	De 01/07/2024 a 11/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com equivalentes de caixa	-	226	374
(+) Receita de aluguéis	(28)	1.803	395
(-) Consultoria jurídica	-	(1.279)	(1.150)
(-) Taxa CVM	-	(30)	(26)
(-) Auditoria	-	(112)	(57)
(-) Despesas/receitas diversas	38	(46)	(36)
(-) Taxa de administração	-	(452)	(277)
(-) Comissões e corretagens	(178)	-	-
(-) Despesas com pagamentos de impostos	-	(657)	(354)
(-) Despesas cartorárias	-	(3)	-
(-) Outras despesas/receitas operacionais	-	(542)	41
Caixa líquido das atividades operacionais	(168)	(1.092)	(1.090)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(-) Compra de cotas de fundos de investimento	601	-	-
(+) Resgate de cotas de fundos de investimento	-	-	-
(-) Pagamento de custos incrementais de imóveis em construção	-	(5.478)	(28.249)
(+) Venda de imóveis	-	3.599	3.500
Fluxo de caixa das atividades de investimento	601	(1.879)	(24.749)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(+) Aplicação de cotistas	-	3.800	21.800
Caixa líquido das atividades de financiamento	-	3.800	21.800
Variação no caixa e equivalentes de caixa	433	829	(4.039)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	2.245	1.416	5.455
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2.678	2.245	1.416
Variação no caixa e equivalentes de caixa	433	829	(4.039)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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 em 10 (dez) anos, admitida a prorrogação por mais 02 (dois) anos, desde que aprovada em assembleia geral de cotistas, regido pelo regulamento e seus suplementos, 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.

O Fundo é constituído por uma única classe (Classe Única) que tem por objeto proporcionar a seus cotistas, durante o Período de Investimento da Classe Única do Fundo, a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, visando auferir receitas, mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pela Classe do Fundo; (iii) no investimento nos demais Ativos Imobiliários; e/ou (iv) 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 (v) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos que comporão a carteira do Fundo; e (vi) compra e venda de direitos reais sobre Imóveis-Alvo, e Outros Ativos, 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 estão 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 e domiciliadas no Brasil ou no Exterior, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários, observado que até que o Fundo venha a ser objeto de admissão a listagem e, conforme o caso, também admitido à negociação junto a B3, somente poderão participar do Fundo, qualidade de Cotistas a investidores profissionais, conforme definidos na Resolução CVM 30, e (b) investidores qualificados, conforme definidos na Resolução 30, única e exclusivamente nos termos do inciso II do art. 86 da Resolução CVM 160, mediante negociação no mercado secundário, ou seja, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento a oferta.

FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os cotistas ao fazerem aplicação 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 e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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

No período de 1º de junho de 2024 a 11 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e no exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo era administrador por outra Administradora, conforme nota explicativa nº 21.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 1º de outubro de 2025, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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.

d) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e cotas de fundos de investimento, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimentos

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com ativos de natureza não imobiliária”.

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor

FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

justo por meio do resultado”.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

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.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(ii) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados, que considera técnica de avaliação realizada pelo método de capitalização da renda baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2025:

Ativos - sem vencimento	30 de junho de 2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Cotas de fundo de investimento (*)	1,24094427	2.161.165,8106	2.678
Total		2.161.165,8106	2.685

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia

5. 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 m² 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 500m² (quinhentos metros quadrados) de empreendimento, sendo 100m² (cem metros quadrados) situados no mezanino de empreendimento e 400 m² (quatrocentos metros quadrados) situado 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 6.305 com 253 m² (duzentos e cinquenta e três metros quadrados) de área bruta, pelo valor de R\$ 5.607, no qual

FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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 m² 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.

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 Tecaíndá, 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, estão descritas a seguir:

Discriminações dos Imóveis	Valor de Mercado em 30/06/2024	Vendas	Custos Incrementais	Ajuste ao valor justo/ resultado na venda	Valor de Mercado em 30/06/2025
Terreno Av. Rebouças	160.000	(1.838)	5.478	58.621	220.539
Total	160.000	(1.838)	5.478	58.621	220.539

Discriminações dos Imóveis	Valor de Mercado em 30/06/2023	Vendas	Custos Incrementais	Ajuste ao valor justo	Valor de Mercado em 30/06/2024
Terreno Av. Rebouças	118.700	(3.500)	28.730	16.070	160.000
Total	118.700	(3.500)	28.730	16.070	160.000

5.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das

FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

O valor justo das propriedades para investimento foi determinado com base em laudo de avaliação elaborado por avaliador externo, que considerou técnicas de avaliação realizadas pelo método de capitalização da renda. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo dos imóveis na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

2025		
Empreendimento	Projeção	Taxa de desconto
Terreno Av. Rebouças	10 anos	9,25%

O laudo foi elaborado pela Colliers Technical Services Ltda (“Avaliadora”), estabelecida na Avenida das Nações Unidas, 14.401 – 13º andar – Torre Jatobá, CEP: 04794-000, São Paulo/SP, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo nas datas base de 30 de junho de 2025.

O detalhamento dos imóveis do Fundo está apresentado a seguir:
A Colliers International do Brasil (“os especialistas”) possui equipe técnica qualificada e dedicada ao seguimento 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 do 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.

A Colliers International do Brasil é uma empresa líder em serviços em serviços profissionais diversificados e gestão de investimentos. Com operações em 67 países, com mais de 15.000

FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

profissionais empreendedores que trabalham em colaboração para fornecer assessoria especializada a locatários, proprietários e investidores.

A descrição da metodologia utilizada no exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, está descrita abaixo:

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 de empreendimento.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o ajuste ao valor justo relativo às propriedades para investimento foi positivo em R\$ 56.860.

6. Receita de aluguéis

Em 30 de junho de 2025, compreendem aluguéis de áreas ocupadas dos imóveis mencionados na nota 5.1 no valor de R\$ 1.775 (R\$ 395 em 2024). A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos.

7. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, 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.

FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	2.678	-	-	2.678
Propriedade para Investimento	-	-	220.539	220.539
Total do ativo:	2.678	-	220.539	223.217

8. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe única não poderá contratar operações com derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 218.242 representado pelo montante de 1.306.304,20000 cotas pelo valor unitário de R\$ 167,06789 cada. (R\$ 155.926 em 2024, representado pelo montante de 1.272.145,30 cotas, pelo valor unitário de R\$ 122,57 cada).

10. Rentabilidade

No período de 01 de julho de 2024 a 30 de junho de 2025 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 36,29%.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o

FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Poderão ser realizadas novas emissões de cotas, a critério da Assembleia Geral de Cotistas, com observância do direito de preferência dos cotistas atuais, proporcionalmente à participação detida na data de publicação do anúncio de início da oferta.

As cotas emitidas serão subscritas mediante a formalização do boletim de subscrição e deverão ser integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, à vista ou em parcelas, conforme condições definidas no instrumento da oferta ou em chamadas de capital promovidas pela Administradora.

O valor unitário de emissão, a forma e os prazos para subscrição e integralização, bem como os custos incidentes sobre a distribuição, serão estabelecidos de acordo com as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e comunicados por meio dos documentos da respectiva oferta.

Os recursos obtidos com novas integralizações serão destinados à aquisição e/ou desenvolvimento de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, incluindo imóveis, direitos reais sobre imóveis e ativos financeiros permitidos pela regulamentação, observados os limites e condições previstos em seu regulamento.

FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 30 de junho de 2025, foram subscritas e integralizadas 31.100 cotas, totalizando o montante de R\$ 3.800.

b) Resgate de cotas e amortizações

Considerando que a Classe Única é constituída sob a forma de condomínio fechado e por prazo determinada, não é permitido o resgate de cotas da Classe Única, salvo ao final do prazo de duração ou na hipótese de liquidação do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve resgate e/ou amortização de cotas no Fundo.

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código HYPI11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período de maio de 2025 (início das negociações) a junho de 2025.:

Ticker (Valores expressos em reais)	2025
Maio (*)	180,54
Junho	180,54

(*) A negociação do título iniciou-se a partir de maio de 2025.

13. Prestação de serviços e custódia

- a)** Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b)** Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Hire Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”).
- c)** As cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

14. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de Administração, Escrituração, custódia e serviços qualificados do Fundo, o Fundo paga à Administradora uma taxa de

FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

administração, equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 18 (dezoito mil reais). Valor este que será atualizado anualmente, pela variação positiva do (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Pela Gestão do Fundo, o Fundo paga uma taxa de gestão equivalente a 1% (um por cento) ao ano, calculado sobre o capital integralizado do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor este que será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 319 (R\$ 278 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 231 (não houve em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de gestão” na demonstração do resultado.

• Taxa de *performance*

Além da remuneração que lhe é devida do tópico anterior, a Gestora fará jus a uma taxa de *performance* (“Taxa de *Performance*”) a qual será paga pela Classe única à Gestora. Taxa de *performance* será calculada da seguinte forma:

- (a) Até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do valor integralizado pelos cotistas do Fundo, corrigido pela Meta de Rentabilidade (Índice IPCA, acrescido de 8% (oito por cento) ao ano), calculada de forma *pro rata temporis*, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou amortização de cotas da Classe Única, o Gestor não fará jus a Taxa de Performance.
- (b) Após o pagamento ou distribuição aos cotistas do valor integralizado pelos cotistas no Fundo corrigido pela Meta de Rentabilidade, na forma do item (a) acima, quaisquer montantes adicionais pagos aos cotistas serão distribuídos da seguinte forma: (i) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização da Classe Única e; (iii) os 20% (vinte por cento) remanescentes serão pagos ao Gestor à título de Taxa de *Performance*.

A taxa de *Performance* será calculada e provisionada a cada distribuição de resultados e/ou a cada amortização de cotas, e paga, no mínimo semestralmente e desde que os Cotistas tenham recebido o retorno da totalidade do capital por eles investidos no Fundo, atualizado pelo *Benchmark*.

FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A Taxa de *Performance* será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe Única, inclusive da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, devendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou rendimento.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve cobrança da taxa de *performance* do Fundo.

• Demais taxas

Não serão cobradas da Classe Única ou dos cotistas, taxa de Ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas ou pelo patrimônio da Classe Única, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas. Não haverá taxa de saída.

15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Hire Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 78. A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- b) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 17. A despesa registrada no exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

16. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição

FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 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;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

17. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 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. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos	30/06/2025
Propriedades para investimento:	
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	1.803
(+) Receitas de venda de propriedades para investimento	1.761
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(112)
Resultado líquido de imóveis para renda	3.452
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	160
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	160
Outras receitas/despesas	
(-) Taxa de administração	(452)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(1.457)
(-) Auditoria independente	(74)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(83)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(394)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(3)
(+/-) Outras receitas/despesas	(52)
Total de outras receitas/despesas	2.515
Resultado financeiro líquido	937
95% do resultado financeiro líquido acumulado	890
Rendimentos declarados	1.100
(-) Rendimentos pagos antecipadamente no ano	-

FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Demonstrações dos resultados distribuídos	30/06/2025
Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do exercício	1.100
% do resultado financeiro líquido	117%

18. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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.

21. Alterações estatutárias

O instrumento particular de conclusão da consulta formal, realizado em 04 de junho de 2025, deliberou pela substituição da atual Administradora anterior pela Vórtx Distribuidora de Títulos

FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: FII HIRE PROPERTIES I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 28.899.178/0001-35)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

e Valores Mobiliários Ltda, com abertura do mercado no dia 12 de junho de 2025 na Nova Administradora (“data de transferência de administração”), outrossim, foi deliberado a contratação da Gestora Hire Gestão de Recursos Ltda, e renúncia do consultor imobiliário Hire Capital Ltda; restou ainda deliberado a adaptação no Regulamento do Fundo à Resolução CVM 175/2022, no qual, em razão da nova estrutura prevista na regulamentação, o Fundo passará a ser denominado FII Hire Properties I – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada.

22. Eventos subsequentes

Após a data-base em 30 de junho de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Eric Hayashida
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC – SP-262221/O-1