Classe Única do Hire Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 60.958.603/0001-22
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanço patrimonial **7**

Demonstração do resultado **8**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) **10**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora da
Classe Única do Hire Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Hire Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 11 de setembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro 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 da Classe Única do Hire Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 11 de setembro de 2025 a 31 de dezembro 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 a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Classe 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

Valorização dos investimento em ações de companhia fechada da Classe

Principais assuntos de auditoria	Como a nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui investimento em ações de companhias fechada no valor de R$ 36.542 mil, correspondentes a 91,34% de seu patrimônio líquido. Estes investimentos foram mensurados a equivalência patrimonial, o qual foi determinado através do percentual de participação da Classe sobre as informações financeiras das companhias investidas, sendo que essas informações financeiras foram, substancialmente, avaliadas pelo valor realizável líquido dos empreendimentos imobiliários das SPEs. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor realizável líquido dos empreendimentos imobiliários e do impacto que eventuais mudanças nas premissas, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Analisamos das informações financeiras das companhias investidas, validamos o percentual de participação e efetuamos o recálculo da equivalência patrimonial; • Avaliamos o valor realizável líquido dos empreendimentos imobiliários das SPEs, com base nas negociações de compra e venda ocorridas durante o período; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe, considerando as informações relevantes das normas aplicáveis.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, concluímos pela adequação da valorização dos investimentos em ações em companhias fechada, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

A administração 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 da Classe 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 não ser que a administração pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 da 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 expressarmosopinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.

– Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

– Concluímos 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 da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeirasou 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 a Classe 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 as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

– Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

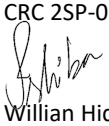
KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, 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, 30 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

Hire Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 60.958.603/0001-22

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

		2025	
	Nota	Valores	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		**8.252**	**20,62%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**3.688**	**9,21%**
Disponibilidade		**3.688**	**9,21%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		3.688	9,21%
Outros créditos		**4.564**	**11,41%**
Adiantamento para futuro Aumento de Capital - AFAC	**5.a**	4.564	11,41%
Não Circulante		**36.542**	**91,34%**
Investimentos		**36.542**	**91,34%**
Ações de Companhias de Capital Fechado	**5.a**	36.542	91,34%
Total do Ativo		**44.794**	**111,96%**
Passivo			
Circulante		**98**	**0,25%**
Valores a pagar		**98**	**0,25%**
Auditoria Externa		43	0,11%
Taxa de Gestão		38	0,09%
Taxa de Administração		15	0,04%
Taxa de Escrituração		2	0,01%
Não Circulante		**4.687**	**11,71%**
Obrigações por aquisição de Ações de companhia de capital fechado	**5.a**	4.687	11,71%
Total do Passivo		**4.785**	**11,96%**
Patrimônio Líquido		**40.009**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		40.456	101,12%
Custos relacionados à emissão de cotas		(180)	-0,45%
Prejuízos acumulados		(267)	-0,67%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**44.794**	**111,96%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Hire Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 60.958.603/0001-22

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração do resultado

Período de 11 de setembto de 2025 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Período de 11 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025
Resultado títulos de renda variável		**(33)**
Resultado de equivalência patrimonial	**5.a**	(33)
Cotas de fundos de investimento		**52**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		52
Demais despesas	**10**	**(286)**
Auditoria externa		(77)
Advogados		(66)
Taxa de gestão		(65)
Taxa de administração		(65)
Taxa de escrituração		(7)
Demais despesas		(6)
Resultado líquido do período		**(267)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Hire Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 60.958.603/0001-22

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 11 de setembto de 2025 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Total
Em 11 de setembro de 2025		**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	**8.a.i**	40.456	-	-	40.456
Resultado líquido do exercício		-	(267)	-	(267)
Custos relacionados à emissão de cotas	**8.a.ii**	-	-	(180)	(180)
Em 31 de dezembro de 2025	**8**	**40.456**	**(267)**	**(180)**	**40.009**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Hire Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 60.958.603/0001-22

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Período de 11 de setembto de 2025 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 11 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado com cotas de fundo	52
Advogados	(66)
Taxa de administração	(50)
Auditoria externa	(34)
Taxa de gestão	(27)
Taxa de escrituração	(5)
Demais pagamentos	(6)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(136)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de ações de companhia de capital fechado	(31.888)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC	(4.564)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(36.452)**
Integralização de cotas	40.456
Custos relacionados à emissão de cotas	(180)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**40.276**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**3.688**
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	3.688
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**3.688**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

1 Contexto operacional

O HIRE Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe") foi constituído em 11 de setembro de 2025 sob condomínio fechado e com prazo de duração de 8 anos contados da data da primeira integralização de cotas, podendo ser prorrogado por mais 2 desde que aprovada em Assembleia Geral de cotistas, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e com a Resolução CVM nº 175, conforme alterada.

A Classe tem por objetivo a obtenção de rendimentos, ganho de capital e proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer direitos reais, ou dos títulos, valores mobiliários e outros ativos previstos no art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“Ativos Imobiliários”).

A gestão e a administração da carteira da Classe competem respectivamente à Hire Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”) e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”).

A Classe, é destinada a Investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM 30.

As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira da Classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, em conformidade com as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Instrução CVM nº 516/11, incluindo alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. A Resolução CVM n° 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da Classe para emissão e divulgação em 30 de março de 2026.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por recursos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, cotas de fundos de investimento com liquidez imediata possuem resgate em D+0, o que configura a conversão das cotas em capital de forma imediata, atendendo aos requisitos para ser classificado como equivalente de caixa.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pela Classe, tendo como premissa que A Classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Investimento em sociedade de propósito específico

Os investimentos em sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são inicialmente reconhecidas pelo seu valor de custo de aquisição. Por ocasião do encerramento do exercício social da classe, elas são avaliadas pelo seu valor justo, utilizando como base o balanço patrimonial contábil das sociedades investidas, ajustado pelos efeitos decorrentes da avaliação ao valor justo das propriedades de investimento, bem como dos demais ativos e passivos de titularidade delas. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

Para o período de 11 de setembro de 2025 (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2025, os investimentos em ações ou cotas de sociedades para propósito específico, foram avaliados

com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto, por meio do método de equivalência patrimonial considerando os ajustes necessários para uniformização de práticas contábeis da sociedade investida às práticas contábeis da Classe, que representava o seu valor justo das ações de sociedade de propósito específico naquela data.

f) Ágio por expectativa de rentabilidade futura

Registro é realizado pelo valor excedente, após os ativos e passivos identificáveis, correspondente à diferença entre o valor pago e o valor definido conforme contrato de compra e venda, atualizados de acordo com a sua expectativa de realização.

Tendo em vista que o valor do ágio pago refere-se a um negócio com prazo estimado de retorno do investimento.

4 Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2025 estão assim representados:

	2025
Cotas de fundos de investimento renda fixa (i)	3.688
Total	**3.688**

(i.) Cotas de fundo de investimentos renda fixa

	2025		
	Quantidade	**Valor da cota**	**Valor de mercado**
OT Soberano Referenciado DI	1.161,60	3.174,8355	3.688

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Ações de companhias de capital fechado

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía os seguintes investimentos em Sociedade de Propósito Imobiliário:

Empresa	**Critério de avaliação**	**Quantidade de ações**	**Participação**	**Saldo**

CBR 248 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	25.628.066	30%	25.642
Plano Ágata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	5.043.000	30%	4.994
Plano Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	1.203.000	30%	1.206
Total		**31.874.066**		**31.842**

Resumo dos projetos imobiliários

CBR 248 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A CBR 248 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Companhia”), possui o capital social segregado da seguinte forma: R$ 85.427 (oitenta e cinco milhões, quatrocentos e vinte e sete mil), divididos em 85.426.886 (oitenta e cinco milhões, quatrocentas e vinte e seis mil, oitocentas e oitenta e seis) quotas de valor nominal e unitário de um real, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional e distribuídas entre as sócias CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e HIRE RESIDENCIAL II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, 70% e 30%, respectivamente.

A Companhia tem por objetivo, a aquisição e posterior desenvolvimento de empreendimento imobiliário, na forma da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei de Incorporação"), de imóveis.

O capital social da Companhia, na data da aquisição, corresponde a R$ 25.628 (vinte e cinco milhões seiscentos e vinte e oito mil), conforme disposto no Contrato de Compra e Venda, a aquisição foi realizada em 17 de dezembro de 2025, mediante o pagamento de R$ 25.642 (vinte e cinco milhões seiscentos e quarenta e dois mil) à vista e o reconhecimento de obrigação no montante de R$ 4.687 (quatro milhões e seiscentos e oitenta e sete mil), a ser liquidada em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, fixas e sucessivas, com vencimento inicial previsto para 12 (doze) meses após o lançamento comercial do empreendimento, as parcelas serão corrigidas pela variação acumulada do INCC.

A diferença entre o valor da contraprestação transferida e o valor adquirido resultou no reconhecimento de ágio por expectativa de rentabilidade futura, no montante de R$ 4.700 (quatro milhões e setecentos mil).

Em 18 de dezembro de 2025 a Classe, realizou o Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (“AFAC”) para a Companhia no montante de R$ 4.564 (quatro milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil), que apresentava o saldo de AFAC, registrado no seu balanço patrimonial, o qual será

objeto de capitalização em conformidade com as deliberações societárias aplicáveis.

Plano Ágata Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A Plano Ágata empreendimentos imobiliários Ltda. ("Companhia"), possui o capital social segregado da seguinte forma: R$ 16.810 (dezesseis milhões e oitocentos e dez mil reais) dividido em 16.810.000 (dezesseis milhões e oitocentos e dez mil) quotas de valor nominal e unitário de R$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, distribuído entre os Sócios da seguinte forma: Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., 11.767.000 quotas subscritas, R$ 11.767 (onze milhões e setecentos e sessenta e sete mil) integralizado, obtendo 70% de participação na Companhia, e o Hire Residencial II - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, 5.043.000 quotas subscritas, R$ 5.043 (cinco milhões e quarenta e três mil) integralizado, obtendo 30% de participação na Companhia.

A Sociedade tem por objeto social a aquisição de imóveis destinados à incorporação imobiliária de empreendimento imobiliário a ser realizado nos imóveis objetos das matrículas nº 4.830, 41.032, 44.339, 239.699, 79.187, 184.135, 54.394, 63.788, 147.494, 84.279, 77.147 e 3.301, todas do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ("empreendimentos"), bem como a alienação das futuras unidades autônomas.

Plano Rubi empreendimentos imobiliários Ltda.

A Plano Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Companhia"), possui o capital social segregado da seguinte forma: R$ 4.010 (quatro milhões e dez mil reais) dividido em 4.010.000 (quatro milhões e dez mil) quotas de valor nominal e unitário de R$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, distribuído entre os Sócios da seguinte forma: Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., 2.807.000 quotas subscritas e R$ 2.807 (dois milhões e oitocentos e sete mil) integralizado, obtendo 70% de participação na Companhia e o Hire Residencial II - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, 1.203.000 quotas subscritas, R$ 1.203 (um milhão e duzentos e três mil) integralizado, obtendo 30% de participação na Companhia.

A Companhia tem por objeto social a aquisição de imóveis destinados à incorporação imobiliária de empreendimento imobiliário a ser realizado no imóvel localizado na Rua Major Paladino, nº 205, objeto da matrícula nº 10.016 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ("empreendimento"), bem como a alienação das futuras unidades autônomas.

Sociedade de Propósito imobiliário	Endereço da SPE	Endereço do empreendimento
CBR 248 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, sala 01 - parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000	Rua Oscar Freire, 2.138, 2.148, 2.150, 2.156, 2,172, 2.174, 2.180, 2.188, 2.190 e 2.198

Plano Ágata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua Gerivatiba, n.º 207, conjunto 172, Butantã, CEP 05501-900	Rua do Parque, no 18º Subdistrito-Ipiranga
Plano Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua Gerivatiba, n.º 207, conjunto 172, Butantã, CEP 05501-900	Rua Major Paladino, nº 205

Movimentação do investimento:

	2025
Saldo inicial	**-**
(+) Aquisição de ações de companhia de capital fechado	31.888
(+) Ajuste valor justo/Equivalência patrimonial	(33)
(+) Obrigações por aquisição de Ações de companhia de capital fechado	4.687
Saldo final	**36.542**

Mensuração das ações de companhia fechada - Método de Equivalência Patrimonial:

Conforme análise do Administrador sobre o balancete intermediário de novembro de 2025 e dezembro de 2025 (para a CBR 248 Empreendimentos Imobiliários Ltda.), das investidas do período, houve uma desvalorização total do investimento no valor de R$ 33 contabilizados no resultado da Classe na rubrica “Resultado de equivalência patrimonial”.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos CCTVM S.A. e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b) Fatores de Risco

I. Riscos 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 ou adquirentes dos Imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

II. Riscos relacionados à 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.

III. Riscos relativos à rentabilidade do investimento:

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pela classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado da classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração ativos imobiliários integrantes da sua carteira.

Os cotistas da classe farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pela classe, dos valores pagos pelos locatários dos ativos imobiliários pertencentes a classe, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela classe e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pela classe, enquanto não investidos nos ativos imobiliários, serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da classe.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, a classe poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

Existem outros fatores de risco que a classe está exposta, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos.

No período de 11 de setembro de 2025 (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2025, a Classe não realizou operações com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

O patrimônio da Classe não são divididas em subclasses. As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio da Classe, serão escriturais e nominativas.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

O patrimônio da Classe será formado pelas cotas, inicialmente, em subclasse única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste regulamento referente à emissão de cotas.

No período de 11 de setembro de 2025 (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2025, a Classe integralizou 402.978,78 cotas no montante de R$ 40.456.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 11 de setembro de 2025 (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2025, a Classe reconheceu o montante de R$ 180 referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

Segue abaixo composição dos custos:

Saldo inicial	**-**
Assessoria Jurídica	180
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	**180**

iii. Amortização

A Classe poderá realizar amortização de Cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas.

Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

No período de 11 de setembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a Classe não amortizou cotas.

iv. Resgate

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do Prazo de Duração; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

Para pagamento do resgate, será utilizada o valor de fechamento da cota no último dia útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

v. Ambiente de negociação das cotas

As Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pelo “Balcão B3”, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (“Fundos21”), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do balcão B3.

vi. Distribuição de rendimentos

No período de 11 de setembro de 2025 (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2025, a Classe não apresentou base para distribuição de rendimentos.

vii. Evolução do valor da e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (*)
Período de 11 de setembro de 2025 (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2025	99,2838	(1,55%)

(*) A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos CCTVM S.A.
Gestão:	Hire Gestão de Recursos Ltda.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Custódia	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos

Os encargos e despesas debitados a Classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2025	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Auditoria externa	77	0,90%
Advogados	66	0,77%
Taxa de gestão	65	0,76%
Taxa de administração	65	0,76%
Taxa de escrituração	7	0,08%
Taxa ANBIMA	4	0,05%
Taxa B3/SELIC	2	0,02%
Total	**286**	**3,34%**
Patrimônio líquido médio		**8.592**

i. Administrador

A Classe irá remunerar a administração através da taxa de Administração que corresponderá a 0,15% ao ano sobre o patrimônio líquido.

Independentemente dos percentuais acima indicados, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 15 (quinze mil reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor. O valor mínimo mensal será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data da primeira integralização de cotas.

Adicionalmente à taxa de administração acima prevista, no mês subsequente à primeira de integralização de Cotas, a Administradora receberá o valor de R$ 10 (dez mil reais).

ii. Gestão

A Classe irá remunerar a gestora através da taxa de gestão que corresponderá a 2,00% ao ano, calculado sobre o capital integralizado, Independentemente dos percentuais acima indicados, a Gestora sempre fará jus a uma remuneração máxima mensal de 2% (dois por cento) ao ano, calculado sobre o capital integralizado da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 10 (dez mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir da data da primeira integralização de cotas, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

iii. Performance

A gestora fará jus a taxa de performance de 20% das distribuições que excederem o capital integralizado na Classe corrigido pelo Benchmark, 100% (cem por cento) da variação do IPCA + spread de 6% (seis por cento) ao ano.

iv. Custodiante

O custodiante fará jus a remuneração de 0,06% a.a. (seis centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, respeitado o mínimo mensal de R$ 6,5 (seis mil e quinhentos reais).

A Taxa Máxima de Custódia está incluída na taxa de administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título desta taxa máxima de custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe à título de taxa de administração, e pagos diretamente ao Custodiante.

A taxa de distribuição e outras despesas com a distribuição de Cotas estarão descritas nos documentos da oferta de cada emissão.

Será devido de taxa de escrituração, R$ 2 (dois mil reais), enquanto houver até 250 Cotistas.

A classe não possui taxas de ingresso ou saída.

11 Atos societários

No período de 11 de setembro de 2025 (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2025 não houve alterações estatutárias.

12 Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a Classe:

I - Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22;

II - Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22;

III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução ICVM 175;

i. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

ii. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

iii. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

13 Informações tributárias

A Classe, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

De acordo com a Lei nº 14.754 ("Lei 14.754"), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica ("come-cotas") do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de Maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira da classe.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e demonstrados abaixo, no período 11 de setembro de 2025 (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2025, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe:

Parte relacionada	Natureza	Ativo/Passivo financeiro	2025	
Hire Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	Taxa de Gestão	Resultado	Passivo
XP Investimentos CCTVM	Administradora	Taxa de administração	Resultado	Passivo

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados aos fundos de investimento por ele administrados, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos 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.

16 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra a Classe, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni
CPF: 279.902.288-07