



**Hire Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada**

CNPJ nº 63.806.554/0001-09

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

Demonstrações financeiras

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do
Fundo) a 31 de dezembro de 2025
com Relatório dos Auditores Independentes

Hire Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ nº 63.806.554/0001-09****(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)****Demonstrações financeiras**

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial	8
Demonstração do resultado	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Hire Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.806.554/0001-09

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Hire Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Fundo)**, 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 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) 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 do **Hire Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) 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 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Formalização do registro dos imóveis adquiridos no período

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, que descreve que os imóveis mantidos para renda, registrados no montante total de R\$ 412.540 mil em 31 de dezembro de 2025, foram adquiridos por meio de instrumentos particulares de compromisso de venda e compra. Conforme descrito na referida nota explicativa, as escrituras definitivas e os respectivos registros imobiliários de parte desses imóveis encontravam-se em processo de formalização na data-base das demonstrações financeiras. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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 da auditoria das demonstrações financeiras tomadas em conjunto e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras. Portanto, não expressamos opinião separada sobre esses assuntos.

Cumprimos as responsabilidades descritas na seção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, inclusive em relação ao principal assunto de auditoria descrito a seguir. Nossos procedimentos foram planejados e executados para responder à nossa avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras. Os resultados desses procedimentos, inclusive daqueles relacionados ao assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração a valor justo das propriedades para investimento e da participação em SPE

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 5 e 6, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantinha participação em Sociedade de Propósito Específico (“SPE”) e propriedades para investimento nos montantes de R\$ 14.613 mil e R\$ 412.540 mil, respectivamente, os quais, em conjunto, representavam aproximadamente 155,39% do patrimônio líquido do Fundo.

Conforme divulgado nas referidas notas explicativas, esses ativos foram adquiridos em dezembro de 2025, próximo à data-base das demonstrações financeiras, e foram registrados substancialmente pelos respectivos valores de aquisição. A Administradora concluiu que tais valores representavam substancialmente os valores justos dos ativos em 31 de dezembro de 2025, não tendo identificado eventos ou circunstâncias que indicassem alteração relevante entre as datas de aquisição e a data-base das demonstrações financeiras.

Consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria em razão da relevância dos saldos envolvidos e do julgamento aplicado pela Administradora na avaliação de que os valores de aquisição representavam, substancialmente, os valores justos da participação em SPE e das propriedades para investimento na data-base das demonstrações financeiras.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- análise dos contratos de aquisição dos imóveis e da participação societária na SPE;
- obtenção de entendimento sobre a estrutura das transações envolvendo a SPE e os imóveis adquiridos pelo Fundo;
- leitura da documentação societária e dos documentos suporte relacionados às transações realizadas no período;
- avaliação da razoabilidade dos valores registrados, considerando a documentação suporte das aquisições realizadas próximo à data-base das demonstrações financeiras;
- análise das obrigações assumidas pelo Fundo em decorrência das aquisições dos ativos imobiliários; e
- avaliação da adequação das divulgações incluídas nas notas explicativas.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora para mensuração e divulgação da participação em SPE e das propriedades para investimento são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança 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, bem como pelos controles internos que 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 de continuidade operacional do Fundo, pela divulgação, quando aplicável, dos assuntos relacionados a essa continuidade e pelo uso da base contábil de continuidade operacional, salvo se houver intenção de liquidar o Fundo, encerrar suas operações ou se não houver alternativa realista para evitar o encerramento.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectará eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem decorrer 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo dos trabalhos. 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 e obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante decorrente de fraude é maior do que aquele decorrente de erro, uma vez que a fraude pode envolver burla aos controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria com o objetivo de planejar procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com a finalidade de expressar 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 efetuadas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, avaliamos se existe incerteza relevante relacionada a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos pela existência de incerteza relevante, devemos chamar atenção, em nosso relatório de auditoria, para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, caso tais divulgações sejam inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas identificadas durante nossos trabalhos, inclusive eventuais deficiências significativas nos controles internos.

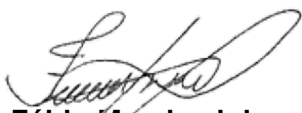
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles considerados 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, exceto quando lei ou regulamento proibir sua divulgação pública, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de sua divulgação poderiam, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 01 de julho de 2026.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Marchesini
Contador CRC 1SP-244.093/O-1

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$)

		31/12/2025	
	Notas	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo			
Circulante		14.725	5,36
Caixa e equivalentes de caixa	4	14.706	5,35
Disponibilidades		1	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)		1	-
Cotas de fundos de investimento		14.705	5,35
Beyond Soberano Fundo De Investimento Em Cotas De Fundos De Investimento Renda Fixa Referenc		14.705	5,35
Outros valores e bens		19	0,01
Outros valores a receber		19	0,01
Outros créditos		19	0,01
Não circulante		427.153	155,39
Ativos de natureza imobiliária		427.153	155,39
Investimentos em SPE	5	14.613	5,32
Sociedades de propósito específico		14.613	5,32
Propriedades para investimento		412.540	150,07
Imóveis mantidos para renda	6	412.540	150,07
Total do ativo		441.878	160,74
Passivo			
Circulante		100	0,04
Valores a pagar		100	0,04
Taxa de administração	9	26	0,01
Taxa de gestão	9	74	0,03
Não circulante		166.882	60,71
Valores a pagar - longo prazo		166.882	60,71
Aquisição de imóveis para renda	6 a)	161.767	58,85
Aquisição de SPE	5 a)	5.115	1,86
Total do passivo		166.982	60,74
Patrimônio líquido	9	274.896	100,00
Capital integralizado		275.003	100,04
Resultado líquido no período		(107)	(0,04)
Total do passivo e do patrimônio líquido		441.878	160,74

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

Demonstração do resultado do exercício

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do período	Notas	04/12/2025 a 31/12/2025
Resultados		100
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>		100
Cotas de Fundos de investimento	4	100
Despesas		(207)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(80)
Consultoria jurídica		(80)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>		(100)
Administração	14	(26)
Gestão	14	(74)
<u>Demais despesas</u>		(27)
Despesas com cartório		(27)
Resultado líquido no período		(107)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025**

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

		Capital integralizado	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido total
Em 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo)	Notas	-	-	-
(+) Aplicação líquida de cotistas	9 e 12 a)	274.030	-	274.030
(+) Custo de Emissão de Cotas		973	-	973
(-) Prejuízo líquido do período		-	(107)	(107)
Em 31 de dezembro de 2025		275.003	(107)	274.896

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$)

	De 04/12/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido no período	(107)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	-
Resultado líquido ajustado	(107)
Fluxo de caixa das atividades de operacionais	
(-) Investimentos em SPE	(9.498)
(-) Imóveis e terrenos	(250.773)
(-) Outros valores e bens	(19)
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	100
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(260.190)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
(+) Aplicação líquida de cotistas	275.003
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	275.003
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	14.706
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	14.706
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	14.706

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

1. Contexto operacional

O **Hire Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”)** foi constituído em 25 de novembro de 2025 e iniciou suas atividades em 04 de dezembro de 2025, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, destinado à aplicação de recursos de investidores em geral.

O Fundo tem por objetivo investir em ativos imobiliários e em outros ativos permitidos pela regulamentação aplicável e pelo seu regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência dos riscos inerentes à política de investimento do Fundo e, consequentemente, poderão ser chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo, observadas as disposições do regulamento e da regulamentação aplicável.

A administração do Fundo é exercida pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), e a gestão da carteira é realizada pela Hire Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”).

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas específicas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em especial a Instrução CVM nº 516/11, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”), quando aplicáveis e desde que não conflitantes com a regulamentação específica aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 01 de julho de 2026, data em que foi autorizada sua divulgação.

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas na contabilização das operações e na elaboração das demonstrações financeiras estão alinhadas às práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e às normas específicas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto pelos ativos mensurados ao valor justo, conforme requerido pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário. As práticas de mensuração específicas aplicáveis às principais operações do Fundo estão descritas a seguir:

a) Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

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 entre circulante e não circulante.

Um ativo é classificado no circulante quando: (i) espera-se realizá-lo, vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) espera-se realizá-lo em até 12 meses após a data-base das demonstrações financeiras; ou (iv) corresponder a caixa ou equivalente de caixa. Os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) espera-se liquidá-lo no ciclo operacional normal; (ii) deve ser liquidado em até 12 meses após a data-base das demonstrações financeiras; ou (iii) o Fundo não possui direito incondicional de diferir sua liquidação por, pelo menos, 12 meses após a data-base das demonstrações financeiras. Os demais passivos são classificados como não circulantes.

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

d) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por saldos bancários disponíveis e aplicações financeiras de liquidez imediata, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

(i) Disponibilidades

As disponibilidades incluem saldos positivos em contas bancárias com liquidez imediata.

(ii) Cotas de fundos de investimentos

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas com base no valor da cota divulgado periodicamente pelos respectivos administradores.

As valorizações e desvalorizações dessas aplicações são reconhecidas no resultado do período, em rubrica compatível com sua natureza.

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Participações em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)

As participações em Sociedades de Propósito Específico são reconhecidas inicialmente pelo custo de aquisição e ajustadas, quando aplicável, ao valor justo, de acordo com a regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

Os efeitos decorrentes da mensuração desses investimentos são reconhecidos no resultado do período na rubrica “Resultado com SPEs”. Quando a Administradora não conseguir mensurar o valor justo de forma confiável, a mensuração será mantida pelo custo até que o valor justo possa ser determinado de forma confiável ou até que a construção seja concluída, o que ocorrer primeiro, quando aplicável.

(ii) Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para geração de renda e/ou apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedades para investimento, no ativo não circulante.

As propriedades para investimento são reconhecidas inicialmente pelo custo de aquisição e ajustadas, quando aplicável, ao valor justo, conforme requerido pela regulamentação aplicável. Os efeitos decorrentes da mensuração ao valor justo são reconhecidos no resultado do período na rubrica “Propriedades para investimento — ajuste a valor justo”.

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

A determinação do valor justo, quando aplicável, considera técnicas de avaliação apropriadas às características dos imóveis, incluindo projeções de fluxos de caixa descontados, termos de contratos de locação ou outros contratos existentes, evidências externas de valores correntes de mercado para ativos em localização e condição semelhantes e taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais de mercado quanto às incertezas relacionadas ao valor e ao prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos ou circunstâncias que possam indicar alteração relevante no valor justo dos imóveis classificados como propriedades para investimento.

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que benefícios econômicos futuros fluam para o Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado de forma confiável.

Um passivo é reconhecido quando o Fundo possui obrigação presente, legal ou não formalizada, decorrente de evento passado, e for provável que a liquidação da obrigação demande a saída de recursos econômicos. Os passivos são acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas com base nas melhores estimativas da Administração quanto aos riscos envolvidos, quando aplicável.

g) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro ou prejuízo por cota é calculado mediante a divisão do resultado do período pelo número médio ponderado de cotas em circulação no respectivo período.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025:

Ativos - sem vencimento	31/12/2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	1
Cotas de fundo de investimentos em R.F (*)	1,3317	11.058.797,7512	14.705
Total		11.058.797,7512	14.706

(*) A aplicação não possui prazo de carência para resgate. A conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate, é imediata, com liquidação financeira no mesmo dia.

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

• Beyond Soberano F.I.C. F.I.R.F. Referenciado DI (CNPJ: 50.628.101/0001-80)

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantinha aplicações no Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI (“Beyond”), fundo constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, destinado a investidores em geral, conforme definido na regulamentação vigente da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

O Beyond tem por objetivo proporcionar valorização de suas cotas por meio da aplicação de recursos em cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento que invistam 100% de seus recursos em títulos públicos federais do Brasil.

Em 27 de junho de 2025, os auditores independentes do Beyond emitiram relatório sem modificação de opinião sobre suas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de março de 2025.

No período de 04 de dezembro de 2025, data de início das atividades do Fundo, a 31 de dezembro de 2025, as aplicações financeiras mantidas no Beyond geraram rendimentos no montante de R\$ 100, reconhecidos na demonstração do resultado na rubrica “Resultado com ativos de natureza não imobiliária”.

5. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui os seguintes investimentos em SPEs:

Empresa	Notas	% participação	Quantidade de cotas	Valor contábil em 31.12.25
CLJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(i)	6,25	14.613	14.613
Total			14.613	14.613

Considerando que a participação na Sociedade de Propósito Específico foi adquirida em dezembro de 2025, próximo à data-base das demonstrações financeiras, a Administradora entende que o valor de aquisição representa substancialmente seu valor justo em 31 de dezembro de 2025, não tendo sido identificados eventos ou circunstâncias que indicassem alteração relevante entre a data de aquisição e a data-base das demonstrações financeiras.

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

i) CLJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A CLJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. é uma sociedade limitada, domiciliada no Brasil, cujo endereço registrado é: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.336, 4º andar, conjuntos 41 e 42, bairro Faria Lima, em São Paulo.

Em 08 de dezembro de 2025 o Fundo firmou o contrato de compra e venda de cotas da SPE na quantidade de 14.613 cotas, pelo montante total de R\$ 14.613 a ser pago da seguinte forma:

Primeira parcela: no montante de R\$ 9.498 mil, a ser paga pelo Fundo aos vendedores em até dois dias úteis da data de fechamento, da seguinte forma: (i) o montante mínimo de R\$ 1.461 mil, em moeda corrente nacional, mediante TED ou PIX, na data de fechamento, na proporção e nas contas bancárias dos vendedores indicadas no contrato; e (ii) o saldo da primeira parcela que não for pago em moeda corrente nacional poderá ser compensado com créditos detidos pelo Fundo contra os vendedores, decorrentes da obrigação de integralização de cotas de emissão do Fundo subscritas pelos vendedores, conforme mecanismo contratual de integralização de cotas mediante compensação de créditos.

Segunda parcela: no montante de R\$ 5.115 mil, sujeita a reajuste conforme disposições contratuais, a ser paga em até 12 meses contados da data de fechamento, em moeda corrente nacional, mediante transferência bancária para as contas correntes dos vendedores, e/ou mediante compensação, total ou parcial, com créditos detidos pelo Fundo contra os vendedores decorrentes da obrigação de integralização de cotas de emissão do Fundo subscritas pelos vendedores, observados os procedimentos previstos no contrato.

a) Obrigação pela aquisição de SPE

Em 31 de dezembro de 2025, o montante de R\$ 5.115 mil permanecia registrado na rubrica “Valores a pagar por aquisição de SPE”, no balanço patrimonial, correspondente à parcela vincenda da aquisição da participação societária na CLJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Propriedades para investimentos	31/12/2025
Galeão	101.324
Cabreúva	141.085
Água Chata	73.536
Bonsucesso	96.595
Total	412.540

Em 08 de dezembro de 2025, o Fundo celebrou contratos de compra e venda, com vendedores distintos, para aquisição de quatro galpões logísticos, sendo três localizados no Estado de São Paulo e um no Estado do Rio de Janeiro. Os imóveis adquiridos correspondem ao imóvel localizado em Cabreúva/SP ("Cabreúva"), aos imóveis localizados em Guarulhos/SP, nos bairros Bonsucesso ("Bonsucesso") e Água Chata ("Água Chata"), e ao imóvel localizado na cidade do Rio de Janeiro/RJ ("Galeão").

O valor total de aquisição dos imóveis é de R\$ 412.540 mil, a ser liquidado em parcelas, conforme condições estabelecidas nos respectivos instrumentos contratuais.

Os imóveis estão suportados por instrumentos particulares de compromisso de venda e compra celebrados pelo Fundo. Em 31 de dezembro de 2025, as escrituras definitivas e os respectivos registros imobiliários de parte desses imóveis ainda se encontravam em processo de formalização, permanecendo tais imóveis registrados em nome dos respectivos vendedores. Conforme previsto contratualmente, a formalização da transferência da propriedade ocorrerá após o cumprimento das condições estabelecidas nos contratos, incluindo a liquidação integral das obrigações financeiras assumidas pelo Fundo no âmbito das aquisições realizadas.

Considerando que os imóveis foram adquiridos em dezembro de 2025, próximo à data-base das demonstrações financeiras, a Administradora entende que os respectivos valores de aquisição representam substancialmente seus valores justos em 31 de dezembro de 2025, não tendo sido identificados eventos ou circunstâncias que indicassem alteração relevante entre as datas de aquisição e a data-base das demonstrações financeiras.

a) Obrigação pela aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025, o montante de R\$ 161.767 mil permanecia registrado na rubrica "Valores a pagar por aquisição de imóveis para renda", no balanço patrimonial, correspondente às parcelas vincendas das aquisições dos imóveis mantidos para renda.

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

7. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 aos instrumentos financeiros e às propriedades para investimento mensurados pelo valor justo no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo de acordo com os níveis da seguinte hierarquia:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços cotados na data-base das demonstrações financeiras. Um mercado é considerado ativo quando os preços cotados estão pronta e regularmente disponíveis em bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora, e representam transações de mercado reais 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 técnicas de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso de dados observáveis de mercado, quando disponíveis, e utilizam o mínimo possível de estimativas específicas da entidade. Quando todas as informações relevantes exigidas para a mensuração do valor justo de um instrumento forem observáveis no mercado, o instrumento será classificado no Nível 2.

Nível 3 – Quando uma ou mais informações relevantes utilizadas na mensuração do valor justo não forem baseadas em dados observáveis de mercado, o instrumento será classificado no Nível 3. As técnicas de avaliação utilizadas para mensurar instrumentos financeiros e propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	14.705	-	-	14.705
Sociedade de Propósito Específico			14.613	14.613
Propriedade para Investimento	-	-	412.540	412.540
Total dos ativos mensurados a valor justo	14.705	-	427.153	441.858

8. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo somente poderá realizar operações com instrumentos financeiros derivativos quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, desde que a exposição seja, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido da Classe.

No período de 04 de dezembro de 2025, data de início das atividades do Fundo, a 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

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

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo era de R\$ 274.896 mil, representado por 2.740.301,0000 cotas, com valor unitário de R\$ 100,3159.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Período de 04/12/2025 (*) a 31/12/2025	100,3159	0,3159	217.089

(*) Início das atividades do Fundo

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

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

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 a riscos de crédito das contrapartes, que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para seus cotistas.

A seguir, 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, bem como por mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes daqueles 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 com experiência no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas aplicáveis, assegurando que as exigências legais e regulatórias sejam observadas, o que permite atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

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

No gerenciamento dos riscos de crédito, a Administradora utiliza sistemas e métricas destinados à mitigação desses riscos, por meio do acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como da avaliação dos investimentos em relação a ativos 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, em razão de condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no prazo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, permanecendo exposta, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortizações aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

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

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

Os riscos mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo. A Administradora e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizadas por resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo responsáveis somente por perdas ou prejuízos decorrentes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

A primeira emissão de Cotas do Fundo, corresponde ao montante total de até R\$ 325.000 (trezentos e vinte cinco milhões de reais), divididos em 3.250.000 (três milhões e duzentos e cinquenta mil) cotas emitidas em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data de realização da primeira integralização de Cotas no Fundo.

A emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no artigo 48, § 2º, inciso VII, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022, caso assim disposto no Anexo, exceto com relação ao Capital Autorizado;

No período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, houve emissão de cotas no montante de R\$ 274.030, representado por 2.740.301,0000 cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

O resgate final das cotas será realizado em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, TED, DOC, PIX e/ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, observada a possibilidade de entrega de ativos, na medida em que a Classe não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate, conforme aplicável, observadas as demais regras aplicáveis dispostas no Regulamento e neste Anexo.

O Administrador promoverá, conforme instrução do Gestor, amortizações parciais ou a amortização total das cotas de Classe, a qualquer momento, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

A amortização parcial das cotas da Classe para redução de seu patrimônio implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo e da Classe.

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas de Classe deverão abranger todas as cotas da Classe, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto neste Regulamento.

No período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, não houve resgate de cotas.

No período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, não houve amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código HIRE11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2025:

HIRE11	2025
Dezembro	100,36

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. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

14. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pelo serviço administração é devido 0,136% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("PL"); ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), a qual será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.360,00, ("Taxa de Administração"). Caso o fundo passe a ter um PL superior a R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais) a taxa de administração será reduzida para 0,09135% ao ano.

Pelo serviço de gestão é devido 0,9135% ao ano, calculado sobre o (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("PL"); ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Gestão"), a qual será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação acumulada positiva do IPCA, descontada a Taxa de Administração e Taxa de Escrituração, se aplicável ("Taxa de Gestão"). Nos 3 (três) primeiros anos de atividade da Classe, contados da data do encerramento da primeira emissão de cotas da Classe, será aplicado sobre a Taxa de Gestão um desconto equivalente a 50% (cinquenta por cento).

No período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 26 e encontra-se apresentada na rubrica de "Administração" na demonstração do resultado.

No período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 74 e encontra-se apresentada na rubrica de "Gestão" na demonstração do resultado.

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

• Taxa de *performance*

A Classe pagará semestralmente ao Gestor, “Taxa de Performance” em virtude do desempenho da Classe, equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período, corrigidos pelo Benchmark, e (ii) a rentabilidade do capital da Classe atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

A taxa de *performance* é apurada e provisionada por dia útil, até o último dia útil de cada semestre civil e paga a Gestora no mês subsequente ao encerramento do semestre civil, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a taxa de administração. Não há incidência de taxa de *performance* quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

No período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, não foi registrada despesa de taxa de *performance*.

• Demais taxas

Pelo serviço de custódia é devido 0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe e calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis. A Taxa Máxima de Custódia está contida na Taxa de Administração (“Taxa Máxima de Custódia”)

No período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, não foi registrada despesa de taxa de custódia.

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 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

- b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 74. A despesa registrada no período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 26. A despesa registrada no período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, 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 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 estão sujeitas à tributação aplicável à natureza e classificação do cotista, observadas as hipóteses de isenção previstas na legislação vigente.

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 não lhe derem direito ao 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

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

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.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º 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.

No período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025 não houve distribuição de rendimentos em função do início das atividades do Fundo no mês vigente.

18. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, conforme alterada pela Resolução 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;

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

- (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 auditado, 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 o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras 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 no regulamento

Não houve alterações no regulamento no período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025.

22. Eventos subsequentes

Conforme Ata de Assembleia Geral extraordinária de cotistas realizada em 23 de janeiro de 2026, os cotistas deliberaram:

1. A alteração do regulamento do Fundo ("Regulamento"), com o objetivo exclusivo de retificar o percentual aplicável para apuração da taxa de gestão ("Taxa de Gestão"), alterando-o para 0,9435% (zero vírgula nove mil quatrocentos e trinta e cinco por cento), de forma que o quadro de taxas previstos no Regulamento passará a prever a Taxa de Gestão com a seguinte redação:

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.806.554/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de dezembro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

“Taxa de Gestão: 0,9435% ao ano, calculada: (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe (“PL”); ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Gestão”), a qual será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação acumulada positiva do IPCA, descontada a Taxa de Administração e Taxa de Escrituração, se aplicável (“Taxa de Gestão”). Nos 3 (três) primeiros anos de atividade da Classe, contados da data do encerramento da primeira emissão de cotas da Classe, será aplicado sobre a Taxa de Gestão um desconto equivalente a 50% (cinquenta por cento). “

2. A consolidação do Regulamento do Fundo no Anexo II (“Anexo II”) de modo a refletir a alteração aprovada no item 1 acima.

Tendo em vista a aprovação acima, passa a nova versão do Regulamento a vigorar nos termos do Anexo I a esta ata a partir de 26 de janeiro de 2026.

Adicionalmente, em 26 de março de 2026, o Fundo recebeu comunicação da locatária Enersys Brasil Ltda. acerca da rescisão antecipada do contrato de locação do imóvel denominado "Hlog Água Chata", mediante cumprimento do aviso prévio contratual de 12 (doze) meses, com desocupação prevista para 26 de março de 2027. Durante o período de aviso prévio, a locatária permanecerá responsável pelo pagamento dos aluguéis e demais encargos previstos contratualmente, conforme estabelecido no respectivo contrato de locação.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Rafael Pires Crepaldi

Contador CRC – 1SP339806/O-1