

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ nº 63.806.554/0001-09**

Código de Negociação B3: HIRE11

FATO RELEVANTE**HIRE11 CONCLUI O PAGAMENTO DA SEGUNDA PARCELA DOS ATIVOS ADQUIRIDOS NA 1ª EMISSÃO DE COTAS E AVANÇA NA AQUISIÇÃO DE LAJES CORPORATIVAS EM PINHEIROS/SP**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição administradora (“**Administradora**”), em conjunto com a **HIRE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 53.942.885/0001-04, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Campos Bicudo, nº 98, conjuntos 61 e 62 parte, Jardim Europa, CEP 04536-010, na qualidade de gestora (“**Gestora**” e, em conjunto com a Administradora, os “**Prestadores de Serviços Essenciais**”) do **HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 63.806.554/0001-09 (“**Fundo**”), vêm, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), comunicar aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral o que segue:

1. PAGAMENTO DA SEGUNDA PARCELA DOS ATIVOS ADQUIRIDOS NA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

1.1. Conforme divulgado no Fato Relevante de 11 de dezembro de 2025, o Fundo celebrou, em 08 de dezembro de 2025, contratos de compra e venda com vendedores distintos para a aquisição de 5 (cinco) galpões logísticos multiusuários, sendo 4 (quatro) situados no Estado de São Paulo – nas cidades de São Paulo/SP, Cabreúva/SP e Guarulhos/SP (bairros Bonsucesso e Água Chata) – e 1 (um) na cidade do Rio de Janeiro/RJ (Galeão) (em conjunto, “**Ativos Adquiridos**”), pelo valor total de R\$ 402.831.000,00 (quatrocentos e dois milhões, oitocentos e trinta e um mil reais) (“**Preço**”), a ser pago em tranches, conforme os documentos da transação.

1.2. Em continuidade ao referido Fato Relevante, o Fundo comunica que **concluiu** em 23/09/2026 o **pagamento da segunda parcela dos Ativos Adquiridos**, que totalizava R\$ 170.142.245,97 (cento e setenta milhões, cento e quarenta e dois mil, duzentos e quarenta e cinco reais e noventa e sete centavos). Com a conclusão do pagamento, o Fundo passa a deter a propriedade plena dos Ativos Adquiridos, sem saldo de preço a pagar.

2. AQUISIÇÃO DE LAJES CORPORATIVAS EM PINHEIROS/SP

2.1. O Fundo informa que celebrou os instrumentos para a aquisição de unidades autônomas em 2 (dois) edifícios corporativos na cidade de São Paulo/SP em 24 de setembro de 2026, referentes às lajes do edifício JFL 125 e às unidades do Edifício Passarelli, conforme descrito abaixo.

2.2. As aquisições compreendem, ao todo, aproximadamente 9.690,88 m² de área bruta locável (“**ABL**”) de escritórios, sendo: (a) 2 (duas) lajes corporativas do edifício JFL 125, com cerca de 1.543 m² de ABL, equivalentes a aproximadamente 50% da área corporativa do edifício; e (b) 48 (quarenta e oito) unidades autônomas do Edifício Passarelli, com 8.147,88 m² de ABL, equivalentes a aproximadamente 61,5% do edifício, ambos localizados no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo/SP.

(a) JFL 125

Aquisição de 2 (dois) andares, compostos pelas salas 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23 e 24, integrantes do subcondomínio escritório do “Condomínio KZA Faria Lima”, com entradas autônomas pela Avenida Rebouças, nº 3.084, e pela Rua Henrique Monteiro, nº 125, bairro de Pinheiros, cidade de São Paulo/SP, objeto das matrículas nº 164.138 a 164.145 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (“**JFL 125**” ou “**Imóvel Rebouças**”).

O preço de aquisição é de R\$ 29.745.593,00 (vinte e nove milhões, setecentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e noventa e três reais), a ser pago da seguinte forma: (i) R\$ 26.771.034,00 (vinte e seis milhões, setecentos e setenta e um mil e trinta e quatro reais) na lavratura da escritura, parcialmente mediante compensação de créditos detidos pelo Fundo contra o vendedor; e (ii) R\$ 2.974.559,00 (dois milhões, novecentos e setenta e quatro mil, quinhentos e cinquenta e nove reais) a partir de 29 de dezembro de 2026, ou posteriormente, conforme o cumprimento de obrigações previstas em contrato, corrigidos pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE desde a escritura até a data do efetivo pagamento.

As unidades somam aproximadamente 1.543 m² de ABL, distribuídos em 2 (duas) lajes de cerca de 772 m² cada, e estão locadas por valores que, na visão da Gestora, apresentam potencial de valorização acima da inflação no longo prazo, dada a dinâmica de preços da região de Pinheiros.

(b) Unidades no Edifício Passarelli

Aquisição de 48 (quarenta e oito) unidades autônomas do Edifício Passarelli, localizado na Rua Paes Leme, nº 524, bairro de Pinheiros, cidade de São Paulo/SP, totalizando 8.147,88 m² (oito mil, cento e quarenta e

sete metros quadrados e oitenta e oito decímetros quadrados) de ABL, equivalente a aproximadamente 61,5% do edifício (“**Unidades Passarelli**”).

O preço de aquisição das Unidades Passarelli é de R\$ 114.050.000,00 (cento e quatorze milhões e cinquenta mil reais), a ser pago da seguinte forma:

- (i) R\$ 61.576.690,00 (sessenta e um milhões, quinhentos e setenta e seis mil, seiscentos e noventa reais) na posse, a título de sinal (“**Parcela Ato**”), dos quais até R\$ 55.819.717,00 (cinquenta e cinco milhões, oitocentos e dezenove mil, setecentos e dezessete reais) mediante compensação de créditos detidos pelo Fundo contra o vendedor;
- (ii) R\$ 14.663.683,00 (quatorze milhões, seiscentos e sessenta e três mil, seiscentos e oitenta e três reais) em até 12 (doze) meses contados do pagamento da Parcela Ato;
- (iii) R\$ 15.227.671,00 (quinze milhões, duzentos e vinte e sete mil, seiscentos e setenta e um reais) em até 18 (dezoito) meses contados do pagamento da Parcela Ato; e
- (iv) R\$ 22.581.956,00 (vinte e dois milhões, quinhentos e oitenta e um mil, novecentos e cinquenta e seis reais) em até 24 (vinte e quatro) meses contados do pagamento da Parcela Ato.

As parcelas indicadas nos itens (ii) a (iv) acima serão corrigidas pela variação acumulada, se positiva, do IPCA, desde o pagamento da Parcela Ato até a data do efetivo pagamento, acrescidas de remuneração de 4,85% (quatro inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, pro rata die. O edifício possui 13 (treze) pavimentos, com andares multilocatários e sem concentração em um único inquilino, e as Unidades Passarelli encontram-se 100% (cem por cento) locadas por valores que, na visão da Gestora, apresentam potencial de valorização acima da inflação no longo prazo, dada a dinâmica de preços da região de Pinheiros.

3. RACIONAL ESTRATÉGICO

3.1. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário híbrido, cuja estratégia não se limita a um único segmento, mas sim à aquisição e gestão ativa de imóveis de qualidade, geradores de renda recorrente, com foco em localização, liquidez e potencial de ganho real ao longo do tempo. Na visão da Gestora, as aquisições descritas neste Fato Relevante estão alinhadas a essa estratégia, ao incorporar ao portfólio ativos corporativos localizados no bairro de Pinheiros, no eixo Rebouças–Faria Lima, região consolidada do mercado de escritórios de São Paulo, com ampla oferta de serviços e fácil acesso à malha de transporte público, contribuindo para a diversificação do Fundo por segmento, localização e locatários.

3.2. Com a conclusão das aquisições, o Fundo passará a deter participação em 7 (sete) imóveis, sendo 6 (seis) no Estado de São Paulo e 1 (um) no Estado do Rio de Janeiro, totalizando aproximadamente 116.792 m² de ABL própria, distribuídos entre os segmentos logístico e corporativo.

3.3. As lajes do JFL 125 foram adquiridas por R\$ 29,7 milhões, com cap rate estimado de 8,25% ao ano. As Unidades Passarelli foram adquiridas por R\$ 114,1 milhões, com cap rate estimado de 9,00% ao ano e yield on cost ("YoC") estimado de 16,38% no primeiro ano e de 12,13% no segundo ano. O YoC superior ao cap rate nos primeiros anos decorre da estrutura de pagamento parcelado das aquisições, uma vez que o Fundo passa a receber a integralidade dos aluguéis desde a data de aquisição, enquanto parte do preço é paga ao longo do tempo. Os indicadores acima constituem estimativas da Gestora, elaboradas com base nos contratos de locação vigentes e nas condições de pagamento pactuadas, e não representam promessa ou garantia de rentabilidade.

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

4.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais manterão os Cotistas e o mercado em geral informados sobre a conclusão das aquisições e quaisquer outros desdobramentos relevantes relacionados aos temas tratados neste Fato Relevante.

4.2. Os termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste Fato Relevante terão os significados a eles atribuídos no regulamento do Fundo e nos demais documentos mencionados, os quais estão disponíveis para consulta no Fundos.NET e no website da Administradora (<https://www.vortex.com.br/> – "área do investidor" > "fundos de investimento") e da Gestora (<https://www.hirecapital.com.br/>).

ESTE FATO RELEVANTE TEM CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU COMO MATERIAL DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DA SUBCLASSE B DO FUNDO, EM CURSO E DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. OS INVESTIMENTOS NO FUNDO NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. RECOMENDA-SE A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL DOS FATORES DE RISCO, ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 25 de setembro de 2026.



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 3º andar 05.425-020 | Pinheiros | São Paulo | SP

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

HIRE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Gestora do

HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

