

Demonstrações Financeiras

FII HIRE RESIDENCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 42.869.853/0001-04)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Período de 31 de dezembro de 2023 com Relatório
do Auditor Independente sobre as Demonstrações
Financeiras

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

FII HIRE RESIDENCIAL I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A. (“Administradora do Fundo”)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do FII HIRE RESIDENCIAL I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”) que compreendem a demonstração do resultado, da mutação do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o período de 31 de dezembro de 2023 bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho das operações e dos fluxos de caixa do FII HIRE RESIDENCIAL I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO para o período de 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

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.

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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração e análise do valor realizável líquido dos imóveis em estoque e valores a receber por venda de terrenos

O Fundo possui investimentos em imóveis, classificados na categoria de estoque de imóveis acabados, que são mensurados através do menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, conforme artigo 11, da Instrução da CVM 516/11 no montante de R\$ 57.022 mil e, representando 100,19% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à representatividade destes itens sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos o assunto como significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da existência dos imóveis para a venda, via matrículas e contrato de compra e venda dos imóveis, realizamos análise do valor recuperável dos imóveis para verificar o menor valor entre o custo de aquisição e o valor realizável líquido, bem como, o envolvimento de especialistas em avaliação para a revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo dos valores a receber por venda de terrenos, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas e circularização sobre os montantes devidos pelas incorporadoras. Adicionalmente, analisamos as informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo. Também analisamos os contratos que deram origem as obrigações por aquisição de imóveis, confirmamos a transação de compra com as contrapartes, verificamos a liquidação financeira e recalculamos o saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração dos imóveis destinados a venda, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas no que se referem à avaliação da mensuração dos imóveis destinados a venda são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo 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 detecta 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 expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança determinamos aqueles que foram consideradas como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstância extremamente raras, determinamos 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, 27 de maio de 2024.

Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Henrique Furtado Maduro
Contador CRC-SP291892/O

FII HIRE RESIDENCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 42.869.853/0001-04)

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

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	4				
Disponibilidades		1	0,00%	2	0,01%
Cotas de fundo de renda fixa		47	0,08%	2.610	6,63%
		48	0,08%	2.612	6,64%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5	57.022	100,19%	36.886	93,66%
Total do ativo		57.070	100,27%	39.498	100,30%
Passivo					
Circulante					
Taxa de administração e gestão	6 e 14	26	0,05%	22	0,06%
Auditoria e custódia		54	0,09%	35	0,09%
Consultoria a pagar		76	0,13%	61	0,15%
		156	0,27%	118	0,30%
Total do passivo		156	0,27%	118	0,30%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas		54.597	95,93%	39.987	101,54%
Distribuição de rendimentos a cotistas	7	(1.688)	-2,97%	-	0,00%
Lucros (prejuízos) acumulados		4.005	7,04%	(607)	-1,54%
Total do patrimônio líquido	8.1	56.914	100,00%	39.380	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		57.070	100,27%	39.498	100,30%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII HIRE RESIDENCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 42.869.853/0001-04)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração do Resultado**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

	<u>Notas explicativas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Dividendos recebidos de companhias fechadas		1.710	-
Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas	5	3.903	(121)
		<u>5.613</u>	<u>(121)</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>5.613</u>	<u>(121)</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	4	311	360
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(89)	(81)
		<u>222</u>	<u>279</u>
Receitas (despesas) operacionais	10		
Despesa de consultoria		(850)	(294)
Despesas de auditoria e custódia		(68)	(56)
Taxa de administração e gestão	6 e 14	(309)	(220)
Taxa de fiscalização da CVM		(29)	(5)
Outras receitas (despesas) operacionais		33	(22)
		<u>(1.223)</u>	<u>(597)</u>
Lucro (prejuízo) líquido do período		<u>4.612</u>	<u>(439)</u>
Quantidades de cotas em circulação		<u>468.242</u>	<u>351.181</u>
Resultado por cota - R\$		<u>9,85</u>	<u>(1,25)</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>121,55</u>	<u>112,14</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII HIRE RESIDENCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 42.869.853/0001-04)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais)

	<u>Notas explicativas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
<u>Saldos em 20 de setembro de 2021</u>		<u>4.499</u>	<u>-</u>	<u>(168)</u>	<u>4.331</u>
Cotas de investimentos integralizadas		35.488	-	-	35.488
Resultado do exercício	7	-	-	(439)	(439)
<u>Saldos em 31 de dezembro de 2022</u>	8.1	<u>39.987</u>	<u>-</u>	<u>(607)</u>	<u>39.380</u>
Cotas de investimentos integralizadas		14.610	-	-	14.610
Resultado do exercício		-	-	4.612	4.612
Distribuição de rendimentos	7	-	(1.688)	-	(1.688)
<u>Saldos em 31 de dezembro de 2023</u>	8.1	<u>54.597</u>	<u>(1.688)</u>	<u>4.005</u>	<u>56.914</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII HIRE RESIDENCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 42.869.853/0001-04)

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de cotas renda fixa	222	279
Pagamento de despesas de consultoria	(602)	(243)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(49)	(39)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(305)	(214)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(29)	(5)
Recebimentos (pagamentos) diversos	6	(22)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(757)</u>	<u>(244)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas	(16.202)	(32.913)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	1.710	-
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(14.492)</u>	<u>(32.913)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	14.610	35.488
Rendimentos pagos	(1.688)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>12.922</u>	<u>35.488</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.327)	2.331
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.612	281
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>48</u>	<u>2.612</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

1. Contexto Operacional

O FII Hire Residencial I - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08, pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 20 de julho de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 20 de setembro de 2021 (data de início das atividades).

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração de 7 (sete) anos, se admitindo a prorrogação de 2 (dois) anos (desde que aprovado em assembleia geral de cotistas atendendo a legislação aplicável) e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos (em consonância com a política de investimento contemplável no regulamento do Fundo) na aquisição dos ativos alvo, sendo: (i) bens imóveis cuja aquisição venha a ser efetuada pelo Fundo para investimento em empreendimentos imobiliários de natureza residencial, incluindo (a) a aquisição de imóveis, para posterior alienação ou ainda a aquisição de direitos reais a eles relativos; (b) a incorporação e construção de imóveis, por meio das sociedades investidas, para posterior alienação ou ainda a aquisição de direitos reais a eles relativos; (c) a aquisição de terrenos direta e/ou indiretamente pelo Fundo, inclusive por meio das sociedades investidas, para posterior permuta, física ou "financeira", por unidades residenciais de incorporações imobiliárias; (d) a aquisição de imóveis antigos para *retrofit* e posterior venda; ou ainda (e) aquisição de unidades ou promessa de unidades com deságio para posterior venda ("empreendimentos imobiliários"). Os empreendimentos imobiliários poderão contemplar, de forma residual, atividades comerciais, que não afetem a sua natureza residencial, incluindo fachada ativa e unidades não residenciais; (ii) quotas ou ações de emissão, respectivamente, de sociedades ou companhia que tenham por objetivo o investimento, direto ou indireto, em imóveis destinados ao desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários; (iii) quaisquer direitos reais sobre os ativos citados, localizados na Capital do Estado de São Paulo; e/ou (iv) certificados de recebíveis imobiliários – CRI, cujo com lastro sejam créditos imobiliários destinados e/ou relacionados a imóveis localizados na Capital do Estado de São Paulo. Além da concentração em ativos alvo, o Fundo poderá alocar os seus recursos em Outros Ativos ((i) título de emissão do Tesouro Nacional e/ou operações compromissadas com títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) cotas de emissão de fundos de investimento de renda fixa ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em renda fixa ou de fundo de investimento referenciado à taxa DI, com liquidez diária, (iii) certificados de depósito bancário CDB emitidos por instituições de primeira linha); visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante: (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos alvo do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo, juntamente com o gestor avaliam periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas). Adicionalmente, para fins de distribuição.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 27 de maio de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

contratada.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Propriedades para investimentos

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

3.4. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.5. Apuração de resultado

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

3.6. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior há 90 dias.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 6.

3.8. Lucro ou prejuízo por cota

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

3.9. Ações de companhia fechada

As ações de companhia fechada são contabilizadas pelo respectivo valor justo de aquisição, acrescido dos aportes de capital subsequente e resultado com equivalência patrimonial. Considerando o estágio do empreendimento (em desenvolvimento), o fato da aquisição ter sido de parte não relacionada em data próxima a data base da apresentação do Fundo, o valor contábil foi considerado próximo ao valor justo do ativo.

4. Riscos associados ao Fundo

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no regulamento do Fundo, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas ao objetivo do Fundo, à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco diversos aos quais o Fundo e os cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a, aqueles descritos a seguir.

Os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos ativos alvo e/ou outros ativos integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo o administrador, o gestor e/ou o consultor Imobiliário,

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos alvo e/ou outros ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas. Desta forma, não será devido pelo Fundo ou pelo administrador, gestor e pelo coordenador líder qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

O Fundo, administrador, gestor e o consultor imobiliário não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário do passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados abaixo:

4.1. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

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

(a) Taxas de juros: O aumento da inflação poderá resultar no aumento da taxa de juros, observado que, num cenário de aumento da taxa de juros, o mercado consumidor poderá se retrair consideravelmente, acarretando uma menor demanda por financiamentos imobiliários e pelos imóveis. Além disso, o aumento da taxa de juros aumentará o custo do financiamento imobiliário pós-fixado em Taxa Referencial – TR contratada pelas sociedades investidas. Por outro lado, um cenário de aumento da taxa de juros poderá resultar numa oferta menor de crédito aos consumidores e, portanto, numa menor demanda pelos imóveis, bem como resultar numa oferta menor de crédito às sociedades investidas, para fins de desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive em virtude do maior risco de crédito associado a financiamentos com custos mais elevados. Todos os fatos mencionados acima poderão impactar diretamente os resultados das sociedades investidas e do Fundo e a rentabilidade dos cotistas.

(b) Inflação: A alta da inflação poderá encarecer a matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e, por conseguinte, aumentar o custo dos imóveis, o que poderá reduzir a demanda pelos imóveis, assim como, na hipótese de compromissos de compra e venda de Imóvel indexados à inflação já celebrados, acarretar a inadimplência dos respectivos adquirentes dos Imóveis. O fato mencionado acima poderá impactar diretamente os resultados das sociedades investidas e do Fundo e a rentabilidade dos cotistas. Ademais, a alta da inflação poderá resultar no aumento da taxa de juros e nos riscos descritos de forma não taxativa na alínea (a) acima.

(c) Liquidez dos mercados financeiro e de capitais: As oportunidades de investimento do Fundo estão

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

relacionadas à necessidade de capital pelos incorporadores. Num eventual cenário de maior liquidez dos mercados financeiros e de capitais brasileiros, os incorporadores poderão ampliar o seu acesso aos mercados financeiro e de capitais brasileiros, de modo que a sua demanda pelo capital disponibilizado pelo Fundo poderá reduzir drasticamente, afetando negativamente a capacidade do consultor imobiliário de identificar projetos imobiliários com a rentabilidade desejada pelo Fundo. Além disso, o desenvolvimento dos mercados financeiro e de capitais brasileiros poderá aumentar o interesse de outros participantes do mercado em investimentos com o mesmo grau de risco e retorno buscado pelo Fundo e, por conseguinte, a competição por projetos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos cotistas. Um cenário econômico favorável usualmente propicia o aumento da oferta de crédito. O crescimento excessivo da oferta de crédito, por sua vez, poderá gerar o aumento excessivo da demanda por imóveis e, conseqüentemente, a sobrevalorização dos imóveis. O surgimento de crises econômicas ou financeiras em outros países poderá resultar num cenário recessivo em escala global, ocasionando, dentre outras coisas, indisponibilidade de crédito, desaceleração da economia e queda abrupta dos preços dos imóveis. Em meio a esse cenário recessivo, os adquirentes dos imóveis poderão ser incapazes de honrar com os seus compromissos de pagamento dos imóveis, bem como poderá haver um descasamento significativo entre o valor do financiamento obtido pelos adquirentes para a aquisição dos imóveis e o valor dos imóveis (os quais são geralmente dados em garantia no âmbito dos referidos financiamento), afetando de forma significativa as instituições financeiras financiadoras dos imóveis, o setor imobiliário e o sistema financeiro nacional como um todo. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e das sociedades investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

(d) Política habitacional: O setor imobiliário brasileiro depende de forma significativa do SFH, sendo que qualquer alteração no SFH, inclusive, mas não se limitando, em relação à obrigatoriedade da alocação de recursos da poupança para o SFH, poderá impactar significativamente o ciclo de financiamentos e a demanda do setor imobiliário. Da mesma forma, a alteração da rentabilidade atribuída aos recursos alocados na poupança ou de qualquer outra variável aplicável à poupança, tal como na tributação, também poderá impactar o setor imobiliário. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados das sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos cotistas.

4.2. Risco de crédito

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos adquirentes dos ativos alvo e/ou outros ativos, a título de compra e venda de tais ativos alvo e/ou outros ativos. Assim, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos adquirentes dos imóveis.

4.3. Riscos de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverão estar conscientes de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para

Investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

4.4. Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo

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

4.5. Risco tributário

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

4.6. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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

4.7. Risco da administração dos Empreendimentos Imobiliários por terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração dos empreendimentos imobiliários, e que a administração de tais empreendimentos pode ser realizadas por incorporadores e/ou empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Empreendimentos Imobiliários que considere adequadas.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

4.8. Riscos jurídicos

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

4.9. Riscos regularmente associados às atividades de construção

Os imóveis que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo e das sociedades investidas; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e das sociedades investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

4.10. Riscos associados à concessão de financiamentos e à capacidade financeira dos compradores

As sociedades investidas poderão depender da obtenção de empréstimos bancários para levantar capital adicional a ser utilizado nos empreendimentos imobiliários. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para as Sociedades Investidas ou para potenciais compradores dos imóveis, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos do SFH, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade das sociedades investidas de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos imóveis. Não bastasse o exposto acima, caso as sociedades investidas não obtenham empréstimos bancários e, portanto, não levantem capital adicional para utilização nos empreendimentos imobiliários, caso os cotistas optem por não realizar aporte adicional de recursos mediante a subscrição e integralização de novas cotas e por sua vez não investir mais nas sociedades investidas para fazer frente às suas obrigações, os planos de investimento originalmente estabelecidos pelo Fundo poderão ser afetados de forma adversa e culminar na concentração dos investimentos do Fundo em um único ou poucos empreendimentos imobiliários.

Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo, das sociedades investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Ainda, os resultados do Fundo e das sociedades investidas estão diretamente relacionados à venda de imóveis. Não há garantias de que os adquirentes dos imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo e as sociedades Investidas relativos à aquisição de imóveis, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das sociedades investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das cotas.

4.11. Riscos associados ao setor imobiliário no Brasil e aos empreendimentos imobiliários

Risco da aquisição de empreendimentos imobiliários que não estejam submetidos à patrimônio de afetação:

O Fundo poderá adquirir diretamente empreendimentos imobiliários que não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei n.º 4.591/64. Adicionalmente, o investimento em tais empreendimentos imobiliários pode se dar de forma indireta, mediante a aquisição de sociedades investidas, as quais poderão, eventualmente, vir a falir ou tornar-se insolvente. Na hipótese de os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários virem a falir ou tornar-se insolvente, caso os empreendimentos imobiliários não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei n.º 4.591/64, o terreno e as edificações construídas sobre tal Empreendimento Imobiliário, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno não estarão segregados para beneficiar a construção de tal incorporação, se confundindo com os demais ativos do incorporador e/ou da sociedade investida. Ocorrido este fato, os empreendimentos imobiliários podem ter a sua construção prejudicada, uma vez que para seu desenvolvimento não haverá segregação do patrimônio geral em patrimônio de afetação, não sendo submetido, portanto, a critérios especiais e não tendo um desenvolvimento econômico próprio. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e/ou das sociedades investidas, conforme o caso, poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

4.12. Risco de descasamento da rentabilidade dos ativos alvo com as obrigações assumidas pelo Fundo e pelas sociedades investidas

As Sociedades Investidas poderão assumir obrigações perante terceiros, pecuniárias (financiamentos) ou não (aquisição de material de construção, por exemplo), sendo que referidas obrigações estarão sujeitas a indexadores que poderão variar de forma significativa dos indexadores utilizados para remunerar os ativos. Dessa forma, poderá ocorrer o descasamento entre os indexadores das obrigações assumidas pelas sociedades investidas e os indexadores da remuneração dos ativos, o que poderá impactar diretamente as atividades do Fundo e das sociedades investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

4.13. Risco de regularização dos Imóveis

Enquanto os instrumentos de aquisição dos imóveis não tiverem sido registrados no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, inclusive, conforme o caso, em nome das sociedades investidas, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existe o risco dos imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o patrimônio de afetação, caso existente, de cada Empreendimento Imobiliário ou das sociedades investidas. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos cotistas.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

4.14. Riscos relacionados à prestação de serviços públicos

O Fundo e/ou as sociedades investidas desenvolverão Empreendimentos Imobiliários envolvendo a construção de imóveis para posterior venda e/ou permuta. Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações do Fundo e das sociedades investidas, acarretando inclusive aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os imóveis estejam prontos para venda, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e ao funcionamento dos imóveis poderá gerar efeitos adversos nos resultados do Fundo e das sociedades investidas e, consequentemente, efeitos adversos nos resultados do Fundo e na rentabilidade dos cotistas.

4.15. Riscos de caso fortuito e força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos ativos alvo integrantes de sua carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos ativos alvo, incluindo os imóveis e outros bens relacionados aos empreendimentos imobiliários e outros ativos que venham a ser objeto de investimento pelas sociedades investidas. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

4.16. Riscos de despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis

O Fundo e/ou as sociedades investidas, na qualidade de proprietárias dos imóveis, estarão eventualmente sujeitas ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicos na região afetada pelos empreendimentos imobiliários, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Tais fatores poderão incorrer em despesas adicionais e prejudicar as atividades e a situação econômica das sociedades investidas e do Fundo, bem como a rentabilidade dos cotistas.

4.17. Riscos de precificação dos imóveis

O objetivo do Fundo contempla a aquisição de imóveis, direta ou indiretamente, para posterior venda. Nos termos do regulamento, será elaborado laudo de avaliação no âmbito da aquisição de imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de ativos alvo. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos imóveis, as sociedades investidas e/ou o Fundo poderão ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos imóveis, os quais, consequentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pelas sociedades investidas e/ou pelo Fundo por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível. Tal situação poderá aumentar os custos dos empreendimentos imobiliários e impactar negativamente os resultados do Fundo, das sociedades investidas e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

4.18. Riscos de competitividade do setor imobiliário

O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores, incluindo busca de projetistas e aumento dos custos de construção a ser aplicado pelas construtoras. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com as sociedades investidas e/ou com o Fundo (i) na aquisição dos imóveis, (ii) na tomada de empréstimos bancários para o financiamento dos empreendimentos imobiliários, (iii) na busca de compradores em potencial; e (iv) na busca de prestadores de serviços. Além disso, companhias nacionais e estrangeiras, nesse último caso inclusive mediante alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo e das sociedades investidas adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades do Fundo e das sociedades investidas poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros incorporadores captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode levar a uma maior demanda por terrenos e, conseqüentemente, um aumento nos preços dos imóveis e uma diminuição no número de terrenos disponíveis localizados em áreas de interesse do Fundo e das sociedades investidas. Tal aumento de atividades no setor imobiliário também pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades residenciais a serem comercializadas pelas sociedades investidas e/ou pelo Fundo. Se as sociedades investidas e/ou o Fundo não forem capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Ainda, o crescimento da competição no setor imobiliário poderá alterar a forma de pagamento dos imóveis, inclusive em relação ao pagamento de sinal e das parcelas devidas durante a fase de construção. Tendo em vista que as sociedades investidas e/ou o Fundo necessitam de forma significativa dos recursos decorrentes do pagamento do sinal e das parcelas devidas na fase de construção, qualquer alteração neste formato de pagamento poderá afetar de forma adversa a capacidade do Fundo e das sociedades investidas de financiarem o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e, dessa forma, gerar a rentabilidade originalmente planejada, podendo impactar os planos de investimento e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

4.19. Riscos envolvendo mais de um empreendimento imobiliário por sociedade investida

O Fundo deterá participação societária nas sociedades investidas, as quais, por sua vez, poderão realizar investimentos em mais de um empreendimento imobiliário ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira da sociedade investida seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único empreendimento imobiliário, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais empreendimentos imobiliários. Assim, o desempenho negativo de um empreendimento imobiliário poderá diminuir o potencial rendimento dos demais empreendimentos imobiliários. Além disso, as sociedades investidas poderão outorgar garantias no âmbito dos financiamentos por elas contratados para o desenvolvimento de determinado empreendimento Imobiliário,

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

tais como fiança bancária. Na hipótese de desempenho negativo do empreendimento imobiliário, a sociedade Investida poderá ter dificuldade para honrar os compromissos financeiros assumidos para o desenvolvimento do respectivo empreendimento imobiliário, o que poderá ensejar, inclusive, a execução da garantia. Nesse contexto, o Fundo poderá ter que solicitar aos cotistas o aporte adicional de recursos no Fundo, para fins de cumprimento das obrigações assumidas pela sociedade investida no âmbito do empreendimento imobiliário, de modo que os planos de investimento originalmente estabelecidos para os demais empreendimentos imobiliários da sociedade investida poderão ser afetados diretamente.

4.20. Riscos de dificuldade para negociar os imóveis

O sucesso dos Empreendimentos Imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para as sociedades investidas e/ou o Fundo realizarem a venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das sociedades investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Além disso, a superveniência de condições muito desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos imóveis, hipótese em que o Fundo poderá ser liquidado e os cotistas poderão receber ativos alvo como forma de pagamento da amortização das suas cotas, podendo incorrer em perdas maiores.

4.21. Riscos envolvendo os parceiros, incorporadores, construtoras e prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos empreendimentos imobiliários

A participação de parceiros no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é imprescindível à consecução da política de investimento e, portanto, ao alcance do objetivo do Fundo. Não há garantias de que os parceiros terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito das sociedades investidas e dos empreendimentos imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários poderá ser totalmente comprometido. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e resultados do Fundo e das sociedades investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das cotas.

O objetivo do Fundo contempla a construção de imóveis para posterior venda e/ou permuta. Não há garantias de que as construtoras responsáveis pela construção dos imóveis cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as sociedades investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito da construção dos imóveis, hipóteses em que o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das sociedades investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das cotas.

O Fundo e as sociedades investidas contratarão prestadores de serviços indispensáveis ao regular e bom desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos empreendimentos imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as sociedades investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Os fatos mencionados acima poderão impactar

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das sociedades investidas e, consequentemente, a rentabilidade das cotas.

Os incorporadores dos empreendimentos imobiliários poderão atuar também como construtores no âmbito dos empreendimentos imobiliários, fato este que poderá gerar conflito de interesses no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, uma vez que o incorporador é responsável por fiscalizar a construção. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização da construção pelo incorporador, incluindo aspectos técnicos e financeiros da construção. O fato mencionado acima poderá impactar inclusive nos custos e no cronograma dos empreendimentos imobiliários, nos resultados do Fundo e das sociedades investidas e, consequentemente, nos rendimentos dos cotistas.

Não há garantias de que os incorporadores dos empreendimentos imobiliários oferecerão ao Fundo e às sociedades investidas os melhores empreendimentos imobiliários de seu portfólio, os quais poderão, ainda, ser apresentados para outros investidores, inclusive concorrentes do Fundo e das sociedades investidas. A não disponibilização dos melhores negócios para o Fundo e para as sociedades investidas poderá refletir de forma negativa em seus investimentos e resultados e, consequentemente, na rentabilidade dos cotistas.

Os Empreendimentos Imobiliários poderão ser desenvolvidos em parceria com os parceiros, de forma que o sucesso na identificação de parceiros e oportunidades de parceria é fundamental para os objetivos do Fundo. A eventual dificuldade, por parte do Fundo, em identificar parceiros e/ou oportunidades atraentes poderá limitar o acesso do Fundo ao mercado imobiliário, reduzindo sua capacidade de desenvolver os empreendimentos imobiliários nos termos previstos. O fato mencionado acima poderá impactar de forma significativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Os potenciais parceiros poderão ter acesso a outras fontes de financiamento no mercado de capitais e no mercado financeiro, além da celebração de operações com o Fundo e com as sociedades investidas, o que poderá levar esses potenciais parceiros a optarem por uma dessas fontes de recursos para o desenvolvimento de seus próprios projetos imobiliários, afetando a capacidade do Fundo e das sociedades investidas de identificar parceiros e negociar e realizar parcerias. A hipótese descrita poderá impactar negativamente o plano de investimentos e os resultados do Fundo e das sociedades investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

4.22. Riscos da concentração em ativos de emissão de uma única sociedade investida

O Fundo poderá investir em ativos alvo, conforme aplicável, de emissão de uma única Sociedade Investida, de modo que todos os empreendimentos imobiliários poderão sujeitar-se a uma única estrutura de governança corporativa. A existência de qualquer conflito ou discordância em relação à forma de condução da sociedade investida, poderá afetar negativamente os empreendimentos imobiliários. O fato mencionado acima poderá impactar de forma adversa os planos de investimentos e os resultados do Fundo e das sociedades investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

4.23. Riscos de concentração em poucos empreendimentos imobiliários e incorporadores

O Fundo e as sociedades investidas poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo ou das sociedades investidas, a diversificação dos investimentos do Fundo e das sociedades investidas em inúmeros empreendimentos imobiliários, desenvolvidos por diferentes Incorporadores, dependerá da

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

disponibilidade de oportunidades de investimento pelo Fundo e da capacidade do Fundo e das sociedades investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as sociedades investidas poderão ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de empreendimentos imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de Incorporadores. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo e pelas sociedades investidas, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e das sociedades investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

4.24. Riscos ambientais

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

4.25. Risco de desapropriação

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

4.26. Risco de sinistro

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

4.27. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

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

4.28. Riscos relativos à aquisição dos imóveis

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

4.29. Propriedade das cotas e não dos imóveis

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

4.30. Risco em função da dispensa de registro

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

4.31. Riscos relacionados ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário objeto do Fundo

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa, está representado por R\$ 1 (em 2022 - R\$ 2) em conta corrente junto a BRL Trust DTVM S/A e R\$ 47 (em 2022 - R\$ 2.610) em aplicações financeiras (detalhada conforme quadro abaixo e informações a seguir).

Em 31 de dezembro de 2023

Nome do Fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	47	0,09%

Em 31 de dezembro de 2022

Nome do Fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	2.610	6,63%

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a

FII HIRE RESIDENCIAL I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 42.869.853/0001-04)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 311 (2022 - R\$ 360), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

6. Ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o montante atrelado as ações de companhias fechadas integrantes na carteira do Fundo, é representada por participação (sem controle) nas companhias, de acordo com o quadro abaixo:

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, as posições com ações estão abaixo apresentadas:

	% participação	Qtdes. Ações	Valor contábil
Omaguas SPE - Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	45%	15.750,00	21.420
Pascoal Vita Empreendimento Imobiliário Ltda (b)	70%	38.360,00	35.602
		54.110,00	57.022

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, as posições com ações estavam assim representadas:

	% participação	Qtdes. Ações	Valor contábil
Omaguas SPE - Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	45%	14.400,00	3.842
Pascoal Vita Empreendimento Imobiliário Ltda (b)	70%	33.600,00	33.044
		48.000,00	36.886

(a) Omaguas SPE - Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Omaguas”): sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, na Alameda dos Jaúnas, 70, Moema, CEP 04.522-020. A Omaguas tem por objetivo social o desenvolvimento e a comercialização de empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no terreno Praça Omaguas, com previsão de lançamento para o 1º semestre de 2023. Em 2023 o Fundo recebeu o montante de R\$ 1.710 referente distribuição de rendimentos. (2022 o Fundo não recebeu distribuição).

Em 27 de fevereiro de 2023 ocorreu o aumento do capital social mediante a subscrição de R\$ 3.000.

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 35.000 (R\$ 32.000 em 2022), dividido em 35.000.000 quotas (32.000.000 quotas em 2022) com valor de R\$ 1,00 cada quota, conforme abaixo:

	Quantidade de quotas	% Porcentagem
Sócios investidores	19.250.000	55,00%
FII Hire Residencial I – FI	15.750.000	45,00%
	35.000.000	100,00%

(b) Pascoal Vita Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Pascoal”): com sede à Rua Mourato Coelho, 936, 6º andar, sala 61, Pinheiros, CEP 05417- 001, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 43.294.011/0001-3. A Sociedade tem por objeto a aquisição e posterior desenvolvimento do empreendimento imobiliário nos imóveis objeto das matrículas nº 80.745, nº 25.601, nº 62.664, nº 98.760, nº 7.954, nº 88.848, nº

FII HIRE RESIDENCIAL I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 42.869.853/0001-04)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

48.740, nº 94.946, nº 94.945, nº 830, nº 39.291, nº 86.781, nº 11.791, todas do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Em 31 de dezembro de 2023 o capital social da Pascoal Vita está representado da seguinte forma:

	Quantidade de quotas	% Porcentagem
Sócios investidores	16.440.000	30,00%
FII Hire Residencial I – FI	38.360.000	70,00%
	54.800.000	100,00%

7. Encargos e taxa de administração

Artigo 8º Pela administração do Fundo, escrituração, custódia e serviços qualificados do Fundo, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a (i) 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado (i.1) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, ou (i.2) caso as cotas do Fundo 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 pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração; (ii) observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA..

Parágrafo 1º. Pela prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, o Gestor fará jus ao recebimento de uma remuneração a ser paga diretamente pelo Fundo, equivalente a 0,255% (duzentos e cinquenta e cinco milésimos por cento) ao ano, calculado sobre o capital integralizado do Fundo, observado o valor máximo mensal de R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA, bem como fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Gestão”) estabelecida no Parágrafo 3º abaixo e nos termos do Contrato do Gestão. Caso, em determinado mês, o cálculo a Taxa de Gestão pelo percentual acima ultrapasse o valor máximo mensal de R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), atualizado anualmente, a partir Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA, o valor excedente, apurado entre o valor máximo acima descrito, até o limite de 0,255% (duzentos e cinquenta e cinco milésimos por cento) ao ano, calculado sobre o capital integralizado do Fundo, será devido ao Consultor Imobiliário a título de Taxa de Consultoria Mensal.

Parágrafo 2º. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão previstas acima, devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de Cotas.

Parágrafo 3º. O Gestor fará jus a Taxa de Performance, apurada da seguinte forma, a qual será paga às expensas do Fundo:

(a) Até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do valor integralizado pelos cotistas no Fundo, corrigido pelo Benchmarking (índice IPCA, acrescido de 6% (seis por cento) ao ano), calculada de forma pro rata temporis, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou amortização de cotas do Fundo, o Gestor não fará jus a Taxa de Performance;

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

(b) Após o pagamento ou distribuição aos cotistas do valor integralizado pelos cotistas no Fundo corrigido pelo Benchmarking, na forma do item (a) acima, quaisquer montantes adicionais pagos aos cotistas serão distribuídos da seguinte forma: (i) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de cotas do Fundo; e (ii) os 20% (vinte por cento) remanescentes serão pagos ao Gestor a título de Taxa de Performance.

Parágrafo 4º. A Taxa de Performance será calculada e provisionada a cada distribuição de resultados e/ou a cada amortização de quotas, e paga, no mínimo semestralmente e desde que os Cotistas tenham recebido o retorno da totalidade do capital por eles investidos no Fundo, atualizado pelo Benchmarking.

Artigo 9º O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Parágrafo Único: O Consultor Imobiliário terá direito ao recebimento de uma remuneração mensal (“Taxa de Consultoria Mensal”), a ser paga diretamente pelo Fundo, equivalente a (i) 1,745% (um inteiro e setecentos e quarenta e cinco milésimos por cento) ao ano, calculado sobre o capital integralizado do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA/IBGE e (ii) o valor excedente da Taxa de Gestão conforme previsto no Parágrafo 1º do Artigo 8º do Regulamento do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a despesa com taxa de administração e gestão foi de R\$ 544 (2022 - R\$ 220). E saldo a pagar de R\$ 26 (R\$ - 22).

Não houve despesa com taxa de performance nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo dia) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 ocorreu a distribuição do montante de R\$ 1.688, (em 2022 não houve resultado a distribuir) conforme quadro abaixo:

Rendimentos	2023	2022
Lucro líquido do exercício/período	4.612	(439)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(3.903)	(121)
Outras despesas/receitas operacionais não liquidadas	38	74
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	747	(243)

FII HIRE RESIDENCIAL I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 42.869.853/0001-04)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Complemento de antecipação para distribuição*	941	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos	1.688	-
Rendimentos apropriados	1.688	-
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos líquidos pagos no período	1.688	-
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	225,97%	0,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	941	-

*Em 11 de janeiro de 2024, o Fundo recebeu dividendos da Omaguas SPE no montante de R\$ 1.044 e antecipou R\$ 941, unificando com a distribuição base dezembro 2023.

9. Patrimônio líquido

9.1. Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2023 está composto de 468.242 cotas com valor de R\$ 121,55 (cento e vinte e um reais e cinquenta e cinco centavos) cada, totalizando R\$ 56.914 (2022 - 351.181 cotas a R\$ 121,13 (cento e vinte um reais e treze centavos) cada, totalizando R\$ 39.380).

9.2. Reserva de contingência

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

9.3. Gastos com colocação de cotas

O Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (2022 não houve gastos com colocação de cotas)

9.4. Emissões, integralizações e subscrições de cotas

A primeira emissão de cotas, em classe e série única, nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 100 (cem reais), perfaz o montante de R\$ 4.499, sendo emitidas 44.990 cotas do Fundo.

Em 07 de abril de 2022 foi aprovado a 2ª emissão do fundo (“cotas” ou “novas cotas” e “2ª emissão”, respectivamente) com esforços restritos de distribuição (“oferta restrita”), nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009. O montante total da Oferta Restrita será de até R\$ 15.000, com a emissão de até 150.000 novas cotas, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por cota.

Em 28 de julho de 2023 foi aprovado por meio de assembleia geral extraordinária de Cotistas a listagem do Fundo e admissão da negociação de suas Cotas no ambiente operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil,

FII HIRE RESIDENCIAL I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 42.869.853/0001-04)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Bolsa, Balcão (“B3”) e consequentes mudanças no seu regulamento, conforme abaixo:

O patrimônio inicial estimado do Fundo foi de até R\$ 80.000, dividido em 800 (oitocentas mil) cotas de classe única, com valor unitário inicial das cotas, na data da 1ª integralização de cotas, de R\$ 100,00 (cem reais), que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos em regulamento. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos. O plano de distribuição da 1ª emissão de cotas do Fundo seguiu o procedimento descrito na Instrução CVM 476, devendo ainda serem observados os termos da oferta conforme suplemento da oferta previsto no Anexo 1 do regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram integralizadas 117.061 cotas no montante de R\$ 14.610. (Em 2022 foram emitidas 306.191.474 novas cotas – R\$ 35.488).

10. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a rentabilidade (apurada se considerando o lucro líquido (prejuízo) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positiva em 8,07%, (2022 – negativa em 0,80%).

11. Encargos debitados ao Fundo

Encargos reconhecidos pelo Fundo foram os seguintes:

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valor	%PL médio	Valor	%PL médio
Despesa de consultoria	850	1,77%	294	1,77%
Despesas de auditoria e custódia	68	0,14%	56	0,34%
Taxa de administração e gestão	309	0,64%	220	1,32%
Taxa de fiscalização da CVM	29	0,06%	5	0,03%
Outras receitas (despesas) operacionais	-9	-0,02%	22	0,13%
Total	1.247	2,59%	597	3,59%

Para 31 de dezembro de 2023, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício foi no valor de R\$ 48.073 (2022 - R\$ 16.608).

12. Tributação

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

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos

FII HIRE RESIDENCIAL I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 42.869.853/0001-04)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de custódia e tesouraria

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

15. Partes relacionadas

Em 2023 foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	196
Taxa de gestão	HIX Investimentos Ltda.	Gestora	113
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	17
Taxa de gestão	HIX Investimentos Ltda.	Gestora	9
Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	183
Taxa de gestão	HIX Investimentos Ltda.	Gestora	37
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	15
Taxa de gestão	HIX Investimentos Ltda.	Gestora	7

16. Demonstrativo ao valor justo

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

FII HIRE RESIDENCIAL I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 42.869.853/0001-04)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundos de investimentos	-	47	-	47
Total do ativo	-	47	-	47

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundos de investimentos	-	2.610	-	2.610
Total do ativo	-	2.610	-	2.610

17. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

18. Alterações estatutárias

Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 28 de julho de 2023 foram aprovadas as seguintes matérias:

- (i) Aprovação da listagem do Fundo e admissão da negociação de suas cotas no ambiente operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e consequentes mudanças no seu regulamento;
- (ii) Aprovar a alteração das definições de “data de apuração”, “dia útil”, “Mercado de Bolsa” e “Público-alvo”, realizar a atualização normativa incluindo a definição da “Resolução CVM 30”, “Resolução CVM 160”;
- (iii) Aprovar a alteração dos termos e condições de pagamento da taxa de gestão;
- (iv) Em razão do item (3) acima, aprovar a alteração dos termos e condições de pagamento da taxa de

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

consultoria mensal;

(v) Aprovar a possibilidade de estabelecimento de taxa de distribuição quando da emissão de novas cotas pelo Fundo;

(vi) Aprovar a inclusão de fator de risco em função de eventual oferta com registro automático, nos termos da Resolução CVM 160;

(vii) Aprovar a alteração do Parágrafo 1º do Artigo 28 do regulamento de forma a dispor de forma segregada acerca das deliberações relacionadas à destituição ou substituição do Administrador, do gestor, ou do custodiante;

(viii) Em razão da deliberação prevista no item 7 acima, aprovar a alteração do parágrafo 3º do Artigo 32º do regulamento de forma a incluir que a destituição ou substituição do gestor dependerá de aprovação dos cotistas por cotas que representem (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas;

(ix) Aprovar a distinção de prazos para resposta, em processo de consulta formal, para as assembleias gerais ordinárias e as assembleias gerais extraordinárias;

(x) Aprovar o Artigo 35º do regulamento de forma a dispor sobre o regime da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, bem como o preço por cota;

(xi) Aprovar a alteração dos termos e condições para exercício do direito de preferência pelos cotistas nas futuras emissões de cotas do Fundo;

(xii) Aprovar a alteração dos procedimentos de integralização das cotas, mediante a alteração dos Parágrafos 2º e 3º do Artigo 44º e a inclusão do 7º no Artigo 44º do regulamento;

(xiii) Aprovar a alteração dos termos e condições para distribuição de resultados pelo Fundo;

(xiv) Em atenção ao artigo 18 da ICVM 472, aprovar que o gestor e a Administradora do Fundo, nos termos do regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável, promovam todas as adaptações necessárias ao regulamento do Fundo, bem como todas as medidas necessárias para a aprovação da listagem do Fundo e admissão da negociação de suas Cotas no ambiente operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), bem como atualizar o Regulamento do Fundo de acordo com as deliberações acima descritas e as atualizações regulamentares, incluindo a consolidação do novo regulamento.

19. Outros assuntos

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

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

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

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

FII HIRE RESIDENCIAL I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 42.869.853/0001-04)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

A Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) publicou a Resolução CVM nº 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM nº 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

A CVM publicou no dia 28.03.2023 a Resolução CVM nº 181, alterando a Resolução CVM nº 175 sobre fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM 181 altera a entrada em vigor das novas regras de fundos de investimento para 02.10.2023.

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 162 de 13 de julho de 2022, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

21. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após o encerramento do exercício em 31 de dezembro de 2023.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christófaró Barbieri
Diretor Responsável