

---

# ***Hire Log I - Fundo de Investimento Imobiliário***

***(CNPJ nº 34.867.728/0001-37)  
(Administrado pela Trustee Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2023  
e relatório do auditor independente***



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis**

Aos Cotistas e ao Administrador  
Hire Log I - Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do Hire Log I - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

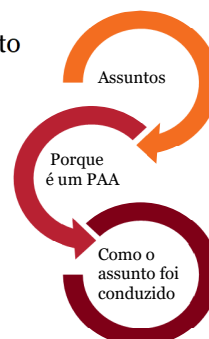
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais Assuntos de Auditoria**

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





Hire Log I - Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

---

### **Porque é um PAA**

### **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

---

#### **Mensuração do valor justo da propriedade para investimento (Nota 4)**

A carteira do Fundo é composta substancialmente por investimento em imóvel, classificado como propriedade para investimento.

A metodologia de avaliação, adotada pela administração do Fundo, para mensuração do valor justo do investimento em imóvel, considerou técnicas de avaliação realizadas pelo método de capitalização da renda.

A mensuração do valor justo do imóvel foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da administração e de especialistas externos.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo do investimento em imóvel.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela administração do Fundo e especialistas externos, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a mensuração do valor justo desse investimento do Fundo.

---

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

---

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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



Hire Log I - Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



Hire Log I - Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2024

A handwritten signature in black ink that reads 'PricewaterhouseCoopers' in a cursive script.

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

Marcelo Luis Teixeira Santos  
Contador CRC 1PR050377/O-6

**HIRE LOG I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ (MF): 34.867.728/0001-37

Administrado pela: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

**BALANÇO PATRIMONIAL**

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Exercícios findos em:		Valores em Milhares de Reais	
	31/12/23	%PL	31/12/22	%PL
<b>CIRCULANTE</b>	<b>1.894</b>	<b>1,92</b>	<b>2.552</b>	<b>2,68</b>
<b>Disponibilidades</b>	<b>85</b>	<b>0,09</b>	<b>114</b>	<b>0,12</b>
Bancos conta movimento	85	0,09	114	0,12
<b>Títulos e valores mobiliários</b>	<b>930</b>	<b>0,94</b>	<b>752</b>	<b>0,79</b>
Fundos de investimento -Instr. /cvm 555	930	0,94	-	-
Certificado de Depósitos Bancários	-	-	752	0,79
<b>Contas a receber de alugueis</b>	<b>879</b>	<b>0,89</b>	<b>1.685</b>	<b>1,77</b>
<b>Outros valores a receber</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
Despesas antecipadas	-	-	1	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>96.800</b>	<b>98,14</b>	<b>92.855</b>	<b>97,39</b>
<b>INVESTIMENTO</b>	<b>96.800</b>	<b>98,14</b>	<b>92.855</b>	<b>97,39</b>
<b>Propriedades para investimento</b>	<b>96.800</b>	<b>98,14</b>	<b>92.855</b>	<b>97,39</b>
Gleba ML - Matrícula 4134	87.781	89,00	87.094	91,35
Ajuste ao valor justo	9.019	9,14	5.761	6,04
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>98.694</b>	<b>100,06</b>	<b>95.407</b>	<b>100,07</b>
<b>PASSIVO</b>				
<b>CIRCULANTE</b>	<b>68</b>	<b>0,06</b>	<b>65</b>	<b>0,07</b>
<b>Encargos a Pagar</b>	<b>18</b>	<b>0,02</b>	<b>15</b>	<b>0,02</b>
Taxa de administração	18	0,02	15	0,02
<b>Provisão para pagamentos a efetuar</b>	<b>50</b>	<b>0,04</b>	<b>50</b>	<b>0,05</b>
Consultoria	50	0,04	50	0,05
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>68</b>	<b>0,06</b>	<b>65</b>	<b>0,07</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>98.626</b>	<b>100,00</b>	<b>95.342</b>	<b>100,00</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>98.694</b>	<b>100,06</b>	<b>95.407</b>	<b>100,07</b>

Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
AdministradoraREINALDO DANTAS  
Contador CT-CRC-ISP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**HIRE LOG I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****CNPJ (MF): 34.867.728/0001-37****Administrado pela: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.****DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO****Valores em Milhares de Reais**

<b>Exercícios findos em:</b>	<b>31/12/23</b>	<b>31/12/22</b>
<b>COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>		
<b>Propriedades para Investimento</b>		
Receitas de aluguel	8.557	5.388
Ajuste ao valor justo	3.258	4.871
Despesas com manutenção e conservação	(18)	(97)
Despesa com água e luz	-	(252)
Despesa com condomínio	-	(367)
Demais despesas	(1)	(6)
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>	<b>11.796</b>	<b>9.537</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	<b>197</b>	<b>36</b>
Receita de juros	(4)	(22)
Resultado na negociação	1	58
Receita de aplicação em cotas de fundos	200	-
<b>Outras rendas e despesas Operacionais</b>	<b>65</b>	<b>393</b>
Outras rendas operacionais	12	87
Recuperação de despesas	53	306
<b>Outras despesas</b>	<b>(1.825)</b>	<b>(2.870)</b>
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(18)	(17)
Despesas com taxa de administração	(210)	(180)
Despesas com auditoria e custódia	(82)	(110)
Despesas de serviços técnicos especializados	(1.495)	(2.542)
Taxa de fiscalização da CVM	(20)	(21)
<b>RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL</b>	<b>10.233</b>	<b>7.096</b>

**Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
Administradora**REINALDO DANTAS**  
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**HIRE LOG I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ (MF): 34.867.728/0001-37

Administrado pela: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS**

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros/(Prejuízos) acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>62.200</b>	<b>25.346</b>	<b>87.546</b>
Integralização de cotas no exercício	700	-	700
Lucro do exercício	-	7.096	7.096
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>62.900</b>	<b>32.442</b>	<b>95.342</b>
Lucro do exercício	-	10.233	10.233
Distribuição de resultado no exercício	-	(6.949)	(6.949)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>62.900</b>	<b>35.726</b>	<b>98.626</b>

Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Administradora

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



**HIRE LOG I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ (MF): 34.867.728/0001-37

Administrado pela: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (Método Indireto)**

Valores em Milhares de Reais

	Exercícios findos em:	31/12/23	31/12/22
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Prejuízo Líquido do Exercício		10.233	7.096
<b>Ajustes ao lucro do exercício</b>		<u>(2.452)</u>	<u>(6.556)</u>
Ajuste de avaliação a valor Justo		(3.258)	(4.871)
(+) Provisão de alugueis a receber		806	(1.685)
<b>Total</b>		<b>7.781</b>	<b>540</b>
<b>Variações em Ativos e Passivos</b>		<u>(174)</u>	<u>2.547</u>
Redução (Aumento) em Tits. e Vals. Mobiliários		(177)	2.548
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas		1	(1)
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora		2	-
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>		<b>7.607</b>	<b>3.087</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>			
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas		(687)	(3.674)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>		<b>(687)</b>	<b>(3.674)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas		-	700
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas		<u>(6.949)</u>	<u>-</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>		<b>(6.949)</b>	<b>700</b>
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<u><b>(29)</b></u>	<u><b>113</b></u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do exercício</b>		<u><b>114</b></u>	<u><b>1</b></u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício</b>		<u><b>85</b></u>	<u><b>114</b></u>

Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
Administradora**REINALDO DANTAS**  
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# **HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** **(CNPJ n° 34.867.728/0001-37)**

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

## **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

### **1. Contexto operacional**

O **Hire Log I - Fundo de Investimento Imobiliário** (“Fundo”), administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), foi constituído em 29 de junho de 2020, tendo iniciado suas atividades em 16 de julho de 2020. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 10 (dez) anos, admitida a prorrogação por mais 2 (dois) anos, desde que aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Em 30 de abril de 2021, o Fundo foi transformado de um fundo de investimento em direitos creditórios não-padronizados para um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução n° 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio de investimentos: (i) no Imóvel-Alvo; (ii) nos Ativos Imobiliários; e/ou (iii) em Ativos de Renda Fixa; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante: (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, por meio de locação e/ou arrendamento de tais ativos, (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 por seu regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM. O Imóvel Alvo é definido como o imóvel localizado no Município de Cabreúva, São Paulo, objeto da matrícula n° 4.134 do Oficial de Registro de Imóveis de Cabreúva.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do consultor imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores 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 n° 13.

### **2. Elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações previstas nas Instruções CVM n° 472/08, 516/11 e demais alterações posteriores.

# HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de março de 2024.

### 3. Principais práticas contábeis adotadas

#### a) Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

#### b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

#### c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações interfinanceiras de liquidez de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

#### d) Classificação dos instrumentos financeiros

##### (i) Data de reconhecimento

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

##### (ii) Reconhecimento *inicial de instrumentos financeiros*

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro é inicialmente mensurado pelo seu valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio de resultado, dos custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

## **HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)**

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

Os custos de transação de ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são registrados como despesa no resultado.

#### **(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

**Ativos financeiros 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. Esta categoria está composta pelas operações compromissadas.

**Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:** esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

**Provisão para perdas por redução do valor de recuperação:** A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

#### **(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

São representadas por aplicações em operações compromissadas, títulos públicos federais e certificados de depósito bancário.

#### **e) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e

## **HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)**

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

#### **(i) Mensuração dos ativos financeiros**

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.

#### **(ii) Reconhecimento de variações de valor justo**

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

#### **f) Propriedade para investimento**

##### **Imóvel acabado**

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

## **HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)**

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

A variação no valor justo dos investimentos imobiliários foi reconhecida na demonstração do resultado do período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Os gastos diretamente relacionados ao investimento imobiliário, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados são capitalizados ao valor contábil do ativo, de acordo com sua natureza. Esses gastos incluem obrigações contratuais de reparos, manutenções ou melhorias das propriedades para investimento previstos em contrato de aluguel.

#### **g) Valores a pagar**

Os valores a pagar representam exigibilidades contratuais existentes na data das demonstrações financeiras.

#### **h) Resultado por cota**

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do período.

#### **i) 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 consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

##### **Valor justo da propriedade para investimento**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e em 2022, conforme descrito na nota explicativa nº 5, o valor justo do investimento imobiliário foi obtido através de laudo de avaliação elaborado por avaliador externo com qualificação reconhecida, tendo sido utilizadas técnicas de avaliação, que considerou a utilização do método da capitalização da renda.

# HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ n° 34.867.728/0001-37)

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

### Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária

#### a) Composição dos títulos e valores mobiliários:

Títulos para negociação	Quantidade	31/12/2023	31/12/2022	Vencimento
		Saldo contábil	Saldo contábil	
Certificado de Depósito Bancário (*)	-	-	752	Até 365 dias
Cotas de Fundos (**)	662.003,51	930	-	Sem vencimento
<b>Total de títulos e valores mobiliários</b>	-	<b>930</b>	<b>752</b>	

(\*) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária são operações de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, com o objetivo de gerenciamento de caixa. São certificados de depósito bancário referentes a aplicações automáticas realizadas com os valores em conta corrente com liquidação imediata, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação. Essas aplicações financeiras compõem o saldo de caixa e equivalentes de caixa.

(\*\*) Cotas do Bradesco FIC de FI Renda Fixa Referenciado DI.

#### b) Instrumentos Financeiros derivativos

É vedada ao fundo realização de operações com derivativos.

## 4. Propriedades para investimento

a) Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo possuía o seguinte ativo de natureza imobiliária:

Propriedade para investimento	31/12/2023	31/12/2022
	Saldo contábil	Saldo contábil
Imóvel Logístico Cabreúva - Gleba ML - Matrícula 4134	96.800	92.855
<b>Total de Propriedade para investimento</b>	<b>96.800</b>	<b>92.855</b>

O imóvel está localizado na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto (SP-300) s/nº, Km 84 - Bairro Pinhal o município de Cabreúva - São Paulo. A área total do terreno é de 171.537 m<sup>2</sup> (cento e setenta e um mil quinhentos e trinta e sete metros quadrados), sendo a área construída de 32.451 m<sup>2</sup> (trinta e dois mil quatrocentos e cinquenta e um metros quadrados).

## **HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)**

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

Em 16 de julho de 2020, o Fundo adquire o Crédito Imobiliário e/ou Direitos a eles inerentes oriundos do processo 1048044-63.2019.8.26.0100 que corria perante a 38ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP. Em 7 de agosto de 2020, de acordo com a Matrícula n° 4.134, a Logbrás Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A., proprietária do imóvel acabado objeto da execução de garantia imobiliária do direito creditório, fez a cessão ao Fundo, à título de dação em pagamento da dívida, do Imóvel Logístico em Cabreúva - SP, no valor de R\$ 66.001, que está apresentado em Investimento imobiliário na Demonstração da Posição Financeira.

Considerando as especificações do imóvel, foram utilizadas metodologias distintas de avaliação para o galpão (área construída) e o terreno, conforme nota explicativa n° 7(b).

#### **b) Mensuração do valor justo do imóvel**

##### **Imóvel Logístico em Cabreúva - SP**

O investimento do Fundo no Imóvel está registrado pelo seu valor justo de R\$ 96.800 (R\$ 92.855 em 2022), suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers International do Brasil (“Colliers”) em 04 de janeiro de 2024 para a data-base de 20 de dezembro de 2023. O laudo de avaliação n° 13.022/23 foi formalmente aprovado pela Administradora do Fundo em 9 de janeiro de 2024.

A Colliers é uma empresa líder em serviços profissionais, com atuação há mais de 20 anos no mercado de consultoria imobiliária, com linhas de serviços como avaliação e gestão de investimentos, com operações em 67 países, e mais de 15.000 profissionais que trabalham em colaboração para fornecer assessoria especializada a locatários, proprietários e investidores.

Avaliação galpão (área construída) - R\$ 94.100 (R\$ 90.300 em 2022)

O Imóvel Logístico em Cabreúva, por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização de Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida passível de ser por ele auferida, através da análise de fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.



## **HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)**

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Foram utilizados para o cálculo, contratos hipotéticos que foram projetados considerando as seguintes premissas:

- 1) Duração do Contrato: 60 meses;
- 2) Valor de Locação: R\$ 625 mil;
- 3) Vacância entre contratos: 10 meses;
- 4) Carência: 6 meses para os contratos iniciais e 3 meses para as renovações de contrato, neste caso, considerando probabilidade de 50%;
- 5) Probabilidade de Renovação: 75%;
- 6) Taxa de perpetuidade: 9,25% a.a.;
- 7) Taxa de Desconto: 10,25% a.a.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram utilizados para o cálculo:

- 8) Duração do Contrato: 60 meses;
- 9) Valor de Locação: R\$ 620 mil;
- 10) Vacância entre contratos: 10 meses;
- 11) Carência: 6 meses para os contratos iniciais e 3 meses para as renovações de contrato, neste caso, considerando probabilidade de 50%;
- 12) Probabilidade de Renovação: 75%;
- 13) Taxa de perpetuidade: 9,00% a.a.;
- 14) Taxa de Desconto: 10,00% a.a.

Avaliação do terreno - R\$ 2.700 (R\$ 2.800 em 2022)

Para realização da análise do terreno, foi aplicado o Método Involutivo, o qual identifica o valor do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições de mercado no qual está inserido.

Foram utilizados para o cálculo, contratos hipotéticos que foram projetados considerando as seguintes premissas:

## HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

- 1) Duração do Contrato: 60 meses;
- 2) Valor de Locação: R\$ 570 mil;
- 3) Vacância entre contratos: 10 meses;
- 4) Carência: 9 meses;
- 5) Probabilidade de Renovação: 50%;
- 6) Taxa de perpetuidade: 8,25% a.a.;
- 7) Taxa de Desconto: 10,25% a.a.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram utilizados para o cálculo:

- Duração do Contrato: 60 meses;
- 2) Valor de Locação: R\$ 560 mil;
- 3) Vacância entre contratos: 3 meses;
- 4) Carência: 1 mês;
- 5) Probabilidade de Renovação: 50%;
- 6) Taxa de perpetuidade: 8,00% a.a.;
- 7) Taxa de Desconto: 10,00% a.a.

#### **(i) Contrato de Locação**

Em de 30 de dezembro de 2020 foi firmado um contrato de locação do Imóvel (“Contrato de Locação”), em que o Fundo, como locador, tinha a obrigação contratual de reparo, manutenção ou melhorias no Imóvel. As principais características do contrato estão relacionadas abaixo:

**Valor de investimento base:** O valor de R\$ 13.733, a ser investido pelo Fundo nas obras de adaptação do centro de distribuição (Imóvel);

**Valor de investimento adicional:** o montante de R\$ 3.410 a ser investido pelo Fundo em um equipamento retentor de rodas MWL, a ser fornecido com montagem e instalação.

**Valor de investimento extra:** o valor excedente a R\$ 353 a ser incorrido pela locadora, decorrente do pedido de alteração da locatária com a aquisição e instalação dos equipamentos e demais itens que poderão ser incorporados ao item 5 do Anexo VI do Contrato de Locação.

A locatária pagará à locadora o aluguel mensal correspondente a R\$ 25,89 por m<sup>2</sup>, perfazendo o valor total de R\$ 533 mensais.

**Prazo da Locação:** 15 anos contados da data do termo de posse, prazo este suficiente para a amortização de todos os investimentos do Fundo.

O Fundo, como locador, permanecerá, às suas custas, integralmente

## **HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)**

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

responsável pela realização de reparos, que seja conceituado como benfeitoria necessária, notadamente aquelas relacionadas às obras necessárias à segurança e solidez estrutural do Imóvel.

A locatária do Imóvel efetuará, às suas expensas, os reparos dos danos que causar ao Centro de Distribuição no decorrer do prazo de locação de 15 anos.

#### **Reparos, manutenção ou melhorias realizados no Imóvel no exercício**

Como previsto no Contrato de Locação, o Fundo como locatária, possui obrigações contratuais de reparos, manutenção e melhorias a serem realizados no imóvel. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, esses custos totalizaram R\$ 687 (R\$ 3.674 em 2022), totalmente liquidados até 31 de dezembro de 2023. Esses custos estão somados como custo ao saldo contábil da Propriedades para Investimento - Imóvel Acabado.

#### **(ii) Contrato de Locação**

Em de 03 de outubro de 2022 foi firmado um contrato de locação do Imóvel (“Contrato”). As principais características do contrato estão relacionadas abaixo:

**Finalidade:** O Imóvel será utilizado pela locatária, exclusivamente para fins não residenciais - em especial, para armazéns gerais, depósitos de mercadorias para terceiros, exceto os produtos descritos na cláusula 15.2 do Contrato, estando permitido, entretanto, o armazenamento de produtos industrializados, tais como aerossol e produtos farmacêuticos e veterinários classificados como perigosos para fins de manuseio, bem como para fins de atividades de operador logístico, não podendo ser mudada a sua destinação sem o prévio e expresso consentimento da locadora, sob pena de caracterização de infração contratual.

**Prazo de locação:** O presente Contrato vigorará pelo prazo de 10 (dez) anos, iniciando em 03 de outubro de 2022 até 02 de outubro de 2032, podendo ser renovado por igual período, mediante ajuste por escrito entre as partes.

**Do aluguel, reajustes e carência:** O aluguel mensal pactuado será de R\$ 290, com vencimento no dia 15 (quinze) do mês subsequente ao vencido.

# **HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## **(CNPJ n° 34.867.728/0001-37)**

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

## **5. Distribuição de resultados**

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel-Alvo;
- b) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) Constituição de fundo de reserva;
- g) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva;

## HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

- h) Realização de reforma, manutenção e restauração do Imóvel-Alvo;
- i) Realização de obras para ampliação e modernização do Imóvel-Alvo;
- j) Realização de obras visando a alienação ou locação do Imóvel-Alvo.

Os eventos de distribuição de resultados, pagamentos de rendimentos, relacionados acima, bem como as amortizações, que sejam realizados por meio da B3, deverão seguir todos os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as cotas custodiadas na B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

Quadro com a conciliação do lucro contábil x lucro base caixa, Distribuição de resultado:

	31/12/2023	31/12/2022
(+) Receitas apurados no exercício segundo o regime de competência	12.110	10.710
( - ) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(1.877)	(3.615)
<b>( = ) Lucro / (Prejuízo) contábil apurado no exercício segundo o regime de competência</b>	<b>10.233</b>	<b>7.095</b>
( - ) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(3.260)	(6.555)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	2	-
(+) Receitas incorridas em períodos anteriores e realizadas no período corrente	806	-
<b>( = ) Lucro/ (Prejuízo) ajustado, base para o cálculo da distribuição</b>	<b>7.783</b>	<b>540</b>
Resultado distribuído no exercício	7.393	-
<b>Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído</b>	<b>95%</b>	<b>0%</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo auferiu lucro apurado segundo o regime de caixa, mas não distribuiu rendimentos aos cotistas do Fundo dentro do exercício corrente, sendo que a deliberação do pagamento do mesmo ocorreu em 13 de janeiro de 2023, com início de pagamento em 20 de janeiro de 2023, o valor que será pago terá como base o mínimo obrigatório de 95% sobre a base de cálculo para distribuição, sendo no mínimo R\$ 513.

Além disso até junho de 2022 o Fundo não teve lucro com base em caixa e por esse motivo não realizou distribuição de rendimentos.

## 6. Emissão, resgate e negociação de cotas

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

## **HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)**

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

O valor das cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de cotas integralizadas em circulação.

O prazo máximo para a distribuição da totalidade das cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, sendo certo que o Administrador em conjunto com o coordenador líder poderá solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM.

#### **Emissão**

A Primeira Emissão de cotas do Fundo corresponde ao montante total de até R\$ 70.000 (setenta milhões de reais), divididos em 700.000 (setecentas mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada.

O percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador ou construtor do Imóvel-Alvo ou sócio Cotista, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento).

Com relação aos direitos dos Cotistas nas futuras emissões de cotas do Fundo, fica estabelecido que: (i) aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM; (iii) as cotas objeto das futuras Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os cotistas do Fundo não emitiram novas cotas (5.474,531972 cotas no montante de R\$ 700 em 2022).

#### **Amortização e Resgate das cotas**

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo ao desinvestimento aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e desde que assim seja orientado pela Hire Capital Ltda. (“Consultor Imobiliário”) no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

A realização da amortização cotas do Fundo deverá ser comunicada à B3 via sistema Fundos.Net., com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis do pagamento, fixando data de corte dos Cotistas quefarão jus ao recebimento do valor correspondente.

## **HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)**

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

Não haverá resgate de cotas, a não ser pela amortização integral de seu valor, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou em razão da liquidação antecipada do Fundo, observados os procedimentos definidos no Regulamento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve resgate de cotas.

### **Negociação**

As cotas do Fundo são listadas para negociação na B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão, em dezembro de 2022 pelo código HILG11 (ticker). Não houve negociação na bolsa até o encerramento do exercício em 31 de dezembro de 2023.

## **7. Remuneração da Administradora e do consultor imobiliário**

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria, tesouraria, escrituração e custódia do Fundo, o Administrador receberá, a título de Taxa de Administração, o valor equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano), calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, a ser pago mensalmente até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao mês da prestação de serviços, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais), sendo este valor atualizado anualmente pelo IPCA/IBGE.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram provisionados a título de taxa de administração o montante de R\$ 210 (R\$ 180 em 2022).

### **Remuneração do Consultor Imobiliário - taxa de desempenho**

Pelos serviços de consultoria o Fundo contará com os serviços da Consultora de Investimentos Imobiliários, Hire Capital Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.728.193/0001-95, com sede na Rua Iguatemi, 192, cj. 113/114, Itaim Bibi, CEP: 01451-010, que atuará em conjunto com a Administradora e a Gestora.

Como previsto no regulamento do Fundo, a Administração contratou a Hire Capital Ltda. (“Consultor Imobiliário”) para prestação de serviço de consultoria, conforme o Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada de 29 de junho de 2020, contrato é celebrado por prazo determinado, tendo sua vigência iniciada a partir da data de assinatura e seu término quando da liquidação integral do Fundo.

Pelo serviços contratados, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma

## **HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)**

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

taxa de consultoria mensal (“Taxa Mensal”) e uma remuneração variável (“Remuneração Variável”).

A Taxa Mensal será equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, sobre o capital integralizado pelos cotistas do Fundo (“Capital Integralizado”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 10 (dez mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA. A Taxa Mensal deve ser paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo 31 de dezembro de 2023 foram provisionados a título de Taxa Mensal o montante de R\$ 632 (R\$ 321 em 2022).

A Remuneração Variável é apurada da seguinte forma:

(a) Até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do Capital Integralizado em moeda corrente nacional, corrigido pelo IPCA, acrescido de 6% (seis por cento) ao ano (“Meta de Rentabilidade”), calculada de forma pro rata temporis, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou amortização de cotas e/ou dação em pagamento de quaisquer ativos do Fundo, o Consultor Imobiliário não fará jus a Remuneração Variável;

(b) Após o pagamento ou distribuição aos cotistas do Fundo do Capital Integralizado em moeda corrente nacional corrigido pela Meta de Rentabilidade, quaisquer montantes adicionais pagos aos cotistas serão atribuídos da seguinte forma: (i) 80% (oitenta por cento) serão atribuídos aos cotistas conforme a regulamentação aplicável; e (ii) 20% (vinte por cento) serão pagos ao Consultor Imobiliário a título de Remuneração Variável.

A Remuneração Variável será calculada e apropriada diariamente e provisionada a cada distribuição de resultados ou a cada amortização de cotas, e paga, no mínimo semestralmente, até 10 (dez) dias úteis após o final do semestre, e desde que os cotistas tenham recebido o retorno da totalidade do capital por eles investidos no Fundo, atualizado pela Meta de Rentabilidade, conforme descrito no Artigo 10º do regulamento do Fundo e nos respectivos compromissos de investimentos celebrados com os investidores.

Em caso de inadimplemento pelo Fundo, do pagamento da remuneração do Consultor Especializado, o Fundo estará sujeito ao pagamento de (a) juros de mora 1% (um por cento) ao mês, (b) a variação anual do IPCA, calculada pro rata temporis a partir da data de inadimplemento, (c) multa de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido.

O Consultor Imobiliário arcará com as obrigações tributárias incidentes sobre a sua remuneração, ficando o Fundo autorizado a efetuar as retenções determinadas



# HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

pela legislação em vigor.

Considerando as condições acima mencionadas, e no julgamento da administração, até a presente data não foi requerida a provisão para pagamento de remuneração variável tendo em vista que nas condições atuais, não é provável a ocorrência do referido pagamento por não verificação do atingimento das referidas condições de retorno do capital investido aos cotistas e a superação do benchmark.

### 8. Prestadores de serviços

As cotas de fundos de investimentos são escriturais e seu controle é mantido pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Os serviços são prestados por:

Custódia:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Controladoria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Escrituração:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Gestão:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Tesouraria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Consultor Imobiliário	Hire Capital Ltda.

Os serviços de administração, e custódia qualificada e demais ativos do Fundo, bem como o de escrituração das cotas do Fundo, serão prestados pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

O serviço de custódia dos ativos do Fundo (CDB's) são realizados pelo Bradesco S.A.

A gestão do Fundo é prestada pela Trustee DTVM Ltda. Os serviços de Consultoria Especializada são prestados pela Hire Capital Ltda.

### 9. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de 3,45. O valor da cota em 31 de dezembro de 2022 é de 188,907959 (Em 2022 a média de cotas é de 8,85%, o valor da cota é de 182,616213).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo auferiu lucro apurado segundo o regime de caixa, não distribuiu rendimentos aos cotistas do Fundo dentro do exercício corrente, sendo que o mesmo foi distribuído no mês subsequente, vide nota explicativa n° 5.

## HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

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

#### 10. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios estão demonstrados a seguir:

	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO</b>	<b>95.090</b>		<b>89.018</b>	
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS</b>	<b>(1.825)</b>	<b>(1,92%)</b>	<b>(2.870)</b>	<b>(3,22%)</b>
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(18)	(0,02%)	(17)	(0,02%)
Despesas com taxa de administração	(210)	(0,22%)	(180)	(0,20%)
Despesas com auditoria e custódia	(82)	(0,09%)	(110)	(0,12%)
Despesas de serviços técnicos especializados	(1.495)	(1,57%)	(2.542)	(2,86%)
Taxa de fiscalização da CVM	(20)	(0,02%)	(21)	(0,02%)
<b>TOTAL DAS DESPESAS</b>	<b>(1.825)</b>	<b>(1,92%)</b>	<b>(2.870)</b>	<b>(3,22%)</b>

#### 11. Publicidade e remessa de documentos

A Administradora divulgará periodicamente as seguintes informações:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;
- III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do auditor independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária.
- VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária

As informações ou documentos referidos acima podem ser remetidos aos

# HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

A publicação de informações deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no regulamento do Fundo; e enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral extraordinária;
- III. Fatos relevantes;
- IV. Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no Item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- V. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária;
- VI. Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

## 12. Fatores de risco

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Riscos relacionados à liquidez - A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas

## **HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)**

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento - O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações do Imóvel e exploração de outros Ativos Imobiliários que eventualmente sejam adquiridos pelo Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização - Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Risco de diluição - Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

Risco de desapropriação - Por se tratar de investimento preponderante no Imóvel-Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel-Alvo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de despesas extraordinárias - O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração,

## **HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)**

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.

Risco das contingências ambientais - Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo - O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários, e o saldo restante para os Ativos de Renda Fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Riscos tributários - A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas.

Riscos do prazo - Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

Risco jurídico - 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de crédito - Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação do

## **HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)**

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

Imóvel-Alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

Risco de Vacância - Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação do Imóvel-Alvo, ainda que o Administrador seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração do Imóvel-Alvo, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância deste, pelo período que perdurar a vacância.

Risco relacionado a Oferta via Instrução CVM 476 - Tendo em vista que as cotas objeto da Primeira Emissão do Fundo serão ofertadas nos moldes da Instrução CVM 476, tal oferta não será registrada perante a CVM, estando os Cotistas que subscrevam cotas no âmbito dessa oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.

Risco de revisão judicial dos contratos de locação - Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Risco de rescisão de contratos de locação “built to suit” e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos de locação “built to suit”, tomando como base o artigo 54-A da Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991 (“Lei de Locação”), em que, em havendo na locação não residencial de imóvel urbano a prévia aquisição, construção ou substancial reforma pelo locador ou por terceiros, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato celebrado entre as partes e ainda as disposições prevista em referido artigo legal, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não

## **HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)**

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação “built to suit” em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato de locação “built to suit”, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Risco de desvalorização dos Ativos Imobiliários - Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação nos Ativos Imobiliários, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis locados e, por consequência, sobre as cotas.

Risco de alteração da legislação aplicável à locação - As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente.

Riscos de engenharia e de construção - Os empreendimentos, obras e benfeitorias eventualmente realizadas no Imóvel-Alvo do Fundo deverão ser realizadas de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor de construção civil. Entretanto, tais obras estão sujeitas à ocorrência de casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, entre outros, bem como contra a prática de atos com culpa ou dolo pela empresa de engenharia responsável pelas obras. A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos acima poderá prejudicar, impedir ou atrasar a conclusão das obras e, portanto, o recebimento de valores advindos de sua exploração imobiliária pelo Fundo.

Risco relativo aos efeitos de doenças infectocontagiosas - Surtos ou potenciais surtos de doenças infectocontagiosas, como o novo Coronavírus (Sars-Cov-2), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, cujos efeitos

# HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ n° 34.867.728/0001-37)

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

não podem ser controlados ou previstos, podem afetar as decisões de investimento e poderão resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros, imobiliário ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de pagamento das contrapartes em eventuais contratos de locação, e, conseqüentemente, impactar negativamente o Fundo.

Risco de Amortização em Ativos - Em caso de iliquidez dos Ativos do Fundo, as cotas do Fundo, por orientação do Gestor e do Consultor Imobiliário, poderão ser amortizadas mediante entrega dos respectivos Ativos aos Cotistas, proporcionalmente. Nesse caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para alienar tais ativos entregues como pagamento da amortização.

Risco de Sucessão Processual - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo. Nesse caso os Cotistas poderão vir a sofrer prejuízos em decorrência de eventual condenação nos processos do Fundo.

Os riscos a que está exposto o Fundo e o cumprimento da Política de Investimento do Fundo, descrita em seu Regulamento, são monitorados por área de gerenciamento de risco e de compliance separada da área de gestão da Administradora. A área de gerenciamento de riscos utiliza modelo de controle de risco de mercado, visando a estabelecer o nível máximo de exposição a risco. A utilização dos mecanismos de controle de riscos não elimina a possibilidade de perdas pelos Cotistas

### **13. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor**

De acordo com a Instrução CVM 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 financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

A Administradora e os responsáveis pela governança do Fundo, consideram que os honorários de auditoria do Fundo são compatíveis com os de mercado, não geram dependência do auditor e não afetam a sua independência profissional. Adicionalmente, não são relevantes no contexto das demonstrações contábeis do Fundo e estão sendo registrados na rubrica de Auditoria e custódia na



# **HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## **(CNPJ n° 34.867.728/0001-37)**

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

Demonstração da evolução do patrimônio líquido.

## **14. Tributação**

### **Fundo**

A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: i) Distribuam, 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; e, ii) Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

### **Cotistas - Imposto de renda**

De acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: i) O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. ii) O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. iii) As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

## **15. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

## **16. Transações com partes relacionadas**

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo não possuía saldo de disponibilidades junto à Administradora, além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 8, o Fundo possuía saldo a pagar de R\$ 18 (R\$ 15 em 2022). Possuía também o montante a pagar de R\$ 50 (R\$ 50 em 2022) junto ao consultor imobiliário.

# **HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## **(CNPJ n° 34.867.728/0001-37)**

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

---

## **17. Deliberações em Assembleia**

### **Termo de Apuração da consulta formal aos cotistas realizada em 25 de novembro de 2022**

- (1) A ratificação da aprovação da listagem do Fundo e admissão da negociação de suas Cotas no ambiente operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);
- (2) A alteração do Regulamento do Fundo, de forma a consignar as questões operacionais relativas à listagem e admissão da negociação das Cotas do Fundo junto à B3, conforme versão marcada constante do Anexo I à Proposta do Administrador, encaminhada juntamente à Consulta, com vigência a ser definida pela Administradora caso aprovado na presente Assembleia;
- (3) Autorizado a Administradora a alterar o Regulamento do Fundo, através de ato unilateral, em caso de exigências proferidas pela B3 no âmbito do processo de listagem do Fundo e admissão da negociação de suas Cotas, caso aprovado o valor item (1) acima;
- (4) Autorizado a Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviço do Fundo a praticarem todo e qualquer ato necessário para a operacionalização das deliberações ora aprovadas na Assembleia.

## **18. Eventos subsequentes**

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

## **19. Informações adicionais**

- **IN CVM 175, 181 e 184**

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175 e as alterações trazidas pela Resolução 181 de 28 de março de 2023 e 184 de 31 de maio de 2023, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A Instrução CVM nº 175/22 está em vigor desde 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da

**HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**(CNPJ n° 34.867.728/0001-37)**

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)**

---

norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

O contador e o diretor responsável pelo Fundo estão relacionados abaixo:

- **Reinaldo Dantas - Contador - CRC 1 SP 110.330/O-6;**
- **Artur Martins de Figueiredo - diretor responsável.**