

# HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.903.621/0001-71  
(Administrado pela BRL Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2020**



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

## **Ao Cotista e à Administradora do HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

*São Paulo – SP*

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 26 de novembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do HSI Log I Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 26 de novembro de 2019 a 30 de junho de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **Base para opinião**

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

### **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.

Mensuração do valor justo de propriedades para investimento do Fundo	
Veja nota explicativa nº 7	
Principais assuntos de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 30 de junho de 2020, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 594.742 mil, que são mensurados pelo seu valor justo determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado pelo gestor, que utiliza dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como projeções de resultados futuros, CAPEX e taxa de desconto. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos;</li> <li>• análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e</li> <li>• avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li> </ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimentos no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao período de 26 de novembro de 2019 a 30 de junho de 2020.

Existência e mensuração das obrigações por securitização de recebíveis	
Veja nota explicativa nº 10	
Principais assuntos de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto

Em 30 de junho de 2020, o Fundo possui passivos classificados como obrigações por securitização de recebíveis no montante de R\$ 192.072 mil. Conforme previsto em seu regulamento, o Fundo cedeu à Vert Companhia Securitizadora créditos imobiliários decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de todos os imóveis que integram seu ativo. Devido ao fato desse passivo ser um dos principais elementos da estrutura para a qual o Fundo foi constituído, bem como em função do seu impacto no patrimônio líquido e resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- testes de existência por meio da verificação de 100% dos instrumentos particulares de emissão de cédulas de crédito imobiliário;
- com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos a valorização do passivo com base no contrato e termo de cessão de créditos;
- verificamos junto ao extrato da securitizadora as liquidações financeiras relacionadas aos pagamentos de principal e juros, decorrentes dessas operações; e
- avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das obrigações por securitização de recebíveis, no tocante à sua existência e mensuração, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, para o período de 26 de novembro de 2019 a 30 de junho de 2020.

### Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

### Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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


- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de 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 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 a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

São Paulo, 07 de outubro de 2020

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi  
Contador CRC 1SP259915/O-0

**HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ (32.903.621/0001-71)**  
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**  
**CNPJ: 13.486.793/0001-42**

**Balanço patrimonial em 30 de junho de 2020**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>			
Caixas e equivalentes de caixa	5		
Disponibilidades		10	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		91.934	17,44%
Aluguéis a receber	6	3.165	0,60%
Adiantamento para compra de imóveis	8	35.940	6,81%
Outros créditos		1	0,00%
		<b>131.050</b>	<b>24,85%</b>
<b>Não Circulante</b>			
<b>Realizável ao longo prazo</b>			
Vinculado a depósitos em garantia		3.975	0,75%
		<b>3.975</b>	<b>0,75%</b>
<b>Investimento</b>			
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Imóveis acabados	7	402.736	76,36%
Ajuste de avaliação ao valor justo		192.006	36,40%
		<b>594.742</b>	<b>112,76%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>729.767</b>	<b>138,35%</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir		10.059	1,91%
Taxa de administração e gestão	9	173	0,03%
Provisões e contas a pagar		1	0,00%
Obrigações por securizações de recebíveis	10	32.070	6,08%
		<b>42.303</b>	<b>8,02%</b>
<b>Não Circulante</b>			
<b>Exigível ao longo prazo</b>			
Obrigações por securizações de recebíveis	10	160.002	30,34%
		<b>160.002</b>	<b>30,33%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>202.305</b>	<b>38,35%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas integralizadas		331.068	62,77%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(10.059)	-1,91%
Resultados acumulados		206.453	39,14%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	12	<b>527.462</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>729.767</b>	<b>138,35%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstração do resultado do período de 26 de novembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020**

Em milhares de Reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2020</u>
<b>Receitas de propriedades para Investimento</b>		
Receitas de aluguéis		18.849
		<b>18.849</b>
<b>Propriedades para investimento</b>		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	192.006
		<b>192.006</b>
<b>Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis</b>		
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações com captação de recursos		(2.835)
		<b>(2.835)</b>
<b>Despesas de propriedades para Investimento</b>		
Despesas de condomínio		(29)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(88)
		<b>(117)</b>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>207.903</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas de cotas de fundos de investimento	5	1.069
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(86)
		<b>983</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>		
Despesa de consultoria		(1.041)
Despesas de auditoria e custódia		(84)
Despesas de emolumentos e cartórios		(35)
Despesas advocatícias		(21)
Taxa de administração e gestão	9 e 14	(1.199)
Taxa de fiscalização da CVM		(15)
Outras receitas (despesas) operacionais		(38)
		<b>(2.433)</b>
<b>Resultado do período</b>		<b>206.453</b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<b>3.310.683</b>
<b>Resultado por cota - R\$</b>		<b>62,36</b>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<b>159,32</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário  
CNPJ (32.903.621/0001-71)  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido no período de 26 de novembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Rendimentos a distribuir</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 26 de novembro de 2019</b>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Cotas de investimentos integralizadas		<b>331.068</b>	-	-	331.068
Resultado do período		-	-	<b>206.453</b>	206.453
Distribuição de rendimentos	<b>11</b>	-	(10.059)	-	(10.059)
<b>Em 30 de junho de 2020</b>		<u><b>331.068</b></u>	<u><b>(10.059)</b></u>	<u><b>206.453</b></u>	<u><b>527.462</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário  
CNPJ (32.903.621/0001-71)  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa do período de 26 de novembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais

	<u>26/09/2019 a</u> <u>30/06/2020</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Recebimento de receitas de aluguéis	15.684
Rendimentos de renda fixa	1.069
Pagamento de depósito em garantia	(3.975)
Pagamento de despesas de consultoria	(1.041)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(88)
Pagamento de despesas de condomínio	(29)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(84)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(1.027)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(15)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(86)
Outros pagamentos (recebimentos) diversos	(93)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>10.315</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Aquisição de imóveis para renda	(402.736)
Adiantamento por compra de imóveis	(35.940)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b><u>(438.676)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Cotas integralizadas	331.068
Recebimento por obrigações por captação de recursos	200.703
Pagamento de parcelas das obrigações de captação de recursos	(7.235)
Pagamento de despesas de juros e atualização monetária por obrigações de captação de recursos	(4.231)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>520.305</u></b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>91.944</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>	<b><u>91.944</u></b>

## **HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

---

### **1. Contexto operacional**

O HSI LOG 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 fevereiro de 2019 e iniciado suas atividades em 26 de novembro de 2019.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre empreendimentos imobiliários industriais ou comerciais que sejam centros logísticos de distribuição, fábricas ou ativos no setor logístico-industrial ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados ("Ativos Alvo").

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 4.

As cotas do Fundo não são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

### **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.

As demonstrações financeiras do período findo em 30 de junho de 2020 compreendem os períodos de 26 de novembro de 2019 a 30 de abril de 2020 o qual estava sob a administração da Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e de 01 de maio a 30 de junho de 2020 o qual passou a ser administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 07 de outubro de 2020.

## **HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

---

### **3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras 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.

#### **3.1 Classificação de 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**

##### **3.3 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**

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

## **HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

---

resultado.

### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros 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.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e, para os quais os termos contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente ao pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

### 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.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados pelo valor justo por meio do resultado são ajustados pelo custo de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

## **HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

---

### **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.

### **III. Reconhecimento de variações de valor justo**

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

## **HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

---

### **3.4 Propriedades para investimentos**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados internamente pelo gestor do Fundo – HSI Hemisfério Sul Investimentos S.A., 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.

### **3.5 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.

### **3.6 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

### **3.7 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

## **HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

---

CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior à 90 dias.

### **3.8 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 em 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 3.4, 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 7.

### **3.9 Resultado por cota**

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

## **4. Riscos associados ao Fundo**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do administrador e do gestor em colocar em prática a política de investimento prevista no regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de cotas do Fundo, conforme o caso, e no informe anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

## **HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

---

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos cotistas por parte do administrador e/ou do gestor.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do administrador do gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo:** Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**Fatores macroeconômicos relevantes:** Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;



## **HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

---

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

**Risco de alteração nos mercados de outros países:** O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

**Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas:** A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

**Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária:** Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, 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

## **HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

---

inicialmente.

**Riscos jurídicos:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

**Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo:**

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

**Risco de desvalorização do imóvel:** Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, 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 imóveis. 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 e, por consequência, sobre as cotas.

**Riscos relativos às receitas mais relevantes:** Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

## **HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

---

- i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “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”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador 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. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

**Risco de alterações na lei do inquilinato:** As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato 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

## **HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

**Risco de desapropriação:** Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

**Inexistência de garantia de eliminação de riscos:** A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

**Desempenho passado:** Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

**Risco tributário:** A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, 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 referida lei, o fundo de investimento imobiliário 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

## **HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e 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 máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas à tributação.

**Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários:** Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez

## HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

### 5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2020, o saldo da conta “Disponibilidades” está representado por conta corrente no Banco Itaú Unibanco S/A.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	91.934	17,44%
		<b>91.934</b>	<b>17,44%</b>

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 este parâmetro, direta ou indiretamente.

No período findo em 30 de junho de 2020 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 1.069, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundos de investimento”.

### 6. Contas a receber

Em 30 de junho de 2020, os valores que compõem o contas a receber de R\$ 3.165 referem-se a aluguéis a receber vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis, com vencimento inferior a 90 dias:

<u>Prazo</u>	<u>2020</u>
A vencer	3.165
	<b>3.165</b>

## HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

### 7. Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2020, os valores justos correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados internamente pelo gestor do Fundo – HSI Hemisfério Sul Investimentos S.A. datado de junho de 2020 e aprovados pela administração em julho de 2020.

O valor justo correspondente aos imóveis foi estimado através de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado dos empreendimentos e nas informações disponíveis da data das demonstrações financeiras. O valor justo das propriedades para investimento e as principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo dos imóveis na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Descrição dos empreendimentos	Valor justo 30/06/2020
Corresponde ao imóvel denominado "Santo André", localizado na Av. João Pessoa, 500, Jardim Utinga, CEP: 09230-650. O empreendimento possui uma fração ideal de 61,071 do total do terreno e uma área privativa "SQM". O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº45.972 no tabelião de notas da Comarca de São Paulo.	47.372
Corresponde ao imóvel denominado "São José dos Pinhais", localizado na Marginal Contorno Leste, 7000 - Planta Quississana, CEP: 83085-058. O empreendimento possui uma fração ideal de 116.758 do total do terreno e uma área privativa 74.164. O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº59.148 no tabelião de notas da Comarca de Paraná.	121.228
Corresponde ao imóvel denominado "Contagem Minas", localizado na Via Vereador Joaquim Costa, 2000 - Campina Verde, CEP: 32150-240. O empreendimento possui uma fração ideal de 230.922 do total do terreno e uma área privativa 91.971. O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº151.019 no tabelião de notas da Comarca de Minas Gerais.	426.142
	<b>594.742</b>

No período, o ajuste ao valor justo relativo às propriedades para investimento foi positivo em R\$ 192.006.

O método utilizado para obtenção do valor justo foi o Dividend Yield, com base nas principais premissas a seguir: Net Operating Income (NOI) com base nas receitas de aluguéis dos contratos vigentes, taxa de capitalização de 7,64% para os três imóveis e CAPEX.

## **HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

---

### **8. Adiantamento para futura aquisição de propriedades para investimento**

Em 27 de novembro de 2019, foi celebrado o compromisso de compra e venda para a aquisição do imóvel denominado "Arujá-SP II" no montante de R\$ 248.800, localizado na avenida Comendador Masatoshi Shinmyo, 300, bairro Morro Grande, CEP 07432-575. O empreendimento possui uma fração ideal de 413.813 do total do terreno em uma área privativa "SQM". O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula no. 48.264 no tabelião de notas da Comarca de São Paulo. O empreendimento será pago da seguinte forma: R\$ pagamento antecipado no montante de R\$ 35.940, R\$ 87.105 no momento da escritura, devidamente atualizado pela variação positiva da Taxa SELIC a partir da data de assinatura do Contrato ("Parcela Equity Remanescente do Preço") e o restante de R\$ 125.755 será pago em determinadas parcelas de juros, atualização monetária e amortização pelo promitente comprador em favor do promitente vendedor.

O contrato encontra-se em análise para aprovação junto ao CADE (Conselho Administrativo de Defesa Econômica).

### **9. Taxa de administração e gestão**

Pela prestação dos serviços de administração, escrituração, custódia e controladoria do Fundo, o administrador fará jus a uma remuneração, a ser calculada de forma pro rata temporis com base no patrimônio líquido do Fundo, conforme percentuais indicados na tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de (i) R\$ 30 (trinta mil reais) ou (ii) caso o Fundo passe a ser cotado em bolsa de valores, o mínimo mensal de R\$ 45 (quarenta e cinco mil reais) ("Remuneração do Administrador"):

<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Remuneração do administrador</b>
De R\$ 0 a 500.000	0,12%
De 500.000 a R\$ 1.000.000	0,11%
De R\$ 1.000.000 a 2.000.000	0,10%
De R\$ 2.000.000 a 2.500.000	0,09%
Acima de 2.500.000	0,08%

O valor mínimo mensal da remuneração do administrador e o valor mínimo previsto no regulamento serão corrigidos anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços do Consumidor Amplo ("IPCA"), medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE").



## **HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

Pela prestação dos serviços de gestão do Fundo, o gestor fará jus a uma remuneração a ser calculada pro rata temporis com base no patrimônio líquido do Fundo, a uma taxa fixa de 0,50% (zero virgula cinquenta por cento) ao ano (“Remuneração do Gestor”).

A remuneração do Administrador e a remuneração do gestor serão calculadas e provisionadas diariamente (em base de 252 por ano), com base no patrimônio líquido do Fundo, no dia útil anterior e paga mensalmente ao administrador e ao gestor até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Caso o Fundo passe a ser cotado em bolsa de valores, a prestação de serviços de escrituração deixará de estar englobada na remuneração do administrador e passará automaticamente a corresponder à 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4 (quatro mil reais).

Durante o período, foram apropriadas despesas de taxa de administração e gestão no montante de R\$ 1.199, sendo R\$ 290 de taxa de administração e R\$ 909 a título de taxa de gestão.

### **10. Obrigação por cessão de créditos**

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo cedeu à Vert Companhia Securitizadora, 100% dos créditos imobiliários, correspondente ao imóvel denominado Contagem, sob a matrícula de nº 151.019 referente à (1ª série da 14ª emissão) decorrentes de fluxos de compra e venda de imóveis e outras avenças que integram seu ativo, percebidos a partir de dezembro, por um prazo total de 378 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos. O valor da cessão foi de R\$ 131.750.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo cedeu à Vert Companhia Securitizadora, 100% dos créditos imobiliários, correspondente ao imóvel denominado Santo André, sob a matrícula de nº 45.972 referente à (2ª série da 14ª emissão) decorrentes de fluxos de compra e venda de imóveis e outras avenças que integram seu ativo, percebidos a partir de dezembro, por um prazo total de 378 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos. O valor da cessão foi de R\$ 21.250.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo cedeu à Vert Companhia Securitizadora, 100% dos créditos imobiliários, correspondente ao imóvel denominado São José dos Pinhaes, sob a matrícula de nº 59.148 referente à (3ª série da 14ª emissão) decorrentes de fluxos de compra e venda de imóveis e outras avenças que integram seu ativo, percebidos a partir de dezembro, por um prazo total de 378 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos. O valor da cessão foi de R\$ 49.950.

## HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

Os Créditos Imobiliários incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, acrescida de sobretaxa de 1,20% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por dias úteis decorridos, desde a data de pagamento do preço de cessão ou a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento.

O valor da cessão é mantido pela curva do papel e corresponde a R\$ 192.072 , e não conta com garantia real e nem fidejussória, e os gastos com a colocação da captação de recursos foi no montante de R\$ 286. As despesas de juros e atualização monetária decorrentes dessas captações foram de R\$ 2.835.

A movimentação do saldo, está descrita a seguir:

	<u>2020</u>
Recursos recebidos CCI	200.703
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações com captação de recursos	2.835
Pagamento de PMT por obrigações com captação de recursos	(11.466)
Saldo a pagar	<u>192.072</u>
	<u>2020</u>
Obrigações por securitizações de recebíveis circulante)	32.070
Obrigações por securitizações de recebíveis (não circulante)	160.002
	<u>192.072</u>

## 11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir lucros a seus cotistas, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, observado, ainda, (i) o disposto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/ SIN/SNC, de 18.03.2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo; e (ii) que caso tal percentual seja alterado por mudança na legislação e regulamentação aplicável e vigente, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com

## HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

relação ao Fundo.

Para arcar com as despesas dos ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

(i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) adiantamentos aos locatários dos imóveis alvo que venham a integrar a carteira do Fundo (tenant allowance); (iii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iv) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (v) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vii) despesas de decoração e paisagismo; (viii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis e/ou dos demais ativos (conforme aplicável).

Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em ativos financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da reserva de contingência.

O valor da reserva de contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) do total do patrimônio líquido do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do resultado mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Rendimentos</b>	<b>2.020</b>
Lucro líquido do período	206.453
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(192.006)
Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	
Aluguéis a receber	(3.165)
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por securitização de recebíveis (não pagas)	(1.396)
Outros	174
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>10.059</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>10.059</b>
<b>Rendimentos líquidos a pagar relativos ao período</b>	<b>10.059</b>

## HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

% do resultado do período a distribuir (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	-

## 12. Patrimônio Líquido

### Cotas integralizadas

Em 30 de junho de 2020, está composto de 3.310.683,00 cotas com valor de R\$ 159,3211 cada, totalizando R\$ 527.462.

## 13. Rentabilidade

No período de 30 de junho de 2020, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo apurado considerando o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações ocorridas no período, foi positivo em 62,36%.

## 14. Encargos debitados ao Fundo

Encargos debitados ao Fundo	30/06/2020	
	Valores	Percentual
Despesas advocatícias	21	0,01%
Despesas de consultoria	1.041	0,31%
Taxa de administração e gestão	1.199	0,35%
Despesas de taxa de fiscalização CVM	15	0,00%
Despesas de auditoria e custódia	84	0,02%
Despesas de emolumentos e cartórios	35	0,01%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	86	0,03%
Despesas diversas	38	0,01%
	<b>2.519</b>	<b>0,74%</b>

Para 30 de junho de 2020, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 339.981

## 15. Tributação

## **HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

---

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 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.

### **16. Demandas judiciais**

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

### **17. Serviços de custódia e tesouraria**

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

### **18. Partes relacionadas**

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período conforme demonstrado na nota 9.

### **19. 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:

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

## HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

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 30 de junho de 2020:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	91.934	-	91.934
Propriedades para investimento	-	-	594.742	594.742
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>91.934</b>	<b>594.742</b>	<b>686.676</b>

## 20. Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada em 30 de abril de 2020, foi aprovada a transferência de administração do Fundo para a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.;

Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada em 29 de maio de 2020, foram aprovadas as alterações das seguintes matérias:

(i) a alteração da remuneração do administrador e do gestor, conforme abaixo, afim de clarificar os valores cobrados, que passam a vigorar com a seguinte redação:

## **HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

---

Pela prestação dos serviços de administração, escrituração, custódia e controladoria do Fundo, o administrador fará jus a uma remuneração, a ser calculada de forma pro rata temporis com base no patrimônio líquido do Fundo, conforme percentuais indicados na tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de (i) R\$ 30 (trinta mil reais) ou (ii) caso o Fundo passe a ser cotado em bolsa de valores, o mínimo mensal será de R\$ 45 (quarenta e cinco mil reais) (“Remuneração do Administrador”):

<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Remuneração do administrador</b>
De R\$ 0 a 500.000	0,12%
De 500.000 a R\$ 1.000.000	0,11%
De R\$ 1.000.000 a 2.000.000	0,10%
De R\$ 2.000.000 a 2.500.000	0,09%
Acima de 2.500.000	0,08%

O valor mínimo mensal da remuneração do administrador e o valor mínimo previsto no item abaixo serão corrigidos anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços do Consumidor Amplo (“IPCA”), medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”).

Pela prestação dos serviços de gestão do Fundo, o gestor fará jus a uma remuneração a ser calculada pro rata temporis com base no patrimônio líquido do Fundo, a uma taxa fixa de 0,50% (zero virgula cinquenta por cento) ao ano.

Caso o Fundo passe a ser cotado em bolsa de valores, a prestação de serviços de escrituração deixará de estar englobada na remuneração do administrador e passará automaticamente a corresponder à 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4 (quatro mil reais).

### **21. Eventos subsequentes**

Em 20 de julho de 2020, através do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, o Fundo se tornou proprietário do imóvel denominado “Arujá”, sendo que o adiantamento no montante de R\$ 35.940 foi utilizado para a aquisição do imóvel.

O custo de aquisição total do referido imóvel monta a R\$ 307.780, sendo que o valor justo do imóvel foi atualizado pelo montante de R\$ 107.745, totalizando R\$ 415.525,

O Fundo cedeu à VERT Securitizadora 44,4% dos créditos Imobiliários, decorrentes da locação dos espaços do imóvel, perfazendo o total de R\$ 153.500.

## **HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

---

- Conforme assembleia geral de cotistas realizada em 19 de agosto 2020, foi aprovada a não distribuição de 100% do resultado de rendimentos auferidos pelo Fundo no primeiro semestre de 2020, tendo em vista que os recursos serão destinados para pagamento do preço de aquisição e do imposto devido dos imóveis adquiridos pelo Fundo em julho de 2020.
  
- Conforme assembleia geral de cotistas realizada em 14 de setembro de 2020, foram aprovadas dentre outras, as seguintes deliberações:
  - a. Aprovar, tendo em vista a compatibilidade de política de investimentos, a incorporação da parcela cindida do HSI LOG II Fundo de Investimento Imobiliário, com base no fechamento do dia 16 de setembro de 2020;
  
  - b. Será cindida e, conseqüentemente vertida ao Fundo, na data de cisão, parcela correspondente a 31% do valor do patrimônio líquido do Fundo incorporado, podendo haver variação deste percentual na data de cisão, com a efetiva transferência ao Fundo dos bens, direitos e obrigações, conforme abaixo:

Ativo: imóveis devidamente registrados e descritos nas matrículas no. 10.935, 10.936, 10.937, 10.938, 9.721, 10.934, 10.944, 10.945, 10.957 a 10.965, 10.949 a 10.956, 10.939 a 10.943, e 10.946 a 10.948, todas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itapevi – SP., com valor na data base de R\$ 235.382.

Passivo: Cédula de Crédito Imobiliário integral, série “HSI212195”, emitida pela VERT Securitizadora, representativa de 100% dos créditos imobiliários previstos no instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel e outras avenças firmado em 27 de novembro de 2019, tendo por objeto a aquisição dos imóveis acima mencionados pelo Fundo Incorporado, tendo na data base o valor de R\$ -106.598.
  
  - c. O Fundo assumirá, por sucessão civil, todos os direitos e obrigações decorrentes do acervo cindido, a partir da data de cisão, inclusive, passando a substituir o Fundo Incorporado em todos os títulos e instrumentos relativos ao acervo cindido.
  
  - d. O acervo cindido foi objeto de avaliação realizada a menos de 3 (três) meses;



## **HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

---

- e. O patrimônio do Fundo será aumentado, em decorrência da absorção da totalidade do acervo cindido, sem a emissão de novas cotas, considerando a existência de cotas oportunamente subscritas e não integralizadas;
- f. Uma parcela das cotas pendentes de integralização, no montante a ser determinado na data de cisão, será integralizada mediante a versão do acervo cindido, e destinada exclusivamente ao cotista do Fundo incorporado. Dessa forma, o referido cotista permanecerá detentor da totalidade das cotas do Fundo em virtude da cisão parcial do Fundo incorporado;
- g. As cotas do acervo cindido serão integralizadas pelo valor do acervo cindido, na data de cisão;
- h. As cotas pendentes de integralização que não as cotas do acervo cindido, no montante total a ser determinado na data de cisão, são neste ato canceladas, sem que seja devido ao Fundo e/ou ao cotista qualquer valor neste sentido. O Fundo e o cotista outorgam reciprocamente a mais ampla, rasa, irrestrita e irrevogável quitação em relação às cotas canceladas, para nada mais reclamarem, a qualquer tempo, em relação a eventuais valores a ela relacionados.

Determinar que as demonstrações financeiras do Fundo, levantadas na data de cisão, sejam auditadas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data de cisão.

## **HSI LOG I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.903.621/0001-71

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

**Período de 26 de novembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

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

---

### **22. Outros assuntos**

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo. Durante os meses de abril e maio de 2020 houve uma redução das receitas de aluguel de 37% e 39%, respectivamente, quando comparado ao volume de aluguéis no período pré-pandemia (março de 2020), entretanto, em junho de 2020 as receitas retornaram ao seu curso normal. A Administradora e a Gestora estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

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

**Danilo Christófaró Barbieri**  
Diretor Responsável