

Husi Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 67.030.395/0001-46

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

com o Relatório dos Auditores Independentes

Husi Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 67.030.395/0001-46

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
--	---

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais.....	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Husi Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 67.030.395/0001-46

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Husi Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Husi Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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 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 (PAA)

Os principais assuntos de auditoria 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras, portanto não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria, devido à representatividade do montante, à complexidade da metodologia de mensuração utilizada e ao elevado grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 5. A Administração do Fundo contratou especialista externo para avaliação do valor justo das propriedades para investimento, utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a:

- Análise da atualização do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a revisão da metodologia e do modelo de avaliação utilizados, com o envolvimento de especialistas, bem como a avaliação da razoabilidade das principais premissas adotadas, conforme relatório preparado pelo avaliador independente;
- Análise da exatidão dos dados fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração do valor justo;
- Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e a metodologia adotada, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;
- Análise de sensibilidade das premissas adotadas, avaliando o comportamento do modelo frente a variações nos parâmetros; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos razoáveis as premissas utilizadas na determinação do valor justo das propriedades para investimento do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 14 de maio de 2026.

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



Fábio Rodrigo Muraio
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ (MF): 30.017.492/0001-99
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

ATIVO	Notas	31/12/2025	%PL	31/12/2024	%PL
CIRCULANTE		4.729	3,09	4.111	2,84
Disponibilidades		173	0,11	14	0,01
Conta corrente junto administradora	18	173	0,11	14	0,01
Títulos e valores mobiliários		3.104	2,03	2.729	1,88
Letras Financeiras do Tesouro	4	3.104	2,03	2.729	1,88
Contas a receber de aluguéis		1.126	0,74	1.070	0,74
Impostos a Compensar		320	0,21	290	0,20
IR sobre resgate de Renda Fixa		320	0,21	290	0,20
Outros valores a receber		6		8	0,01
Despesas antecipadas		6		8	0,01
NAO CIRCULANTE		149.270	97,65	141.850	97,90
INVESTIMENTO		149.270	97,65	141.850	97,90
Propriedades para investimento	5.a	149.270	97,65	141.850	97,90
Imóvel Urbano – Uso Comercial		113.386	74,17	113.386	78,25
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento		35.884	23,48	28.464	19,65
TOTAL DO ATIVO		153.999	100,74	145.961	100,74
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTE		1.130	0,74	1.066	0,74
Encargos a Pagar		1.112	0,73	1.048	0,72
Rendimentos a distribuir	12	1.068	0,70	1.007	0,69
Taxa de administração	18	28	0,02	41	0,03
Taxa de gestão	18	15	0,01	-	-
Taxa de custódia	18	1	-	-	-
Provisão para pagamentos a efetuar		18	0,01	18	0,02
Obrigações de imóveis em construção		18	0,01	18	0,02
TOTAL DO PASSIVO		1.130	0,74	1.066	0,74
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		152.869	100,00	144.895	100,00
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		153.999	100,74	145.961	100,74

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (MF): 30.017.492/0001-99

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

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Demonstrações do Resultado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Composição do Resultado do Exercício	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	5.b	13.180	12.576
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento	5.a	7.420	6.450
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		20.600	19.026
Outros Ativos Financeiros			
Resultado de aplicações em títulos e valores mobiliários	4	393	262
Despesas Administrativas			
Despesas com taxa de administração	9 e 15	(350)	(418)
Despesas com taxa de gestão	9 e 15	(78)	-
Despesas com taxa de custódia	9 e 15	(9)	-
Despesas com auditoria e custódia	15	(10)	(19)
Despesas de serviços técnicos	9 e 15	(219)	(224)
Despesas tributárias	15	-	(202)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	15	(20)	(16)
Taxa de fiscalização da CVM	15	(27)	(20)
Outras receitas e despesas	15	-	(79)
Resultado do exercício		20.280	18.310

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (MF): 30.017.492/0001-99

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

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

	Notas	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		112.218	25.815	138.033
Lucro líquido do exercício		-	18.310	18.310
Distribuição de rendimento	12	-	(11.448)	(11.448)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		112.218	32.677	144.895
Lucro líquido do exercício		-	20.280	20.280
Distribuição de rendimento	12	-	(12.306)	(12.306)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		112.218	40.651	152.869

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ (MF): 30.017.492/0001-99
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado Líquido do Exercício	20.280	18.310
Ajustes ao lucro do exercício	<u>(7.813)</u>	<u>(6.712)</u>
Ajuste a Valor Justo de Ativos Financeiros	(393)	(262)
Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento	(7.420)	(6.450)
Total	12.467	11.598
Variações em Ativos e Passivos	<u>(63)</u>	<u>(224)</u>
Redução (Aumento) em Títulos e valores mobiliários	18	(150)
Aumento em Aluguéis a Receber	(56)	(54)
Aumento em Impostos a Compensar	(30)	(27)
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas	2	3
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	3	4
Caixa Líquido proveniente das Atividades Operacionais	12.404	11.374
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(12.245)	(11.412)
Caixa Líquido aplicado nas Atividades de Financiamento	(12.245)	(11.412)
Aumento / (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	159	(38)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	14	52
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	173	14
Aumento / (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	159	(38)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

1. Contexto operacional

O **HUSI Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)** é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, e é regido por seu Regulamento, seus Anexos, pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo contará com uma única classe de Cotas cujas características encontram-se descritas ao presente Regulamento.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e rentabilidade de suas

Cotas no longo prazo, por meio da realização do projeto e da construção de um empreendimento imobiliário com destinação hospitalar e sede administrativa no Imóvel-Alvo (“Empreendimento”) e locação atípica do Imóvel-Alvo ao Locatário na modalidade *Built to Suit* nos termos do Contrato de Locação.

A Política de Investimento do Fundo somente poderá ser alterada com prévia anuência dos Cotistas.

As aplicações dos Cotistas não contam com garantia da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, dos demais prestadores de serviços da Classe e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código HUSI11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 31 de dezembro de 2025 com o valor de R\$ 1.220,00 (expressos em reais).

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhia seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ nº 30.017.492/0001-99**

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

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

A seguir, demonstramos as cotas de fechamento mensais do último dia de negociação, ocorridas durante os exercícios de 2025 e de 2024, com os valores expressos em R\$ reais.

Mês	31/12/2025 Em Reais R\$	31/12/2024 Em Reais R\$
Janeiro	1.230,00	1.200,00
Fevereiro	1.200,00	1.195,00
Março	1.230,00	1.195,00
Abril	1.240,00	1.070,00
Maio	1.240,00	1.194,99
Junho	1.241,00	1.215,24
Julho	1.241,00	1.224,99
Agosto	1.241,00	1.200,00
Setembro	1.249,00	1.220,00
Outubro	1.249,00	1.225,00
Novembro	1.249,00	1.225,00
Dezembro	1.220,00	1.225,00

Em determinados meses dos exercícios apresentados não foram identificadas negociações das cotas no mercado secundário. Nessas situações, foi utilizada, para fins de divulgação, a última cotação disponível do mês imediatamente anterior.

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário no Brasil, observando as disposições da Resolução CVM nº 175, de seu Anexo Normativo III, e dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), quando aplicáveis e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A elaboração das demonstrações financeiras requer que a Administradora utilize estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de ativos, passivos, receitas e despesas no período. O uso de estimativas inclui, entre outros aspectos, a mensuração do valor justo e a avaliação do valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

A Resolução CVM nº 175, publicada em 23 de dezembro de 2022, dispõe sobre a constituição, o funcionamento, a divulgação de informações dos fundos de investimento e a prestação de serviços a esses fundos, tendo revogado, entre outras normas, a Instrução CVM nº 472/08. Os fundos em funcionamento à época de sua entrada em vigor tiveram prazo até 31 de dezembro de 2024 para adaptação às suas disposições.

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

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 14 de maio de 2026.

3. Principais práticas contábeis materiais

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

3.2. Operações compromissadas

São operações com compromisso de recompra com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

3.3. Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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 de compra e atualizados pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são classificados, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

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 depósito à vista.

3.4. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos pelo seu valor de custo, e quando este não representa o seu valor justo, há na sequência atualização de seu valor a fim de que esse valor seja refletido. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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 ou 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

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.5. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento correspondem a imóveis mantidos para obtenção de renda por aluguel e/ou valorização de capital. Enquanto estiverem em fase de desenvolvimento ou construção, são registradas ao custo, acrescido dos gastos diretamente atribuíveis à sua aquisição, construção ou desenvolvimento, desde que seja provável a geração de benefícios econômicos futuros e que os custos possam ser mensurados com confiabilidade. Quando aplicável, as propriedades para investimento são ajustadas ao valor justo, com contrapartida no resultado do exercício, de acordo com a regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

- **Passivo circulante**

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos *pro-rata* dia.

- **Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

3.6. Apuração do resultado

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

3.7. Resultado por cota

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

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

3.8. 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 ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2025 estão representados por:

Títulos e valores Mobiliários	31/12/2025			31/12/2024	
	Qtd.	Valor	Vencimento	Qtd.	Valor
Letras Financeiras do Tesouro	172	3.104	Após 365 dias	173	2.729
Total	172	3.104		173	2.729

O valor de mercado é apurado com base nas taxas divulgadas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - ANBIMA e B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo obteve rendimentos com títulos e valores mobiliários na ordem de R\$ 393 (R\$ 262 em 2024).

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ nº 30.017.492/0001-99**

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

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

5. Propriedades para Investimento

	31/12/2025	31/12/2024
Imóvel Urbano – Uso Comercial	113.386	113.386
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento	35.884	28.464
Total	149.270	141.850

5.a Movimentação do exercício

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	141.850	135.400
Ajuste a valor justo	7.420	6.450
Saldo Final	149.270	141.850

Unidade Hospitalar

- Civil: Alvenaria, chapisco e massa em todos os pavimentos.
- Climatização: Instalação de tubulação de CAG e dutos de ar. Drywall: Execução de paredes e forro.
- Elétrica: Infra seca, passagem de cabos, instalação de quadros de energia.
- Elevadores: Montagem dos elevadores sociais.
- Fachadas: Instalação de pele de vidro e ACM nas fachadas.
- Gases Medicinais: Instalação de tubulações e derivações nos ambientes.
- Pintura Interna: Pintura interna em diversos ambientes.
- Piso Vinílico: execução no 1º, 2º e 3º pavimentos.
- T.I.: Lançamento de cabos de lógica/dados.

Sede Administrativa

- Acabamentos: instalação de louças e metais
- Civil: Montagem das estruturas metálicas das divisórias articuladas no subsolo.
- Elétrica: Instalação de tomadas e interruptores.

Outros Serviços

- Alvenaria de vedação, chapisco e massa.
- Escavações e execução de tubulações pluviais e de esgoto.
- Obras de infraestrutura no perímetro externo (acessos viários).

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Laudo de avaliação (44.351/26) realizado pela Amaral D'Ávila engenharia de avaliações para a data base de 31/12/2025 utilizando o método de capitalização de renda para apurar o valor de mercado para venda apresentado para o exercício no montante de R\$ 149.270 (R\$ 141.850 em 2024), gerando um resultado no montante de R\$ 7.420 (R\$ 6.450 em 2024).

5.b Receita de aluguel

O imóvel está alugado para a empresa Unimed Salto/Itu – Cooperativa Médica, cujo prazo de locação será de 20 (vinte) anos, devendo terminar em 26 de julho de 2039, renovável por igual período por solicitação do Locatário, ao valor mensal previsto no Contrato de Locação.

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo obteve receita de aluguéis no montante de R\$ 13.180 (R\$ 12.576 em 2024).

6. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo, por meio da Gestora, poderá contratar operações em mercados de derivativos, desde que com o objetivo de proteger posições detidas à vista, até o limite dessas. A exposição de contratação de operações com derivativos deve se limitar, no máximo, ao valor do Patrimônio Líquido.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo não possuía saldos de operações em aberto com instrumentos financeiros derivativos.

7. Das cotas e emissões e resgate

As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

O valor patrimonial das Cotas da Classe será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Classe em circulação.

Não há limite de subscrição de cotas por um mesmo investidor.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio do Empreendimento poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25%.

Os Cotistas não poderão exercer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas da Classe serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa de valores, por meio de listagem na B3.

Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento; (b) que tomou ciência dos objetivos da Classe, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e outros Encargos, dos riscos associados ao investimento na Classe, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não foram emitidas novas cotas.

8. Resgate de cotas e amortizações

Resgate de cotas: De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Não haverá resgate de cotas, a não ser pela liquidação, antecipada ou não, do Fundo.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve resgate de cotas.

Amortizações: As Cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, conforme recomendação da Empresa de Consultoria Especializada, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pela Classe, exceto se outra forma for determinada pela Administradora, conforme orientação da Empresa de Consultoria Especializada, em virtude das necessidades da Classe.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve amortizações.

9. Remuneração dos prestadores de serviço

Taxa de administração: A Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, controladoria e escrituração à Classe, uma Taxa de Administração equivalente a 0,19% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a ser paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$ 19, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de Cotas.

A Taxa de Administração será apropriada diariamente, à base de 1/252, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido na demonstração do resultado do fundo a título de despesas com taxa de administração o montante de R\$ 350 (R\$ 418 em 2024).

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Taxa de gestão: Pelo serviço de gestão da carteira da Classe, é devida pela Classe ao Gestor uma Taxa de Gestão equivalente a 0,10% ao ano sobre o Patrimônio Líquido, a ser paga mensalmente, por período vencido da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da Classe, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, sendo que este valor será atualizado pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, divulgado pela Faculdade Getúlio Vargas-FGV, a cada 12 meses, contados do início de funcionamento da Classe.

A Taxa de Gestão será apropriada diariamente, à base de 1/252, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

O Gestor pode estabelecer que parcelas de Taxa de Gestão e sejam pagas diretamente aos eventuais prestadores de serviços por ele contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Gestão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido na demonstração do resultado do fundo a título de despesas com taxa de gestão o montante de R\$ 78 (não houve reconhecimento em 2024).

Taxa de Performance: Não será cobrada taxa de performance ou saída do Fundo.

Taxa de custódia: A Administradora receberá pelos serviços prestados de custódia da Classe, uma taxa de custódia equivalente a 0,01% a.a. ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a ser paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$ 1, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de Cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido na demonstração do resultado do fundo a título de despesas com taxa de custódia o montante de R\$ 9 (não houve reconhecimento em 2024).

Taxa Máxima de Distribuição: Não há taxa Máxima de Distribuição.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Remuneração da Consultora Especializada: A remuneração da Consultora Especializada será no valor fixo de R\$ 10 (“Remuneração Fixa”) e o valor equivalente a 1,8% do montante total de Cotas objeto da segunda emissão do Fundo que forem efetivamente colocadas por meio de uma oferta pública primária de distribuição de Cotas, realizada nos termos da Instrução CVM 160 (“Remuneração Variável”).

A Remuneração Fixa será paga mensalmente, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir do pagamento do primeiro aluguel, nos termos do Contrato de Locação, sendo este valor atualizado pela variação do IGP-M a cada intervalo de 12 meses contados da formalização da contratação.

A Remuneração Variável será devida em uma única parcela, até 10 dias contados da conclusão da oferta pública primária de Cotas realizada nos termos da Instrução CVM 160.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido na demonstração do resultado do Fundo a título de despesas com Despesas de serviços técnicos o montante de R\$ 219 (R\$ 224 em 2024).

10. Fatores de Risco

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não contratou nenhuma empresa para a reavaliação de risco.

11. Gerenciamento de Riscos

Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, bem como dos demais prestadores de serviços da Classe, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Os negócios, situação financeira e ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada e dos demais prestadores de serviços da Classe, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

As aplicações dos Cotistas não contam com garantia da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, dos demais prestadores de serviços da Classe e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Riscos de crédito relacionado aos locatários: Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe. Dessa forma, a Classe estará exposta, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pela Classe ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários.

Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos:

Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade da Classe. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas: Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar a Classe a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pela Classe, e, conseqüentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas. As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados ao construtor: O construtor eventualmente contratado pelo Fundo para construção do Empreendimento pode ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto do Empreendimento, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Risco de discussão judicial do contrato de locação: A edição da Lei n.º 12.744/12 convalida a existência de contratos de locação na modalidade *Built to Suit* e estabelece que as condições livremente pactuadas pelas partes nesses contratos deverão prevalecer. Não obstante, em razão da inexistência de jurisprudência no que tange à interpretação de contratos de locação na modalidade *Built to Suit* à luz da Lei n.º 12.744/12, o Fundo poderá enfrentar dificuldades caso ocorra a eventual discussão judicial do Contrato de Locação, que podem incluir, sem limitação, a legalidade da multa devida ao Fundo no caso de rescisão antecipada por iniciativa do Locatário, e a possibilidade de revisão do valor locatício tendo como base o valor de mercado. Esse fator poderá impactar adversamente os resultados do Fundo.

Riscos inerentes à propriedade do Imóvel-Alvo: O Empreendimento poderá apresentar riscos decorrentes tanto de sua construção, como de sua operação. O Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel-Alvo sobre o qual será construído o Empreendimento, poderá ser chamado a responder diretamente por eventuais indenizações ou reclamações relacionadas ao Imóvel-Alvo e à operação do Empreendimento, incluindo sem limitação aquelas de natureza cível, trabalhista, previdenciária, tributária e/ou ambiental, circunstâncias estas que podem implicar em desembolsos de valores relevantes pelo Fundo, e consequentemente, pelos Cotistas.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de vacância: Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e a Empresa de Consultoria Especializada sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Risco de vacância do Imóvel-Alvo: Embora o Contrato de Locação estabeleça prazo de locação do Imóvel-Alvo de 20 (vinte) anos, existe o risco de desocupação ou qualquer outra espécie de vacância do Imóvel-Alvo o que pode gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo e impactar adversamente os resultados do investimento feito pelos Cotistas.

Riscos decorrentes de eventos da natureza: Eventos da natureza como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, podem atingir o Imóvel-Alvo, acarretando assim na perda de sua substância econômica e, conseqüentemente, em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Risco de sinistro: no caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel-Alvo e/ou do Empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, 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 a Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Risco de crédito: a rentabilidade do Fundo dependerá primordialmente do recebimento dos valores devidos pelo Locatário nos termos do Contrato de Locação. Caso ocorra o atraso ou inadimplemento dos valores devidos a título de aluguel, por quaisquer motivos, os resultados do Fundo serão materialmente afetados. Em garantia das obrigações pecuniárias assumidas pelo Locatário no âmbito do Contrato de Locação, o Locatário deverá constituir garantia de (a) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes (i) de contratos de operação de planos privados de assistência à saúde e prestação de serviços de saúde e atividades análogas, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1954, conforme alterada e dos Artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e (ii) dos recursos depositados e/ou mantidos em conta corrente a ser aberta e mantida pelo Locatário em uma instituição financeira autorizada ou outra que seja aprovada pelo Fundo, a qual será movimentável exclusivamente nos termos descritos no Contrato de Locação, e

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

(b) carta de fiança bancária emitida por uma instituição financeira autorizada, no valor equivalente a 12 (doze) vezes o valor mensal da locação vigente na data da contratação. Maiores informações sobre as garantias podem ser encontradas no Contrato de Locação, disponível na sede do Administrador.

Riscos relacionados às garantias: não há garantia de que as garantias constituídas pelo locatário em benefício do Fundo, nos termos do Contrato de Locação, sejam aperfeiçoadas ou que serão suficientes em caso de excussão. Caso, por qualquer razão, as referidas garantias não sejam aperfeiçoadas ou não sejam suficientes, os resultados do Fundo serão materialmente afetados.

Risco de concentração da carteira do Fundo em um único Imóvel-Alvo: o Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel-Alvo e desenvolvimento do Empreendimento, que será locado exclusivamente pelo Locatário. Assim, o Fundo estará exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira em um único Imóvel-Alvo, um único Empreendimento, e um único locatário.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio da Classe: O valor dos Ativos Imobiliários que integram a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Imobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados da Classe. Nessa hipótese, as atividades da Classe poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.

Risco relacionado à necessidade de aportes futuros: Caso os rendimentos obtidos pela Classe com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes na Classe para cobrir a deficiência de recursos.

Riscos de despesas extraordinárias: o Fundo, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, do Imóvel-Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do Imóvel-Alvo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de alugueres inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos após a devolução do Imóvel-Alvo, se for o caso.

Desempenho passado: Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas:

Alterações na legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto abaixo, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas da Classe.

Risco de crédito dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira da Classe:

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe 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 e por consequência, o valor do patrimônio da Classe e de suas Cotas.

Outros Riscos: Além dos riscos específicos do setor imobiliário, a Classe estará sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Gestor, e da Empresa de Consultoria Especializada, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos: A Classe está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. capitais nacionais em como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os valores dos ativos da Classe e rentabilidade futura;

Risco de Condições Econômicas Adversas: Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, a Classe pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe;

Risco de contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe;

Risco tributário: Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento na Classe;

Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas: Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas da Classe, 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 da Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas;

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões de Cotas da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída; e

Riscos relacionados à liquidez: Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe é fechada e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe no momento e nas condições que desejar.

Propriedade das Cotas e não dos imóveis: apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere às Cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todo.

12. Política de distribuição de resultados

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

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, descontadas as despesas ordinárias do Fundo e a provisão de reservas, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93. Não obstante, o Fundo poderá, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, respeitada a vedação de adiantamento de rendas futuras aos Cotistas.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Os resultados apurados na forma do item anterior serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º 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 dias úteis contado do encerramento do semestre, salvo no caso de a assembleia geral de Cotistas deliberar acerca de outra destinação de tais recursos, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Farão jus aos rendimentos do Fundo os titulares de cotas adimplentes no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Administradora, exercendo a qualidade de escrituração.

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
(+) Receitas apurados no exercício segundo o regime de competência	20.993	19.288
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(713)	(978)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	20.280	18.310
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(7.476)	(6.505)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	23	8
(-) Despesas antecipadas no exercício corrente	(5)	-
(-) Despesas incorridas em períodos anteriores e realizadas no período corrente	(44)	(27)
(=) (Prejuízo) ajustado, base para o cálculo da distribuição	12.778	11.786
Resultado distribuído no exercício	12.306	11.448
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	96,30%	97,13%

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo distribuiu rendimentos aos cotistas no montante de R\$ 12.306 (R\$ 11.448 em 2024). Adicionalmente em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui saldo a pagar de rendimentos a distribuir no montante de R\$ 1.068 (R\$ 1.007 em 2024).

13. Prestadores de serviços

A custódia dos títulos e valores mobiliários, bem como dos outros ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo estão, conforme o caso, custodiados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia (“Selic”) e pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

A gestão dos ativos da carteira é prestada pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

O Consultor Especializado do Fundo é a Verum Produtos Estruturados Ltda., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 65, conj. 92, Itaim Bibi, CEP 04532-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.759.449/0001-33, contratada pelo Fundo para prestação do serviço de consultoria especializada (“Consultor Especializado”).

Pelos serviços de consultoria especializada, o Fundo pagará ao Consultor Especializado: (a) mensalmente, o valor fixo de R\$ 10 (“Remuneração Fixa”); e (b) o valor equivalente a 1,8% do montante total de cotas objeto da segunda emissão do Fundo que forem efetivamente colocadas por meio de uma oferta pública primária de distribuição de cotas, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400 (“Remuneração Variável”).

A Remuneração Fixa será paga mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, a partir do pagamento do primeiro aluguel nos termos do contrato de locação. O valor da Remuneração Fixa será corrigido desde a data da celebração do contrato de consultoria técnica especializada.

A remuneração variável será devida em uma única parcela, até 10 dias contados da conclusão da oferta pública primária de cotas realizada nos termos da Instrução CVM nº 400.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve despesas de remuneração variável.

14. Rentabilidade

A rentabilidade proporcionada pelo Fundo e o valor nominal da cota no encerramento dos exercícios estão demonstrados como segue:

Data	PL Médio	Valor da Cota	Rentabilidade do Fundo	
			Mensal	Acumulada
31/12/2024	141.658	1.245,209351		
31/12/2025	146.280	1.313,735628	5,13%	5,50%

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

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ nº 30.017.492/0001-99**

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

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

15. Encargos debitados ao Fundo

Encargos debitados ao Fundo	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Patrimônio Líquido Médio	145.613		138.863	
Despesas Administrativas				
Despesas com taxa de administração	(350)	(0,24%)	(418)	(0,30%)
Despesas com taxa de gestão	(78)	(0,05%)	-	-
Despesas com taxa de custódia	(9)	(0,01%)	-	-
Despesas com auditoria	(10)	(0,01%)	(19)	(0,01%)
Despesas de serviços técnicos	(219)	(0,15%)	(224)	(0,16%)
Despesas tributárias	-	-	(202)	(0,15%)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(20)	(0,01%)	(16)	(0,01%)
Taxa de fiscalização da CVM	(27)	(0,02%)	(20)	(0,01%)
Outras despesas	-	-	(79)	(0,06%)
Total das despesas	(713)	(0,49%)	(978)	(0,70%)

16. Imposto de renda**Imposto de Renda**

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% dos rendimentos 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) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas. Caso o segundo requisito mencionado não seja cumprido, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

Como exceção à regra geral de não tributação descrita no Regulamento, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a LH, CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela carteira sobre aplicações financeiras poderá ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos ao seu Cotista.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

Tributação Aplicável ao Cotista do Fundo

Imposto de Renda

A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil, ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o recebimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de cotas, (b) o resgate de cotas, (c) a amortização de cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento.

Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20%. Adicionalmente, sobre os rendimentos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005%.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Cotistas residentes no Exterior

Regra geral, os Cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas residentes no Brasil. Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado, para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma: (a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15%; (b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho 2010.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38%, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por cotistas não residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 0% para o ingresso, e 0% para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

IOF/Títulos

É cobrado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação. Os rendimentos tributáveis são progressivamente reduzidos em função do tempo em até 30 dias, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% ao dia.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento às normas que tratam da independência do auditor independente, a Administração informa que, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram contratados da Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda. serviços distintos daqueles relacionados à auditoria das demonstrações financeiras do Fundo que representassem montante superior a 5% dos honorários de auditoria.

A política adotada observa os princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios profissionalmente aceitos, segundo os quais o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, exercer funções gerenciais no cliente ou promover interesses deste.

18. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía saldo de R\$ 173 (R\$ 14 em 2024) em conta de depósito junto a Administradora, além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 9, o Fundo possuía saldo a pagar de R\$ 28 (R\$ 41 em 2024), saldo a pagar de R\$ 15 referente a taxa de gestão e saldo a pagar de R\$ 1 referente taxa de custódia.

19. Demandas judiciais

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

20. Deliberações em Assembleia

Não ocorreram deliberações em assembleia durante o exercício social em 31 de dezembro de 2025.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

21. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.

Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA

Fernando Quiqueto de Lima

Contador CRC-1SP 270.574/O-6