

Demonstrações contábeis

**HSI ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**
(CNPJ: 35.360.687/0001-50)

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

Demonstrações contábeis em 30 de junho de 2026
e Relatório do Auditor Independente

**HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada**

(CNPJ: 35.360.687/0001-50)

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

Demonstrações contábeis

30 de junho de 2026

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....1

Demonstrações contábeis auditadas

Balanço Patrimonial.....5

Demonstração do resultado do exercício.....6

Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....7

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto.....8

Notas explicativas às demonstrações contábeis.....9



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

**Shape the future
with confidence**

Relatório do auditor independente sobre a demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora do

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

("Administradora do Fundo")

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis no Brasil, 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 exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis", 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 contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

**Shape the future
with confidence**

demonstrações contábeis do Fundo.

Aplicações financeiras em certificados de recebíveis imobiliários – CRI

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 162.272 mil que representavam 72,47% do seu patrimônio líquido. Consideramos este como o principal assunto de auditoria, pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte e liquidez, além do fato de sua precificação utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, o envolvimento de especialistas em precificação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados do mercado, a verificação das liquidações financeiras das aquisições, vendas, amortizações de principal e juros ocorridas durante o exercício auditado, o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos e a análise dos documentos de securitização, incluindo a suficiência de garantias. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2025 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 24 de setembro de 2025, sem modificação.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

**Shape the future
with confidence**

operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

**Shape the future
with confidence**

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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 contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 08 de setembro de 2026.

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

Fabricio Aparecido Pimenta
Contador CRC - SP241659/O

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 35.360.687/0001-50
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço Patrimonial dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Cotas de fundo de renda fixa	5	33.584	15,00%	48.642	21,75%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	7	162.272	72,47%	124.551	55,70%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6	30.630	13,68%	53.000	23,70%
Outros créditos		27	0,01%	27	0,01%
		226.513	101,16%	226.220	101,16%
Total do ativo		226.513	101,17%	226.220	101,16%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	2.400	1,08%	2.400	1,07%
Taxa de administração e gestão	8 e 16	164	0,07%	158	0,07%
Auditoria e custódia		44	0,02%	44	0,02%
Provisões e contas a pagar		4	0,00%	3	0,00%
		2.612	1,17%	2.605	1,16%
Total do passivo		2.612	1,17%	2.605	1,16%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		244.240	109,08%	244.240	109,22%
Gastos com colocação de cotas		(5.494)	(2,45%)	(5.494)	(2,46%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(141.133)	(63,03%)	(112.333)	(50,24%)
Lucros (prejuízos) acumulados		126.288	56,40%	97.202	43,47%
Total do patrimônio líquido		223.901	100,00%	223.615	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		226.513	101,17%	226.220	101,16%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ nº 35.360.687/0001-50****(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7	21.908	22.364
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7	(48)	(38)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7	(732)	(2.389)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	6.449	5.370
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6	(386)	42
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	843	(171)
		28.034	25.178
Resultado líquido de atividades imobiliárias		28.034	25.178
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	5.888	4.155
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	12	(2.484)	(892)
		3.404	3.263
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	12	(78)	(232)
Despesas de auditoria e custódia	12	(100)	(103)
Taxa de administração e gestão	8 e 12	(1.951)	(1.938)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(31)	(30)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(192)	(97)
		(2.352)	(2.400)
Lucro líquido do exercício		29.086	26.041
Quantidade de cotas em circulação		2.526.360	2.526.360
Lucro por cota - R\$		11,51	10,31
Valor patrimonial da cota - R\$		88,63	88,51

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 35.360.687/0001-50
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 30 de Junho de 2024		244.240	(5.494)	(84.796)	71.161	225.111
Resultado do exercício		-	-	-	26.041	26.041
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(27.537)	-	(27.537)
Saldos em 30 de Junho de 2025		244.240	(5.494)	(112.333)	97.202	223.615
Resultado do exercício		-	-	-	29.086	29.086
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(28.800)	-	(28.800)
Saldos em 30 de Junho de 2026		244.240	(5.494)	(141.133)	126.288	223.901

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ nº 35.360.687/0001-50****(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

Em milhares de reais

	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de cotas de renda fixa	5.888	4.155
Pagamento de despesas de consultoria	(78)	(415)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(1.945)	(1.946)
Pagamento de taxa de escrituração	(48)	(48)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(100)	(102)
Pagamento de despesas Anbima	(4)	(4)
Pagamento de taxa B3	(17)	(16)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(31)	(30)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(2.484)	(892)
Pagamentos de outras despesas operacionais	(122)	(31)
Caixa líquido das atividades operacionais	1.059	671
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(60.777)	(43.330)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	9.972	1.617
Aquisição/Venda de cotas de fundos imobiliários - FIIs	22.827	(16.421)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.449	5.370
Recebimento de amortizações e juros de certificados de recebíveis imobiliários	34.212	78.700
Caixa líquido das atividades de investimento	12.683	25.936
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(28.800)	(27.415)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(28.800)	(27.415)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(15.058)	(808)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	48.642	49.450
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	33.584	48.642
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	29.086	26.041
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(21.128)	(19.937)
Resultado com cotas de fundos imobiliários (FII)	(6.906)	(5.241)
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	-	(1)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	7	(191)
Caixa líquido das atividades operacionais	1.059	671

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

1. Contexto operacional

O **HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**, ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela Resolução CVM nº 175/22 pela Instrução CVM nº 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 16 de outubro de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 03 de setembro de 2020.

O Fundo possui uma Classe de cotas única ("Classe"), a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela Resolução CVM nº 175 de 2022.

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil e/ou no exterior.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento, primordialmente (assim entendido como, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo), em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e em certificados de recebíveis Imobiliários ("ativos alvo") e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; (iii) letras imobiliárias garantidas; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; e/ou (v) demais títulos e valores mobiliários permitidos pelo anexo normativos III (os ativos alvo quando em conjunto com os ativos descritos nos incisos (i) a (v) acima, os "ativos imobiliários").

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora") e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela HSI Gestora de Ativos Financeiros Ltda. ("Gestora").

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.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. O administrador do Fundo, juntamente com o gestor, avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitas a riscos de investimento. O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/2022.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A Brasil, Bolsa. As cotas apresentaram os seguintes preços e fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025.

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

HSAF11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento	
	Exercício findo me 30/06/2026	Exercício findo me 30/06/2025
Julho	67,14	84,51
Agosto	67,83	84,72
Setembro	70,52	81,93
Outubro	68,68	79,40
Novembro	70,00	76,08
Dezembro	73,10	70,00
Janeiro	74,06	71,15
Fevereiro	77,69	79,25
Março	76,28	80,02
Abril	76,72	80,01
Maio	79,08	82,45
Junho	76,89	79,70

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da CVM, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

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

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 2026, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 08 de setembro de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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

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

3.3. 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 originam 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.

3.4. Apuração de resultado

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

3.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

3.6. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.7. Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

O objetivo e a política de investimentos não constituem promessa de rentabilidade, os cotistas assumem os riscos decorrentes do investimento no Fundo, cientes da possibilidade de eventuais perdas e eventual patrimônio líquido negativo do Fundo.

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.

4.1. Riscos de mercado

4.1.1. 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.

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

4.1.2. 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 influenciam 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;
- 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.

4.1.3. 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.

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

4.1.4. 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.

4.1.5. 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 inicialmente.

4.1.6. 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 pólo ativo quanto no pólo 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.

4.2. Riscos relativos ao Fundo

4.2.1. 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

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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.

4.2.2. 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.

4.2.3. 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 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,

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

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 a tributação.

4.2.4. 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, serão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez 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 2026 e 2025, o saldo do grupo “Caixa e equivalentes de caixa” compreende as disponibilidades mantidas em corrente no Banco Itaú Unibanco S.A. e Apex Group DTVM, com valor inferior a R\$1 (um mil reais) e por aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez alocadas em cotas de fundo de renda fixa conforme tabela abaixo:

30 de junho de 2026

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada (a)	Itaú Unibanco	33.584	15,00%
		33.584	15,00%

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

30 de junho de 2025

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada (a)	Itaú Unibanco	48.642	21,75%
		48.642	21,75%

- a) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada, CNPJ: 06.175.696/0001-73, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de regime aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 02/07/2004. Destina-se a pessoas físicas e jurídicas, clientes do Administrador, da Gestora ou de controladas, direta ou indiretamente, pela Itaú Unibanco Holding SA, recebendo recursos de tais investidores. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como 'Renda Fixa', as quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados a variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, conforme descrito no seu regulamento. A política de investimento consiste na aplicação exclusiva em cotas de fundos de investimento referenciados em renda fixa, visando a exposição aos títulos públicos mencionados.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 5.888 (R\$ 4.155 em 2025), registradas na rubrica de "Receita de cotas de fundo de renda fixa".

6. Cotas de fundos de investimento imobiliário

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário são classificadas em ativos financeiros para negociação e são registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado ao valor de mercado diariamente, pela variação no valor das cotas divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2026 estão representadas por:

2026					
Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
KNIP11	FII KINEA IP	56.518	0,07%	5.229	2,34%
XPCI11	FII XP CRED	37.491	0,43%	3.180	1,42%
XPLG11	FII XP LOG	27.041	0,05%	2.536	1,13%
PCIP11	FII PCIP PAX	29.020	0,26%	2.278	1,02%
MCCI11	FII MAUA	23.081	0,14%	2.179	0,97%
KNCR11	FII KINEA RI	19.669	0,02%	2.123	0,95%
GCRI11	FII GLPG CRI	30.118	2,07%	2.048	0,91%
KNSC11	FII KINEA SC	211.569	0,10%	1.942	0,87%

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

VGIR11	FII VALREIII	163.644	0,11%	1.581	0,71%
KCRE11	FII KINEA CR	126.703	0,35%	1.154	0,52%
HSLG11	FII HSI LOGISTICA	12.761	0,10%	1.123	0,50%
XPIN11	FII XP INDL	16.343	0,23%	1.062	0,47%
KNUQ11	FII KINEA UNIQUE HY CDI	9.911	0,05%	1.049	0,47%
BRCR11	FII BC FUND	17.919	0,07%	752	0,34%
HCHG11	FII HECT CRI	9.183	0,77%	734	0,33%
PSEC11	FII PSEC PAX	9.831	0,05%	558	0,25%
BTCI11	FII EXCELLEN	41.971	0,04%	383	0,17%
RBRR11	FII RBRHGRAD	4.160	0,03%	325	0,15%
VIUR11	FII VINCI UB	85.004	0,32%	198	0,09%
VGIP11	FII VALORAIP	1.786	0,02%	145	0,06%
VPPR11	FII V2 PROP	1.300	0,02%	26	0,01%
CNES11	FII CENESP	17.919	0,05%	25	0,01%
TOTAL		952.942		30.630	13,68%

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2025 estão representadas por:

2025					
Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
KNIP11	FII KINEA IP	114.013	0,14%	10.374	4,64%
KNCR11	FII KINEA RI	52.925	0,07%	5.568	2,49%
KNSC11	FII KINEA SC	554.339	0,42%	4.961	2,22%
MCCI11	FII MAUA	54.519	0,32%	4.868	2,18%
XPCI11	FII XP CRED	52.533	0,60%	4.270	1,91%
VGIR11	FII VALREIII	332.692	0,23%	3.214	1,44%
XPLG11	FII XP LOG	27.041	0,09%	2.690	1,20%
BARI11	FII BARIGUI	33.194	0,72%	2.622	1,17%
KNUQ11	FII KINEA UNIQUE HY CDI	21.310	0,14%	2.233	1,00%
HSLG11	FII HSI LOGISTICA	26.788	0,21%	2.212	0,99%
GCRI11	FII GLPG CRI	30.118	2,07%	1.955	0,87%
KCRE11	FII KINEA CR	183.355	0,51%	1.657	0,74%
XPIN11	FII XP INDL	16.343	0,23%	1.151	0,51%
BTCI11	FII EXCELLEN	103.706	0,10%	956	0,43%
RBRR11	FII RBRHGRAD	8.944	0,06%	796	0,36%
BRCR11	FII BC FUND	17.919	0,07%	757	0,34%
HCHG11	FII HECT CRI	9.183	0,77%	726	0,32%
RVBI11	FII VBI REIT	9.831	0,10%	643	0,29%
VIUR11	FII VINCI UB	85.004	0,32%	488	0,22%
RCRB11	FII RIOB RC	2.754	0,07%	372	0,17%
VGIP11	FII VALORAIP	3.817	0,03%	313	0,14%
HSML11	FII HSI MALL	1.607	0,01%	137	0,06%
CNES11	FII CENESP	17.919	0,05%	20	0,01%
VPPR11	FII V2 PROP	1.300	0,02%	17	0,01%
TOTAL		1.761.154		53.000	23,70%

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

A movimentação em cotas de fundos de investimento imobiliário durante os exercícios foi a seguinte:

Saldo em 30 de junho de 2024	36.708
Aquisição/Venda de cotas de fundos imobiliários	16.421
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	42
Ajuste ao valor justo	(171)
Saldo em 30 de junho de 2025	53.000
Aquisição/Venda de cotas de fundos imobiliários	(22.827)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	(386)
Ajuste ao valor justo	843
Saldo em 30 de junho de 2026	30.630

O Fundo reconheceu no resultado o montante de R\$ 6.449 (R\$ 5.370 em 2025) referente a rendimentos recebidos de Cotas de Fundos Imobiliários.

7. Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários classificados como ativos para negociação com amortização mensal de juros, atualização monetária e principal são atualizados diariamente com taxas praticadas no mercado

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ nº 35.360.687/0001-50**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários em 30 de junho de 2026 estão compostas como a seguir:

Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Habitasec Sec S.A	19G0228153	(4)	Sem Rating	(a), (b), (c), (g), (h)	1ª/148	17/07/2019	26/07/2034	IPCA+6,00%	1.662	621
Riza Sec	20C0936929	(4)	Sem Rating	(c), (h)	4ª/86	18/03/2020	26/03/2030	IPCA+6,50%	6.091	3.570
Bari Sec	20H0695880	(4)	Fitch Ratings AAsf (bra)	(b), (c), (h), (l)	1ª/85	28/08/2020	10/08/2035	IPCA+5,00%	1.437	976
Riza Sec	21D0779652	(2)	Sem rating	(c), (h), (g)	4ª/252	27/04/2021	25/01/2036	IPCA+7,50%	2.000	514
Riza Sec	21F0906525	(4)	Sem rating	(b), (c), (g), (h), (j), (s)	4ª/291	25/06/2021	15/06/2033	IPCA+6,47%	2.364	1.920
Riza Sec	21F0906695	(4)	Sem Rating	(c), (h), (g)	4ª/292	25/06/2021	15/06/2033	IPCA+6,47%	11.580	9.452
Riza Sec	21F0906758	(4)	Sem Rating	(c), (h), (g)	4ª/293	23/06/2022	15/06/2033	IPCA+6,47%	11.581	9.448
Riza Sec	21F0906786	(4)	Sem Rating	(c), (h), (g)	4ª/294	25/06/2021	15/06/2033	IPCA+6,47%	11.581	9.443
True Sec S.A.	21K0914380	(4)	Sem Rating	(b), (g), (m), (u)	1ª/462	26/11/2021	16/11/2028	IPCA+8,50%	10.482	9.470
Habitasec Sec S.A	22H1737532	(4)	Sem Rating	(c), (h)	1ª/14	19/08/2022	15/08/2034	IPCA + 9,20%	20.000	17.331
Habitasec Sec S.A	22H1737558	(4)	Sem Rating	(c), (h)	1ª/15	19/08/2022	15/08/2034	CDI + 4,00 %	3.663	2.709
Riza Sec	22I0246580	(5)	Sem Rating	(l), (e), (g), (m)	1ª/47	19/09/2022	24/09/2029	CDI 5,25 % a.a.	7.030	3.789
Vert	24F1587407	(5)	Sem Rating	(c), (i)	2ª/135	25/06/2024	17/10/2044	IPCA + 10,85%	5.361	2.251
Opea Sec	20L0653519	(1)	Sem Rating	(c),	1ª/32	18/12/2020	15/12/2035	IPCA + 5,23%	274	256
Opea Sec	24F1596770	(7)	Sem Rating	(a)(b)(h)	1ª/269	14/06/2024	21/06/2028	CDI + 5,00 %	15.000	14.627
Vert	24G1667911	(5)	Sem Rating	(a)(i)	5ª/135	24/07/2024	16/11/2044	IPCA + 10,85%	7.957	3.276
Vert	24H1554974	(5)	Sem Rating	(a)(i)	7ª/135	23/08/2024	16/12/2044	IPCA + 10,85%	5.420	2.716
Vert	24I1581821	(5)	Sem Rating	(a)(i)	9ª/135	23/08/2024	16/01/2045	IPCA + 10,85%	6.182	3.859
Canal Sec	24L1567363	(1)	Sem Rating	(b)(l)(g)(s)(e)	1ª/133	02/12/2024	30/11/2028	CDI + 4,50%	4.500	2.552
Vert	25D4482026	(4)	Sem Rating	(a)(i)	1ª/155	25/05/2025	20/08/2029	IPCA + 10,50%	4.000	3.290
Opea Sec	24L0001001	(7)	Sem Rating	(c), (b), (g), (h),	2ª/269	31/10/2024	21/06/2028	CDI + 5,00%	7.336	7.300
Habitasec Sec S.A	13F0056986	(2)	Sem Rating	(c), (e), (h)	1ª/31	20/06/2013	05/12/2035	IPCA + 6,00%	26.068	11.833
Travessia Sec	25F7021405	(5)	Sem Rating	(a), (b), (c), (s),	1ª/66	23/06/2025	20/12/2027	CDI + 6,00%	14.356	14.421
Riza Sec	25G5680733	(5)	Sem Rating	(b), (c), (l), (g), (j)	3ª/270	25/09/2025	24/07/2029	CDI + 5,48%	4.500	4.530
Riza Sec	25G5680734	(5)	Sem Rating	(b), (c), (l), (g), (j)	2ª/270	25/08/2025	24/07/2029	CDI + 5,49%	500	502
Opea Sec	25I2039269	(5)	Sem Rating	(b), (c), (l), (g), (v)	1ª/478	05/09/2025	04/09/2035	CDI + 4,50%	21.982	21.616
TOTAL									212.907	162.272

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ nº 35.360.687/0001-50**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários em 30 de junho de 2025 estão compostas como a seguir:

2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Habitasec Sec. S.A	19G0228153	(4)	Sem Rating	(a), (b), (c), (g), (h)	1ª/148	17/07/2019	26/07/2034	IPCA+6,00%	1.662	806
Virgosec	20C0936929	(4)	Sem Rating	(c), (h)	4ª/86	18/03/2020	26/03/2030	IPCA+6,50%	6.091	4.111
Bari Sec	20H0695880	(4)	Fitch Ratings AAsf (bra)	(b), (c), (h), (l)	1ª/85	28/08/2020	10/08/2035	IPCA+5,00%	1.437	983
Riza Sec	21D0779652	(2)	Sem rating	(c), (h), (g)	4ª/252	27/04/2021	25/01/2036	IPCA+7,50%	2.000	896
Riza Sec	21F0906525	(4)	Sem rating	(b), (c), (g), (h), (j), (s)	4ª/291	25/06/2021	15/06/2033	IPCA+6,47%	2.364	2.114
Riza Sec	21F0906695	(4)	Sem Rating	(c), (h), (g)	4ª/292	25/06/2021	15/06/2033	IPCA+6,47%	11.580	10.414
Riza Sec	21F0906758	(4)	Sem Rating	(c), (h), (g)	4ª/293	23/06/2022	15/06/2033	IPCA+6,47%	11.581	10.409
Riza Sec	21F0906786	(4)	Sem Rating	(c), (h), (g)	4ª/294	25/06/2021	15/06/2033	IPCA+6,47%	11.581	10.403
True Sec S.A.	21K0914380	(4)	Sem Rating	(b), (g), (m), (u)	1ª/462	26/11/2021	16/11/2028	IPCA+8,50%	10.482	10.133
Habitasec Sec. S.A	22H1737532	(4)	Sem Rating	(c), (h)	1ª/14	19/08/2022	15/08/2034	IPCA + 9,20%	20.000	18.225
Habitasec Sec. S.A	22H1737558	(4)	Sem Rating	(c), (h)	1ª/15	19/08/2022	15/08/2034	CDI + 4,00 %	11.300	9.198
Riza Sec	22I0246580	(5)	Sem Rating	(l), (e), (g), (m)	1ª/47	09/09/2022	24/09/2029	CDI 5,25 % a.a.	12.660	8.956
Vert	24F1587407	(5)	Sem Rating	(c), (i)	2ª/135	25/06/2024	17/10/2044	IPCA + 10,85%	5.361	2.916
Opea Sec	20L0653519	(1)	Sem Rating	(c),	1ª/32	18/12/2020	15/12/2035	IPCA + 5,23%	274	258
Opea Sec	24F1596770	(7)	Sem Rating	(a)(b)(h)	1ª/269	14/06/2024	21/06/2028	CDI + 5,00 %	15.000	14.618
Vert	24G1667911	(5)	Sem Rating	(a)(i)	5ª/135	24/07/2024	16/11/2044	IPCA + 10,85%	7.957	4.246
Vert	24H1554974	(5)	Sem Rating	(a)(i)	7ª/135	23/08/2024	16/12/2044	IPCA + 10,85%	5.420	3.500
Vert	24I1581821	(5)	Sem Rating	(a)(i)	9ª/135	23/08/2024	16/01/2045	IPCA + 10,85%	6.182	5.013
Canal Sec	24L1567363	(1)	Sem Rating	(b)(l)(g)(s)(e)	1ª/133	02/12/2024	30/11/2028	CDI + 4,50%	4.500	3.412
Vert	25D4482026	(4)	Sem Rating	(a)(i)	1ª/155	25/05/2025	20/08/2029	IPCA + 10,50%	4.000	3.940
TOTAL									151.432	124.551

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Legendas

Lastro

- (1) - Financiamento imobiliário
- (2) – CCB(*)
- (3) – Debêntures (*)
- (4) - Contratos de locação
- (5) – Créditos imobiliários
- (6) - Nota comercial (*)

(*) relacionados a créditos imobiliários

Regime de Garantias

- (a) - Alienação fiduciária de ações
- (b) - Cessão fiduciária de direitos creditórios
- (c) - Alienação fiduciária de imóvel
- (e) - Cessão fiduciária de recebíveis
- (g) - Fundo de reserva
- (m) - Fundo de despesas
- (h) - Fiança Bancária
- (i) - Seguro
- (j) - Aval
- (l) - Alienação Fiduciária das cotas
- (s) - Aval dos sócios
- (u) - Hipoteca
- (v) - Coobrigação

Movimentação dos exercícios:

Saldo em 30 de junho de 2024	141.601
Aquisição/resgates de certificados de recebíveis imobiliários	41.713
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	22.364
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	(38)
Ajuste ao valor justo	(2.389)
Amortização/juros de certificados de recebíveis imobiliários	(78.700)
Saldo em 30 de junho de 2025	124.551
Aquisição/resgates de certificados de recebíveis imobiliários	50.805
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	21.908
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	(48)
Ajuste ao valor justo	(732)
Amortização/juros de certificados de recebíveis imobiliários	(34.212)
Saldo em 30 de junho de 2026	162.272

8. Taxa de administração, gestão e performance

O Fundo paga a título de remuneração dos prestadores de serviços o valor correspondente a até 1,00% ao ano, calculado sobre a base de cálculo, e compreenderá (i) a remuneração do administrador, (ii) a remuneração do gestor e (iii) a taxa de escrituração, observado o disposto nos parágrafos abaixo.

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

O Fundo pagará pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, ao administrador uma remuneração mensal, a ser calculada de forma pro rata temporis sobre a base de cálculo da taxa de Administração, conforme percentuais indicados na tabela a seguir, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15:

Base de cálculo da taxa de administração	Remuneração do Administrador (por ano)
De R\$ 0 até R\$ 500.000	0,12%
De R\$ 500.000 a R\$ 1.000.000.	0,11%
De R\$ 1.000.000 a R\$ 2.000.000	0,10%
De R\$ 2.000.000 a R\$ 2.500.000	0,09%
Acima de R\$ 2.500.000	0,08%

O Gestor faz jus a uma remuneração mensal correspondente à diferença entre (a) a remuneração total, e (b) a soma da remuneração do administrador e da remuneração da instituição escrituradora prevista abaixo, calculadas de forma pro rata temporis, sobre a base de cálculo.

Pelos serviços de escrituração das cotas, a instituição escrituradora fará jus a uma remuneração correspondente a até 0,02% ao ano, calculada de forma pro rata temporis sobre a base de cálculo da taxa de administração ou o valor mínimo mensal de R\$ 4, o que for maior entre os dois, já abrangida pela taxa de administração.

A remuneração total prevista deve ser provisionada diariamente, em base de 252 dias úteis por ano, sobre a base de cálculo, e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

Adicionalmente o Gestor fará jus a uma taxa de performance, que poderá ser provisionada mensalmente, a qual será apurada ao final de cada semestre de forma pro rata temporis, e será paga pelo Fundo ao gestor até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho, ou, ainda, por ocasião da liquidação do Fundo. A taxa de performance será correspondente a 20% do que exceder ao Benchmark, nos termos da fórmula abaixo:

$$TP_n = [PLC_s - PLB_s] \times 20\%$$

Onde:

TP_n = Taxa de Performance, apurada de forma pro rata temporis;

s = semestre;

PLC_s = Valor total da primeira emissão de cotas do Fundo efetivamente subscrito e integralizado pelos Cotistas acrescido dos (i) rendimentos (de competência do semestre em questão) efetivamente distribuídos ao longo do semestre para o qual o cálculo estiver sendo realizado os

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

quais devem ser corrigidos pelo benchmark aplicável, de forma pro rata temporis entre, as respectivas datas efetivas das distribuições e o último Dia Útil do último mês do Semestre de apuração; e (ii) rendimentos efetivamente provisionados e que estejam pendentes de distribuição referentes ao Semestre de apuração; e

PLB_s = Valor total da primeira emissão de Cotas da Classe efetivamente subscrito e integralizado pelos Cotistas, corrigido pro rata temporis pelo Benchmark desde o último Dia Útil do último mês do Semestre de Apuração imediatamente anterior ao Semestre de Apuração em questão até o último Dia Útil do último mês do Semestre de Apuração em questão, calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLB_s = PLB_{s-1} \times (1 + \text{Benchmark})$$

Onde:

PLB_{s-1} = valor total da integralização das cotas do Fundo referente à primeira emissão;

Benchmark = O que for maior entre 4,0% ao ano ou 110% da taxa DI, ambos apurados de forma pro rata temporis para o semestre de apuração.

Taxa DI = A variação acumulada, no período de apuração, da taxa média diária de juros 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, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>).

A taxa de performance nunca poderá ser um valor negativo.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi registrado no resultado do Fundo, despesas com taxa de administração e gestão no valor de R\$ 1.951 (R\$ 1.938 durante o exercício findo em 30 de junho de 2025), restando a pagar a importância de R\$ 164 (R\$ 158 em 30 de junho de 2025).

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não foram apropriadas despesas com taxa de performance.

9. Política de distribuição dos resultados

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

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2026	2025
Lucro líquido do exercício	29.086	26.041
Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	732	2.389
Ajuste de distribuição de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	425	453
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(843)	171
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	7	(191)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	29.407	28.863
Rendimentos antecipados/retidos no exercício	(607)	(1.326)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(607)	(1.326)
Rendimentos apropriados	28.800	27.537
Rendimentos a distribuir	(2.400)	(2.400)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	2.400	2.278
Rendimentos líquidos pagos no exercício	28.800	27.415
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,94%	95,41%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(607)	(1.326)

Em 30 de junho de 2026, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 11,40 (onze reais e quarenta centavos) e R\$ 10,90 (dez reais e noventa centavos) em 2025.

10. Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido é composto pelo capital integralizado dos cotistas, ajustado pelos resultados acumulados e demais variações patrimoniais registradas no exercício.

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 223.901, composto por 2.526.360 cotas correspondendo a um valor patrimonial unitário de R\$ 88,63 por cota. (R\$ 223.615 em 30 de junho de 2025 composto por 2.526.360 cotas a um valor unitário de R\$ 88,51).

10.1. Emissão de cotas

O Fundo poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares do rito de registro ordinário ou automático, nos termos da Resolução CVM 160.

O administrador, conforme recomendação do gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da Resolução CVM 175, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que limitadas ao montante máximo de R\$5.000.000. ("capital autorizado").

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve emissão de cotas no Fundo.

10.2. Gastos com colocação de cotas

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cota.

10.3. Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos ativos do Fundo.

Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da reserva de contingência.

O valor da Reserva de contingência será correspondente a até 5% 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% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

11. Rentabilidade

No exercício de 30 de junho de 2026 (apurado considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 13,01% (11,57% em 2025).

12. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, são os seguintes:

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	(1.951)	(0,87%)	(1.938)	(0,87%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(2.484)	(1,10%)	(892)	(0,40%)
Despesa de consultoria	(78)	(0,03%)	(232)	(0,10%)
Despesas de auditoria e custódia	(100)	(0,04%)	(103)	(0,05%)
Taxa de fiscalização da CVM	(31)	(0,01%)	(30)	(0,01%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(192)	(0,09%)	(97)	(0,04%)
	(4.836)	(2,14%)	(3.292)	(1,47%)

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio de R\$ 224.886 (R\$ 223.004 em 2025).

13. Tributação

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

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

Lei nº 14.754/2023

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

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

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

14. Demandas judiciais

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

15. Serviços de custódia e tesouraria

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

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Administradora.

16. Partes relacionadas

Conforme a Resolução CVM nº 94/2022, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	Apex Group DTVM S.A.	Administradora	21	20
Taxa de gestão	HSI Gestora de Ativos Financeiros Ltda.	Gestora	143	138
Total			164	158

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	Apex Group DTVM S.A.	Administradora	245	233
Taxa de gestão	HSI Gestora de Ativos Financeiros Ltda.	Gestora	1.706	1.705
Total			1.951	1.938

17. 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 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 estiverem baseadas 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 nº 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2026:

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	33.584	-	33.584
Certificado de recebíveis imobiliários	-	162.272	-	162.272
Cotas de fundos de investimento imobiliários	30.630	-	-	30.630
Total do ativo	30.630	195.856	-	226.486

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	48.642	-	48.642
Certificado de recebíveis imobiliários	-	124.551	-	124.551
Cotas de fundos de investimento imobiliários	53.000	-	-	53.000
Total do ativo	53.000	173.193	-	226.193

18. Divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

- Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 175/22 e o regulamento do Fundo.

19. Alterações estatutárias

Em 07 de novembro de 2025, por meio do Termo de Apuração da Consulta Formal, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025.

Em 17 de setembro de 2025, por meio do Instrumento Particular de Alteração do regulamento, foi aprovada a alteração do regulamento, a fim de atualizar o endereço do Gestor, passando a vigorar

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

com a redação constante do Anexo I a este instrumento.

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

21. Outros assuntos

Em 1º de junho de 2026, por meio da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, a empresa, por meio de alteração contratual, aprovou a mudança de denominação social da Companhia de BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A..

22. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2026, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável