
HSI Ativos Financeiros - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 35.360.687/0001-50)

***(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)***

Demonstrações financeiras em

30 de junho de 2024

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
HSI Ativos Financeiros - Fundo de
Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do HSI Ativos Financeiros - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e a demonstração do resultado do exercício, 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.

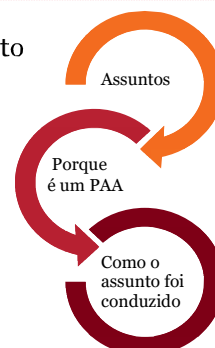
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

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





HSI Ativos Financeiros - Fundo de
Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Mensuração do valor justo das aplicações de natureza imobiliária (Notas 3.2, 6 e 7)

As aplicações do Fundo são compostas, substancialmente, por certificados de recebíveis imobiliários e por cotas de fundos de investimentos imobiliários negociadas em bolsa.

A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera um modelo de negócio cujo objetivo é coletar os fluxos de caixa contratuais que consideram principalmente a projeção da taxa de índice de preço e o spread de crédito. Portanto é uma área que inclui subjetividade e depende de técnicas de avaliação realizadas com base em modelos internos de precificação da Administração para a mensuração do valor justo.

A mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimentos imobiliários negociadas em bolsa é feita com base no valor da última negociação das cotas divulgado pela Bolsa.

A mensuração do valor justo das aplicações em certificados de recebíveis imobiliários e em cotas de fundos de investimentos imobiliários foi considerada uma área de foco de nossa auditoria devido à relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração e divulgação do valor justo da carteira de investimentos do Fundo.

Obtivemos o entendimento da metodologia de cálculo utilizada e analisamos o fluxo de caixa futuro com base nos respectivos termos de securitização e a razoabilidade dos modelos e critérios de precificação adotados pela Administração na mensuração do valor justo e, em base de teste, reexecutamos a precificação, bem como analisamos a consistência deste modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Para as cotas de fundos de investimentos imobiliários negociadas em bolsa, comparamos, em base amostral, os preços utilizados pela Administração para a mensuração dessas aplicações, com os preços das últimas negociações das cotas na bolsa, na data-base das demonstrações financeiras.

Adicionalmente, obtivemos o relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras dos fundos investidos relevantes. Com base nessa informação, analisamos se há alguma modificação no relatório dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.

Consideramos que a mensuração do valor justo dos investimentos é razoável, em todos os aspectos relevantes.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de 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.



HSI Ativos Financeiros - Fundo de
Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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



HSI Ativos Financeiros - Fundo de
Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

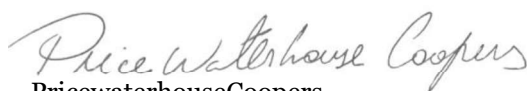
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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, 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, 25 de setembro de 2024


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

DocuSigned by
Assinado por MARCELO LUIS TEIXEIRA SANTOS 04280218757
CPF: 04080218757
Data/Hora da Assinatura: 25 Setembro 2024 | 14:39 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC DERASA RFB v3


Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador CRC 1PRO50377/O-6

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

Balanço Patrimonial dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais

Ativo	Nota	30/06/2024	% PL	30/06/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	5	-	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	49.450	21,97%	12.991	5,49%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	7	141.601	62,90%	185.821	78,58%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6	36.708	16,31%	40.646	17,19%
Outros créditos		26	0,01%	15	0,01%
		227.785	101,19%	239.474	101,27%
Total do ativo		227.785	101,19%	239.474	101,27%
Passivo	Nota	30/06/2024	% PL	30/06/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	2.278	1,02%	2.779	1,18%
Taxa de administração e gestão	8	166	0,07%	174	0,07%
Auditoria e custódia		43	0,02%	49	0,02%
Consultoria e assessoria		183	0,08%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		4	0,00%	4	0,00%
		2.674	1,19%	3.006	1,27%
Total do passivo		2.674	1,19%	3.006	1,27%
Patrimônio líquido	10				
Cotas integralizadas	10.1	244.240	108,50%	244.240	103,29%
Gastos com colocação de cotas	10.3	(5.494)	(2,44%)	(5.494)	(2,32%)
Distribuição de rendimentos a cotistas	9	(84.796)	(37,67%)	(58.774)	(24,85%)
Lucros (prejuízos) acumulados		71.161	31,61%	56.496	23,89%
Total do patrimônio líquido		225.111	100,00%	236.468	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		227.785	101,19%	239.474	101,27%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Ativos Financeiros - Fundo De Investimento Imobiliário
CNPJ nº 35.360.687/0001-50
(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7	22.718	21.432
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7	650	868
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7	(9.722)	2.983
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	4.174	5.159
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6	(659)	(203)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	(597)	(729)
		16.564	29.510
Resultado líquido de atividades imobiliárias		16.564	29.510
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	1.189	2.394
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	12	(352)	(539)
		837	1.855
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	12	(312)	(1)
Despesas de auditoria e custódia	12	(101)	(46)
Taxa de administração e gestão	8 e 12	(2.101)	(1.960)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(126)	(31)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(96)	(156)
		(2.736)	(2.194)
Lucro líquido do exercício		14.665	29.171
Quantidade de cotas em circulação		2.526.360	2.526.360
Lucro por cota - R\$		5,80	11,55
Valor patrimonial da cota - R\$		89,10	93,60

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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 2022		174.612	(4.000)	(30.375)	27.325	167.562
Cotas de investimentos integralizadas	10.1	69.628	-	-	-	69.628
Resultado do exercício		-	-	-	29.171	29.171
Gastos com colocação de cotas	10.3	-	(1.494)	-	-	(1.494)
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(28.399)	-	(28.399)
Saldos em 30 de Junho de 2023		244.240	(5.494)	(58.774)	56.496	236.468
Resultado do exercício		-	-	-	14.665	14.665
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(26.022)	-	(26.022)
Saldos em 30 de Junho de 2024		244.240	(5.494)	(84.796)	71.161	225.111

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de cotas renda fixa	1.189	2.394
Pagamento de despesas de consultoria	(129)	(1)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(2.109)	(1.922)
Pagamento de taxa de escrituração	(48)	(48)
Pagamento de taxa de performance	-	(492)
Pagamento de despesas de corretagens e emolumentos	-	(1)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(107)	(40)
Pagamento de despesas Anbima	(4)	(5)
Pagamento de taxa B3	(20)	(13)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(126)	(31)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(352)	(539)
Pagamentos de outras despesas operacionais	(35)	(87)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.741)	(785)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(34.817)	(116.584)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	18.715	52.423
Aquisição/Venda de cotas de fundos imobiliários - FIIs	2.682	(2.035)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	4.174	5.159
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	73.968	26.136
Caixa líquido das atividades de investimento	64.722	(34.901)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	69.628
Cotas a emitir	-	(11.101)
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	-	(1.426)
Rendimentos pagos	(26.523)	(27.837)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(26.523)	29.264
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	36.458	(6.422)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	12.992	19.414
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	49.450	12.992

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Ativos Financeiros - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

1. Contexto operacional

O HSI Ativos Financeiros - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 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 foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definidas abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos Ativos Imobiliários, para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos do Fundo; ou (c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido no Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 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).

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código HSAF11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 28 de junho de 2024 com o valor de R\$ 86,34 (R\$ 87,20 em 30 de junho de 2023).

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.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

HSI Ativos Financeiros - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 25 de setembro de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

HSI Ativos Financeiros - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

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

- 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

HSI Ativos Financeiros - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

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

- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

HSI Ativos Financeiros - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

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.

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

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

HSI Ativos Financeiros - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

conforme expectativa dos cotistas.

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.

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

HSI Ativos Financeiros - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

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.

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

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

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

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 mercado imobiliário**4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo**

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

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

i) Quanto à receita de locação: as inadimplências no pagamento de aluguéis implicará no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e

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

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

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

4.3. Riscos relativos ao Fundo**4.3.1 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 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.

4.3.2 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

HSI Ativos Financeiros - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

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.

4.3.3 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, 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.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez 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 2024, o saldo do grupo “Caixa e equivalentes de caixa” compreende o saldo mantido em corrente no Banco Itaú Unibanco S.A. e BRL Trust DTVM, no valor de R\$ 1 (R\$ 1 em 2023) 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 2024			
	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	49.450	21,97%
		49.450	21,97%

30 de junho de 2023			
	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	12.991	5,49%
		12.991	5,49%

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

No exercício findo em 30 de junho de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R\$1.189 (R\$ 2.394 em 2023), 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 classificados 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 2024 estão representadas por:

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

2024					
Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
BARI11	FII BARIGUI	33.194	0,72%	2.820	1,25%
BRCR11	FII BC FUND	17.919	0,07%	914	0,41%
BTCI11	FII EXCELLEN	103.706	0,10%	1.041	0,46%
CNES11	FII CENESP	17.919	0,05%	28	0,01%
GCRI11	FII GLPG CRI	30.118	2,07%	2.228	0,99%
HCHG11	FII HECT CRI	9.183	0,77%	638	0,28%
HSLG11	HSI LOGISTICA - FII BRL1832	26.788	0,21%	2.352	1,04%
HSML11	FII HSI MALL	1.459	0,01%	142	0,06%
HSML13	FII HSI MALL	148	0,00%	14	0,01%
KNCR11	FII KINEA RI	23.688	0,04%	2.511	1,12%
KNIP11	FII KINEA IP	58.148	0,07%	5.600	2,49%
KNSC11	FII KINEA SC	390.610	0,29%	3.594	1,60%
MCCI11	FII MAUA	50.258	0,30%	4.573	2,03%
RCRB11	FII RIOB RC	2.754	0,07%	404	0,18%
RVBI11	FII VBI REIT	9.831	0,10%	721	0,32%
VIUR11	FII VINCI UB	85.004	0,32%	564	0,25%
XPCI11	FII XP CRED	52.533	0,60%	4.570	2,03%
XPIN11	FII XP INDL	16.343	0,23%	1.270	0,56%
XPLG11	FII XP LOG	27.041	0,09%	2.701	1,20%
XPPR11	FII XP PROP	1.300	0,02%	23	0,01%
		957.944		36.708	16,31%

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2023 estão representadas por:

2023					
Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
BARI11	FII BARIGUI	33.194	0,72%	2.828	1,20%
BLMC11	FII BLUE CRI	10.000	0,26%	790	0,33%
BRCR11	FII BC FUND	17.919	0,07%	1.197	0,51%
BTCI11	FII BTG PACTUAL CRED IM	180.909	0,18%	1.655	0,70%
GCRI11	FII GLPG CRI	30.118	2,07%	2.785	1,18%
HCHG11	FII HECT CRI	10.179	0,85%	815	0,34%
HSLG11	HSI LOGISTICA - FII BRL1832	26.788	0,21%	2.544	1,08%
HSML11	FII HSI MALL	1.182	0,01%	111	0,05%
KNCR11	FII KINEA RI	38.031	0,07%	3.714	1,57%
KNIP11	FII KINEA IP	58.148	0,07%	5.448	2,30%

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

2023					
Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
KNSC11	FII KINEA SC	39.061	0,29%	3.477	1,47%
MCCI11	FII MAUA	50.258	0,30%	4.657	1,97%
RCRB11	FII RIOB RC	5.384	0,15%	774	0,33%
VIUR11	FII VINCI UB	95.000	0,35%	796	0,34%
XPCI11	FII XP CRED	52.533	0,60%	4.624	1,96%
XPIN11	FII XP INDL	16.343	0,23%	1.313	0,56%
XPLG11	FII XP LOG	27.041	0,10%	3.088	1,31%
XPPR11	FII XP PROP	1.300	0,02%	30	0,01%
TOTAL		693.388		40.646	17,19%

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

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2022	39.543
Aquisição/Venda de cotas de fundos imobiliários	2.035
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	(203)
Ajuste ao valor justo	(729)
Saldo em 30 de junho de 2023	40.646
Aquisição/Venda de cotas de fundos imobiliários	(2.682)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	(659)
Ajuste ao valor justo	(597)
Saldo em 30 de junho de 2024	36.708

O Fundo reconheceu no resultado o montante de R\$ 4.174 (R\$ 5.159 em 2023) 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.

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários em 30 de junho de 2024 estão compostas como a seguir:

2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Habitasec securitizadora	19G0228153	(4)	Sem Rating	(a), (b), (c), (g),	1ª/148	17/07/2019	26/07/2034	IPCA+6,00%	1.662	939

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

S.A			(h)							
Virgosec	20C0936929	(4)	Sem Rating Fitch	(c), (h)	4ª/86	18/03/2020	26/03/2030	IPCA+6,50%	6.091	5.060
Bari Sec	20H0695880	(4)	Ratings AAsf (bra) Sovereign credit	(b), (c), (h), (l)	1ª/85	28/08/2020	10/08/2035	IPCA+5,00%	1.437	1.030
Virgosec	21D0779652	(2)		(c), (h), (g)	4ª/252	27/04/2021	25/01/2036	IPCA+7,50%	2.000	1.233
Virgosec	21F0906525	(4)	Sem rating Sem	(b), (c), (g), (h), (j), (s)	4ª/291	25/06/2021	15/06/2033	IPCA+6,47%	2.364	2.286
Virgosec	21F0906695	(4)	Rating Sem	(c), (h), (g)	4ª/292	25/06/2021	25/06/2021	IPCA+6,47%	11.580	11.265
Virgosec	21F0906758	(4)	Rating Sem	(c), (h), (g)	4ª/293	23/06/2022	15/06/2033	IPCA+6,47%	11.581	11.259
Virgosec	21F0906786	(4)	Rating Sem	(c), (h), (g)	4ª/294	25/06/2021	15/06/2033	IPCA+6,47%	11.581	11.251
True sec S.A.	21K0914380	(4)	Rating Sem	(b), (g), (m), (u)	1ª/462	26/11/2021	16/11/2028	IPCA+8,50%	10.482	10.423
True sec S.A.	22B0939362	(4)	Rating Sem	(b), (c), (h)	1ª/488	23/02/2022	27/02/2034	IPCA+6,00%	13.000	12.326
True sec S.A.	22B0939864	(6)	Rating Sem	(b), (c), (h)	1ª/489	23/02/2022	27/02/2034	IPCA + 6,00%	6.950	6.439
True sec S.A.	22B0939875	(1)	Rating Sem	(c), (b), (h)	1ª/490	06/10/2022	27/02/2034	IPCA + 6,00%	4.921	4.560
True sec S.A.	22B0939878	(1)	Rating Sem	(c), (e), (h), (l), (m)	1ª/491	06/12/2022	23/02/2034	IPCA + 6,00%	4.921	4.612
True sec S.A.	22B0945201	(7)	Rating Sem	(c), (e), (h)	1ª/492	23/02/2022	27/02/2034	IPCA + 6,00%	13.000	11.143
Habitasec securitizadora S.A	22H1737532	(4)	Sem Rating	(c), (h)	1ª/14	19/08/2022	15/08/2034	IPCA + 9,20%	20.000	19.337
Habitasec securitizadora S.A	22H1737558	(4)	Sem Rating Sem	(c), (h), (l), (e), (g), (m)	1ª/15	19/08/2022	15/08/2034	CDI + 4,00 %	11.300	10.002
Virgosec	22I0246580	(6)	Rating Sem	(g), (m)	1ª/47	24/09/2029	09/09/2022	5,25 % a.a.	15.000	13.123
Vert Sec	24F1587407	(6)	Rating Sem	(c), (i)	2ª/135	25/06/2024	17/10/2044	IPCA + 10,85%	5.361	5.313
TOTAL									153.231	141.601

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários em 30 de junho de 2023 estão compostas como a seguir:

2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Habitasec securitizadora S.A	19G0228153	(4)	Sem Rating	(a), (b), (c), (g), (h)	1ª/148	17/07/2019	26/07/2034	IPCA+6,00%	1.662	1.346
Virgosec	20C0936929	(4)	Sem Rating Fitch	(c), (h)	4ª/86	18/03/2020	26/03/2030	IPCA+6,50%	6.091	5.738
Bari Sec	20H0695880	(4)	Ratings AAsf (bra)	(b), (c), (h), (l)	1ª/85	28/08/2020	10/08/2035	IPCA+5,00%	1.437	1.669
Virgosec	20J0643333	(2)	Sovereign credit	(c), (h), (g)	4ª/127	09/10/2020	25/10/2032	IPCA+7,00%	8.000	8.666
Virgosec	20J0667912	(2)	Sovereign credit	(c), (h), (g)	4ª/128	09/10/2020	25/10/2032	IPCA+7,00%	8.000	8.666
Virgosec	20J0667996	(2)	Sovereign	(c), (h),	4ª/129	09/10/2020	09/10/2020	IPCA+7,00%	8.000	8.667

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Virgosec	20J0668136	(2)	Sovereign credit	(c), (h), (g)	4ª/130	09/10/2020	25/10/2032	IPCA+7,00%	8.975	9.476
Gaia Securit	20L0653519	(4)	Sem Rating	(c), (g)	4ª/169	18/12/2020	15/12/2035	IPCA+5,23%	7.307	9.273
Virgosec	21C0549648	(2)	Sem Rating	(b), (c), (g)	4ª/226	12/03/2021	09/03/2033	IPCA+5,75%	4.710	2.720
Virgosec	21D0779652	(2)	Sovereign credit	(c), (h), (g)	4ª/252	27/04/2021	25/01/2036	IPCA+7,50%	2.000	2.222
Virgosec	21F0906525	(4)	Sem rating	(b), (c), (g), (h), (j), (s)	4ª/291	25/06/2021	15/06/2033	IPCA+6,47%	2.364	2.506
Virgosec	21F0906695	(4)	Sem Rating	(c), (h), (g)	4ª/292	25/06/2021	25/06/2021	IPCA+6,47%	11.580	12.364
Virgosec	21F0906758	(4)	Sem Rating	(c), (h), (g)	4ª/293	23/06/2022	15/06/2033	IPCA+6,47%	7.615	8.124
Virgosec	21F0906758	(4)	Sem Rating	(c), (h), (g)	4ª/293	23/06/2022	15/06/2033	IPCA+6,47%	3.966	4.231
Virgosec	21F0906786	(4)	Sem Rating	(c), (h), (g)	4ª/294	25/06/2021	15/06/2033	IPCA+6,47%	1.946	2.074
Virgosec	21F0906786	(4)	Sem Rating	(c), (h), (g)	4ª/294	25/06/2021	15/06/2033	IPCA+6,47%	4.749	5.062
Virgosec	21F0906786	(4)	Sem Rating	(c), (h), (g)	4ª/294	25/06/2021	15/06/2033	IPCA+6,47%	4.886	5.209
True sec S.A.	21K0914380	(4)	Sem Rating	(b), (g), (m), (u)	1ª/462	26/11/2021	16/11/2028	IPCA+8,50%	5.372	5.436
True sec S.A.	21K0914380	(4)	Sem Rating	(b), (g), (m), (u)	1ª/462	26/11/2021	16/11/2028	IPCA+8,50%	5.110	5.087
True sec S.A.	22B0939362	(4)	Sem Rating	(b), (c), (h)	1ª/488	23/02/2022	27/02/2034	IPCA+6,00%	4.921	5.101
True sec S.A.	22B0939362	(4)	Sem Rating	(b), (c), (h)	1ª/488	23/02/2022	27/02/2034	IPCA+6,00%	6.895	7.148
True sec S.A.	22B0939362	(4)	Sem Rating	(b), (c), (h)	1ª/488	23/02/2022	27/02/2034	IPCA+6,00%	1.184	1.227
True sec S.A.	22B0939864	(6)	Sem Rating	(b), (c), (h)	1ª/489	23/02/2022	27/02/2034	IPCA + 6,00%	4.921	4.984
True sec S.A.	22B0939864	(6)	Sem Rating	(b), (c), (h)	1ª/489	23/02/2022	27/02/2034	IPCA + 6,00%	2.029	2.055
True sec S.A.	22B0939875	(1)	Sem Rating	(c), (b), (h)	1ª/490	06/10/2022	27/02/2034	IPCA + 6,00%	4.921	4.997
True sec S.A.	22B0939878	(1)	Sem Rating	(c), (e), (h),	1ª/491	06/12/2022	23/02/2034	IPCA + 6,00%	4.921	5.042
Habitasec Sec S.A	22H1737532	(4)	Sem Rating	(c),(g), (h), (m)	1ª/14	19/08/2022	15/08/2034	IPCA + 9,20%	20.000	20.854
Habitasec Sec S.A	22H1737558	(4)	Sem Rating	(c), (h); (m)	1ª/15	19/08/2022	15/08/2034	CDI + 4,00%	11.300	10.812
Virgosec	22I0246580	(6)	Sem Rating	(l), (e), (g), (m)	1ª/47	24/09/2029	09/09/2022	5,25 % a.a	15.000	15.065
TOTAL									179.862	185.821

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário
- (2) - CCB
- (3) - Debêntures
- (4) - Contratos de locação
- (5) – Créditos pulverizados
- (6) – Créditos Imobiliários
- (7) - Nota comercial

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

Regime de Garantias

- (a) - Alienação fiduciária de Ações
- (b) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- (c) - Alienação Fiduciária de Imóvel
- (g) - Fundo de Reserva
- (h) - Fiança Bancária
- (j) - Fundo de Obras
- (l) - Alienação Fiduciária das cotas
- (m) - Fundo de Despesas
- (s) - Fundo de Juros
- (u) - Hipoteca

Movimentação dos exercícios:

Saldo em 30 de junho de 2022	122.514
Aquisição/resgates de certificados de recebíveis imobiliários	64.160
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	21.432
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	868
Ajuste ao valor justo	2.983
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(26.136)
Saldo em 30 de junho de 2023	185.821
Aquisição/resgates de certificados de recebíveis imobiliários	16.102
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	22.718
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	650
Ajuste ao valor justo	(9.722)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(73.968)
Saldo em 30 de junho de 2024	141.601

8. Taxa de administração, gestão e performance

O Fundo pagará pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, o Administrador fará jus a 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 (“Remuneração do Administrador”).

Base de cálculo da taxa de administração	Remuneração do Administrador (por ano)
De R\$ 0 até R\$ 500.000.000,00	0,12%
De R\$ 500.000.000,01 a R\$ 1.000.000.000,00	0,11%
De R\$ 1.000.000.000,01 a R\$ 2.000.000.000,00	0,10%
De R\$ 2.000.000.000,01 a R\$ 2.500.000.000,00	0,09%
Acima de R\$ 2.500.000.000,00	0,08%

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

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

O Gestor fará jus a uma remuneração mensal correspondente à diferença entre: (a) a Taxa de Administração; e (b) a soma da Remuneração do Administrador e da remuneração da instituição escrituradora prevista parágrafo abaixo, calculadas de forma pro rata temporis, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Remuneração do Gestor").

Pelos serviços de escrituração das cotas, a instituição escrituradora fará jus a uma remuneração correspondente a até 0,02% (dois centésimos por cento) 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.

Adicionalmente à remuneração do Gestor, 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% (vinte por cento) do que exceder ao Benchmark, nos termos da fórmula abaixo:

$$TPn = [PLCn - PLBn] \times 20\%$$

Onde:

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

n = mês de apuração;

PLCn = valor total da primeira emissão de cotas do Fundo efetivamente subscrito e integralizado pelos Cotistas acrescido dos (i) rendimentos efetivamente distribuídos ao longo do semestre de apuração (de competência desse mesmo semestre), os 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) dos rendimentos efetivamente provisionados e pendentes de distribuição referentes ao semestre de apuração; e PLBn = valor total da primeira emissão de cotas do Fundo efetivamente subscrito e integralizado pelos cotistas, corrigido pro rata temporis pelo benchmark do último dia útil do último mês do semestre anterior ao de apuração até o último dia útil do último mês do semestre de apuração em questão, calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLBn = PLBn-1 \times (1 + \text{Benchmark})$$

Onde: PLBn-1 = valor total da integralização das cotas do Fundo referente à primeira emissão;

Benchmark = 110% (cento e dez por cento) da Taxa DI; e

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 2024 foi registrado no resultado do Fundo, despesas com taxa de administração e gestão no valor de R\$ 2.101 (R\$ 1.960 durante o exercício findo em 30 de

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

junho de 2023).

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 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 num 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.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2024	2023
Lucro líquido do exercício	14.665	29.171
Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	9.722	(2.835)
Ajuste de distribuição de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	363	2.980
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	597	729
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	169	(446)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	25.516	29.599
 Rendimentos antecipados/retidos no exercício	 506	 (1.200)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	506	(1.200)
 Rendimentos apropriados	 26.022	 28.399
 Rendimentos a distribuir	 (2.278)	 (2.779)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	2.779	2.217
Rendimentos líquidos pagos no exercício	26.523	27.837
 % do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	 101,98%	 95,95%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	506	(1.200)

Em 30 de junho de 2024, 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\$ 10,30 (dez reais e trinta centavos) (R\$ 11,02 (onze reais e dois centavos) em 2023).

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

10. Patrimônio Líquido

10.1. Cotas integralizadas

Em comunicado ao mercado realizado em 09 de junho de 2022, o administrador aprovou a 3ª emissão de cotas do Fundo, de no mínimo 268.818 de cotas e, no máximo 1.612.904 de cotas, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 92,50 (noventa e dois reais e cinquenta centavos) cada cota. Em 08 de agosto de 2022, foi encerrado a 3ª emissão de cotas do Fundo, onde foram integralizadas 752.736 novas cotas totalizando o montante de R\$ 69.628.

Em 30 de junho de 2024 está composto de 2.526.360 (2.526.360 em 2023) cotas com valor de R\$ 89,10 (R\$ 93,60 em 2023) cada, totalizando R\$ 225.111 (R\$ 236.468 em 2023).

10.2. Reserva de contingência

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

10.3. Gastos com colocação de cotas

Não houve gastos com colocação de cotas no exercício (R\$ 1.494 em 2023),.

11. Rentabilidade

No exercício de 30 de junho de 2024 (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 6,20% (12,30% em 2023).

12. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2024		30/06/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	101	0,04%	46	0,02%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	352	0,15%	539	0,24%
Taxa de administração e gestão	2.101	0,90%	1.960	0,87%
Taxa de fiscalização da CVM	126	0,05%	31	0,01%
Despesa de consultoria	312	0,13%	1	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	96	0,04%	156	0,07%
	3.088	1,31%	2.733	1,21%

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio de R\$ 232.796 (R\$ 226.498 em 2023).

HSI Ativos Financeiros - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

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 Administradora.

A gestão do Fundo é feita pela HSI Gestora de Ativos Financeiros Ltda.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

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:

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administrador	223
Taxa de gestão	HSI Gestora de Ativos Financeiros Ltda.	Gestor	1.877
Total de Despesas			2.101

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administrador	19
Taxa de gestão	HSI Gestora de Ativos Financeiros Ltda.	Gestor	148
Total de Despesas			166

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administrador	211
Taxa de gestão	HSI Gestora de Ativos Financeiros Ltda.	Gestor	1.749
Total de Despesas			1.960

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administrador	18
Taxa de gestão	HSI Gestora de Ativos Financeiros Ltda.	Gestor	156
Total de Despesas			174

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

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 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	49.450	-	49.450
Certificado de recebíveis imobiliários	-	141.601	-	141.601
Cotas de fundos de investimento imobiliários	36.708	-	-	36.708
Total do ativo	36.708	191.051	-	227.759

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	12.991	-	12.991
Certificado de recebíveis imobiliários	-	185.821	-	185.821
Cotas de fundos de investimento imobiliários	40.646	-	-	40.646
Total do ativo	40.646	198.812	-	239.458

18. Divulgação de informações

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

19. Alterações estatutárias

Em 22 de abril de 2024 por meio ato único de rerratificação da administradora, foi aprovado a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo compreendendo, inicialmente 2.941.177 novas cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço de emissão de R\$ 85,00 (oitenta e cinco reais) por cada nova cota, sem considerar a taxa de distribuição primária, perfazendo o montante de R\$ 250.000.

Em 31 de outubro de 2023 por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 30 de junho de 2023.

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento às normas da CVM, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2024, somente contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

HSI Ativos Financeiros - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

21. Outras informações

a) Resolução CVM nº 175/2022

Em 23 de dezembro de 2022 foi divulgado CVM a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento, a nova resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.

A Resolução CVM nº 175, alterada pela Resolução CVM nº 181, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento em funcionamento na data de início da vigência da norma deveriam adaptar-se integralmente às disposições desta Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Desta forma, considerando esse prazo, o Fundo ainda não se adaptou à nova Resolução. A Administradora está acompanhando todas as modificações e adequações necessárias ao Fundo para que a norma seja adotada dentro do prazo regulatório.

22. Eventos subsequentes

Em 02 de julho de 2024 por meio do fato relevante, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral, a subscrição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), objetos da 1ª Série da 269ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., no montante de R\$ 15.000, desembolsados com recursos provenientes do caixa do Fundo. Os CRIs foram emitidos com lastro em Notas Comerciais Estruturais, não conversíveis em participação societária, emitidas com destinação imobiliária para o financiamento à construção do empreendimento residencial "Edifício Heritage", localizado na cidade de Cascavel - PR. A operação foi originada e estruturada pela gestora e conta com remuneração de CDI + 5,00% ao ano.

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

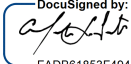
Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 206DD59291D2476A86CDD87428106484		Status: Concluído
Assunto: Complete with Docusign: HSIATIVOSFINANCFII24.JUN.pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Envelope fonte:		
Documentar páginas: 32	Assinaturas: 1	Remetente do envelope:
Certificar páginas: 2	Rubrica: 0	Alexandra de Sousa Lyrio
Assinatura guiada: Ativado		Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado		andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília		São Paulo, São Paulo 04538-132
		alexandra.lyrio@pwc.com
		Endereço IP: 134.238.160.200

Rastreamento de registros

Status: Original	Portador: Alexandra de Sousa Lyrio	Local: DocuSign
25 de setembro de 2024 14:22	alexandra.lyrio@pwc.com	
Status: Original	Portador: CEDOC Brasil	Local: DocuSign
25 de setembro de 2024 14:39	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team	
	@pwc.com	

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Marcelo Luis Teixeira Santos	DocuSigned by:  FADB61853F4948B...	Enviado: 25 de setembro de 2024 14:24
marcelo.l.teixeira@pwc.com		Visualizado: 25 de setembro de 2024 14:39
Partner		Assinado: 25 de setembro de 2024 14:39
PricewaterhouseCoopers		
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital	Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo	
	Usando endereço IP: 201.56.164.188	
Detalhes do provedor de assinatura:		
Tipo de assinatura: ICP Smart Card		
Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Não oferecido através do DocuSign		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Alexandra de Sousa Lyrio	Copiado	Enviado: 25 de setembro de 2024 14:39
alexandra.lyrio@pwc.com		Visualizado: 25 de setembro de 2024 14:39
PwC BR		Assinado: 25 de setembro de 2024 14:39
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Não oferecido através do DocuSign		

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Vitoria Brasileiro vitoria.brasileiro@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 25 de setembro de 2024 14:39 Visualizado: 25 de setembro de 2024 14:45
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25 de setembro de 2024 14:24
Entrega certificada	Segurança verificada	25 de setembro de 2024 14:39
Assinatura concluída	Segurança verificada	25 de setembro de 2024 14:39
Concluído	Segurança verificada	25 de setembro de 2024 14:39

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------