

Husi Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Ltda.

CNPJ nº 67.030.395/0001-46

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
com o Relatório dos Auditores Independentes

Husi Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 67.030.395/0001-46

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais.....	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Husi Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 67.030.395/0001-46

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Husi Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Husi Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Os principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras, portanto não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto--Continuação

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as premissas utilizadas para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e 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;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

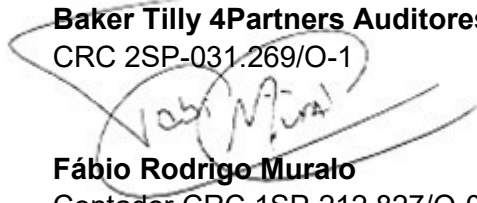
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

São Paulo, 07 de março de 2025.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi

Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Baker Tilly 4 Partners atuando como Baker Tilly é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (MF): 30.017.492/0001-99

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

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Balanços patrimoniais**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

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

ATIVO	Notas	31/12/2024	%PL	31/12/2023	%PL
CIRCULANTE		4.111	2,84	3.659	2,65
Disponibilidades		14	0,01	52	0,04
Conta corrente junto administradora	18	14	0,01	52	0,04
Títulos e valores mobiliários		2.729	1,88	2.317	1,68
Letras Financeiras do Tesouro	4	2.729	1,88	2.317	1,68
Contas a receber de aluguéis		1.070	0,74	1.016	0,74
Contas a receber de venda de imóveis					
Impostos a Compensar		290	0,20	263	0,19
IR sobre resgate de Renda Fixa		290	0,20	263	0,19
Outros valores a receber		8	0,01	11	0,01
Despesas antecipadas		8	0,01	11	0,01
NÃO CIRCULANTE		141.850	97,90	135.400	98,09
INVESTIMENTO		141.850	97,90	135.400	98,09
Propriedades para investimento		141.850	97,90	135.400	98,09
Terrenos	5.a	113.386	78,25	113.386	82,14
Ajuste ao valor justo	5.a	28.464	19,64	22.014	15,95
TOTAL DO ATIVO		145.961	100,74	139.059	100,74
PASSIVO					
CIRCULANTE		1.066	0,74	1.026	0,74
Encargos a Pagar		1.048	0,72	1.008	0,73
Rendimentos a distribuir	12	1.007	0,69	971	0,70
Taxa de administração	18	41	0,03	37	0,03
Provisão para pagamentos a efetuar		18	0,01	18	0,01
Obrigações de imóveis em construção		18	0,01	18	0,01
TOTAL DO PASSIVO		1.066	0,74	1.026	0,74
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		144.895	100,00	138.033	100,00
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		145.961	100,74	139.059	100,74

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (MF): 30.017.492/0001-99

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

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Demonstrações do Resultado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	5.b	12.576	12.047
Ajuste ao valor justo	5.a	6.450	8.500
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		19.026	20.547
Outros Ativos Financeiros			
Resultado de aplicações em títulos e valores mobiliários	4	262	286
IRRF s/ Resgate Renda Fixa		-	(5)
Despesas Administrativas			
Despesas com taxa de administração	9 e 15	(418)	(374)
Despesas com auditoria e custódia	15	(19)	(16)
Despesas de serviços técnicos	15	(224)	(231)
Despesas tributárias	15	(202)	-
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	15	(16)	(16)
Taxa de fiscalização da CVM	15	(20)	(13)
Outras receitas e despesas	15	(79)	-
Resultado do exercício		18.310	20.178

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (MF): 30.017.492/0001-99

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

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

	Notas	Cotas integralizadas	Lucros / Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		112.218	16.860	129.078
Distribuição de rendimento	12	-	(11.223)	(11.223)
Lucro líquido do exercício		-	20.178	20.178
Saldos em 31 de dezembro de 2023		112.218	25.815	138.033
Distribuição de rendimento	12	-	(11.448)	(11.448)
Lucro líquido do exercício		-	18.310	18.310
Saldos em 31 de dezembro de 2024		112.218	32.677	144.895

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

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

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado Líquido do Exercício	18.310	20.178
Ajustes ao lucro do período	<u>(6.712)</u>	<u>(8.786)</u>
Ajuste a Valor Justo de Ativos Financeiros	(262)	(286)
Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento	(6.450)	(8.500)
Total	11.598	11.392
Variações em Ativos e Passivos	<u>(224)</u>	<u>64</u>
Redução (Aumento) em Títulos e valores mobiliários	(150)	154
Aumento em Aluguéis a Receber	(54)	(31)
Aumento em Impostos a Compensar	(27)	(25)
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas	3	(10)
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	4	(24)
Caixa Líquido proveniente das Atividades Operacionais	11.374	11.456
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	-	(391)
Caixa Líquido aplicado nas Atividades de Investimento	-	(391)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(11.412)	(11.022)
Caixa Líquido aplicado nas Atividades de Financiamento	(11.412)	(11.022)
Variação líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(38)	43
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	52	9
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	14	52
Variação líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(38)	43

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

1. Contexto operacional

O **HUSI Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)** é constituído sob a forma de condomínio fechado e regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM nº 472/08 consubstanciadas pela Instrução CVM nº 175/22, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo é destinado a investidores em geral.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, por meio da realização do projeto e da construção de um empreendimento imobiliário com destinação hospitalar e sede administrativa no Imóvel-Alvo (“Empreendimento”) e locação atípica do Imóvel-Alvo ao Locatário na modalidade *Built to Suit* nos termos do Contrato de Locação.

Caberá à Administradora, com a assessoria do Consultor Especializado, exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto do Empreendimento, independentemente da contratação de terceiros especializados, nos termos do Artigo 45, §1º, da Instrução CVM nº 472.

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM nº 175/22 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Instrução CVM nº 175/22, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 que entrou em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução, tendo os fundos já em funcionamento nesta data, até 31 de dezembro de 2024 para se adaptarem às suas disposições. O Fundo encontra-se em processo de adaptação aos novos requerimentos da Instrução CVM nº 175/22. Conforme avaliação da Administração do Fundo, tais alterações não produzirão impactos no patrimônio líquido do Fundo.

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

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 07 de março de 2025.

3. Principais práticas contábeis materiais

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

Operações compromissadas

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

3.2. Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor de compra e atualizados pelo valor justo acrescidos dos custos de

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósito à vista.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

b. Propriedades para investimento

Imóveis em construção – cujo objeto após o término das obras é auferir receitas com aluguel.

As propriedades para investimentos são registradas pelo valor de custo enquanto estiverem em fase de desenvolvimento e que não seja possível mensurar com confiabilidade o valor justo. São considerados todos os custos da propriedade para investimento quando eles são incorridos.

Esses custos incluem custos inicialmente incorridos para adquirir uma propriedade para investimento e custos incorridos subsequentemente para adicionar a, substituir partes de, ou prestar manutenção à propriedade.

c. Passivo circulante

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

3.3. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

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

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

3.4. Apuração do resultado

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

3.5. Resultado por cota

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

3.6. Ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2024 estão representados por:

Títulos e valores Mobiliários	31/12/2024			31/12/2023	
	Qtd.	Valor	Vencimento	Qtd.	Valor
Letras Financeiras do Tesouro	173	2.729	Após 365 dias	163	2.317
Total	173	2.729		163	2.317

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo obteve rendimentos com títulos e valores mobiliários na ordem de R\$ 262 (R\$ 286 em 2023).

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

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

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

5. Propriedades para Investimento**Imóveis em Construção**

	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos	113.386	113.386
Imóveis	28.464	22.014
Total	141.850	135.400

5.a Movimentação do exercício

Custo de obra	31/12/2024	31/12/2023
Saldo Inicial	135.400	129.400
Retenção 5% valor de serviços (i)	-	(2.891)
Constituição do período	-	391
Ajuste a valor justo	6.450	8.500
Saldo Final	141.850	135.400

(i) Retenção dos impostos sobre os serviços na ordem de 5% pagos durante o exercício de 2023.

Terreno**Endereço:** Rod. José Nelson Schincariol – CEP: 13301-590**Código imóvel:** 73.833;**Matrícula:** 93.669;**Cidade:** Itu / SP;**Quadra:** P/GL – 1;**Valor:** R\$ 7.050;**ITBI:** R\$ 141;**Cartório / Registros:** R\$ 30.

O Fundo recebeu com base no Boletim de Subscrição de Cotas mediante conferência de bens e outras avenças o terreno citado acima pelo valor total de R\$ 7.221.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve o pagamento (Em 2023 ocorreu o pagamento de R\$ 391 de custos relacionados à obra do hospital que está sendo construído no terreno).

Em Assembleia Geral de Cotistas (AGC) realizada em 18 de fevereiro de 2020, os cotistas aprovaram a contratação da Construtora Baggio para a construção do Hospital Unimed Salto de Itu.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Em 30 de abril de 2020, deram início às obras do empreendimento composto por duas Edificações, denominadas Unidade Hospitalar e Sede Administrativa da Unimed Salto de Itu.

O complexo todo será formado por um edifício principal para uso hospitalar, com 8 pavimentos; uma edificação anexa para uso administrativo, com 5 pavimentos e um bloco de utilidade térreo, com um investimento inicial da obra em torno de R\$ 91.000, com prazo de execução e estimativa de conclusão até março de 2022, entre a construção e equipamentos hospitalares.

O complexo hospitalar foi inaugurado em meados de 2022.

Unidade Hospitalar

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

Sede Administrativa

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

Outros Serviços

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

Laudo de avaliação (42.097/24) realizado pela Amaral dÁvila engenharia de avaliações para a data base de 31/12/2024 utilizando do método de capitalização de renda para apurar o valor de mercado para venda apresentado para o exercício no montante de R\$ 141.850, gerando um resultado no montante de R\$ 6.450 (R\$ 8.500 em 2023).

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

5.b Receita de aluguel

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

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo obteve receita de aluguéis no montante de R\$ 12.576 (R\$ 12.047 em 2023).

6. Instrumentos financeiros derivativos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 o Fundo não possuía saldos de operações em abertos com instrumentos financeiros derivativos.

7. Emissão, subscrição, integralização e negociação das cotas

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, são nominativas, escriturais e de classe única, garantido aos seus titulares direitos patrimoniais, político e econômicos idênticos.

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

Novas emissões de cotas dependerão de aprovação em assembleia geral de cotistas.

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

No ato de subscrição de cotas, cada Cotista deverá: (i) assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo telefone, endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail); e (ii) assinar o respectivo boletim de subscrição e, se aplicável, compromisso de investimento, obrigando-se, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar as suas cotas subscritas.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

As cotas deverão ser subscritas até o final do período de distribuição indicado no respectivo Suplemento, e integralizadas nos termos dos respectivos boletins de subscrição, do compromisso de investimento, se houver, e do Regulamento.

O comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das cotas pelo investidor.

Os recursos utilizados para integralização de cotas deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis a Administradora, os quais serão alocados pela Administradora em uma conta segregada em nome do Fundo.

Será permitida a integralização de cotas em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, e aprovado pela assembleia geral de cotistas, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo.

A Administradora poderá realizar chamadas de capital para integralização de cotas (“Chamadas de Capital”), durante o prazo de duração do Fundo, por solicitação da Gestora, e deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 10 dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no compromisso de investimento e no boletim de subscrição.

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ou conforme previsão do respectivo suplemento.

Não obstante o disposto acima, as cotas emitidas pelo Fundo e já integralizadas poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Caberá à instituição intermediária verificar se o investidor interessado em adquirir cotas do Fundo em mercado secundário e a transação a ser realizada por este atendem aos requisitos estabelecidos no Regulamento.

A aquisição das cotas por investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à Política de

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das cotas, aos termos e condições do Regulamento, devendo, para tanto, assinar termo de adesão ao Regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não foram emitidas novas cotas.

8. Resgate de cotas e amortizações

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 dias de seu recebimento pelo Fundo.

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

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve amortizações.

9. Taxa de Administração e demais prestadores de serviços

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria, custódia, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas cotas, a Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,30% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, calculada diariamente, na base 1/252, e será provisionada por dia útil e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas assegurado um valor mínimo de R\$ 20, o qual será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou outro índice que venha a substituí-lo.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido na demonstração do resultado do fundo a título de despesas com taxa de administração o montante de R\$ 418 (R\$ 374 em 2023).

Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Administradora, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM nº 472/08 (consubstanciada pela Instrução CVM nº 175/22) e expressamente previstas como encargos do Fundo, na forma do item abaixo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Não será cobrada taxa de performance ou de saída do Fundo.

Poderá ser cobrada taxa de ingresso, desde que fixada pela assembleia geral de Cotistas que aprovar a emissão de novas cotas, nos termos do Regulamento.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 o Fundo não reconheceu receita de taxa de ingresso.

10. Classificação de risco

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não contratou nenhuma empresa para a reavaliação de risco.

11. Gerenciamento de Riscos

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Não existe qualquer promessa do Fundo, da Administradora, da Gestora ou do Consultor Especializado acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

O Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que incluem, sem limitação, aqueles descritos abaixo:

I. Risco de não implementação da política de investimento: o Fundo tem como principal objetivo adquirir o Imóvel-Alvo e o recebimento dos rendimentos decorrentes do Contrato de Locação. A efetiva celebração do contrato de compra e venda do Imóvel-Alvo e do Contrato de Locação depende de diversos fatores que incluem, sem limitação, a concordância das partes em relação ao preço de aquisição e valor de locação, respectivamente, e aos demais termos e condições dos referidos instrumentos.

Adicionalmente, os recursos captados no contexto da Primeira Emissão foram dimensionados para o pagamento do preço de aquisição do Imóvel-Alvo e realização dos projetos de construção do Empreendimento, sendo certo que a efetiva construção do Empreendimento pelo Fundo dependerá do sucesso de uma nova captação de recursos

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

pelo Fundo. Desta forma, poderá não ser possível a implementação da Política de Investimento, o que poderá frustrar a expectativa de rendimento dos Cotistas, bem como causar a perda total ou parcial dos valores investidos no Fundo;

II. Risco de construção do empreendimento e relacionados ao setor imobiliário:

tendo em vista que o Empreendimento ainda está em fase de desenvolvimento de projeto, o prazo estimado de obra poderá sofrer alteração, seja por fatores climáticos, ambientais, geológicos, arqueológicos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos pré-estabelecidos no contrato de construção. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de locação, reforma e ampliação de imóveis.

Dessa forma, a realização da construção do Empreendimento pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, referidas leis e regulamentos atualmente existentes, ou que venham a ser criados a partir desta data, poderão impactar adversamente os resultados do Fundo e a rentabilidade das cotas. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais.

Essas leis e regulamentos ambientais podem exigir a realização e/ou acarretar atrasos na realização da Construção do Empreendimento, fazendo com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais, tais como, mas não se limitando, multas e indenizações. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo a rentabilidade dos Cotistas;

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

IV. Risco de discussão judicial do contrato de locação: a edição da Lei n.º 12.744/12 convalida a existência de contratos de locação na modalidade *Built to Suit* e estabelece que as condições livremente pactuadas pelas partes nesses contratos deverão

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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

V. Risco de liquidação do fundo em virtude do exercício da opção de compra: o Fundo outorgará ao Locatário a Opção de Compra. Deste modo, caso a Opção de Compra venha a ser exercida o Fundo será liquidado, sendo as suas cotas resgatadas, mediante o pagamento aos Cotistas em moeda corrente nacional do valor das cotas do Fundo apurado quando da sua liquidação. Assim, o Cotista poderá, a qualquer momento a partir da data em que a Opção de Compra possa ser exercida, receber os seus recursos anteriormente ao prazo pretendido ou estimado, ficando o horizonte de investimento do Cotista reduzido. Além disso, após o término do prazo de locação, caso o Locatário não exerça a Opção de Compra do Imóvel-Alvo, o Fundo poderá encontrar dificuldades em realizar sua alienação ou locação a terceiros;

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

VII. Risco de sinistro: no caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel-Alvo e/ou do Empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada a assembleia geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo;

VIII. Risco de crédito: a rentabilidade do Fundo dependerá primordialmente do recebimento dos valores devidos pelo Locatário nos termos do Contrato de Locação. Caso ocorra o atraso ou inadimplemento dos valores devidos a título de aluguel, por quaisquer motivos, os resultados do Fundo serão materialmente afetados. Em garantia

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

das obrigações pecuniárias assumidas pelo Locatário no âmbito do Contrato de Locação, o Locatário deverá constituir garantia de (a) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes (i) de contratos de operação de planos privados de assistência à saúde e prestação de serviços de saúde e atividades análogas, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1954, conforme alterada e dos Artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e (ii) dos recursos depositados e/ou mantidos em conta corrente a ser aberta e mantida pelo Locatário em uma instituição financeira autorizada ou outra que seja aprovada pelo Fundo, a qual será movimentável exclusivamente nos termos descritos no contrato de locação, e (b) carta de fiança bancária emitida por uma instituição financeira autorizada, no valor equivalente a 12 vezes o valor mensal da locação vigente na data da contratação. Maiores informações sobre as garantias podem ser encontradas no contrato de locação, disponível na sede da Administradora;

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

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

XI. Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais do Fundo, e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos;

XII. Riscos de liquidez das cotas: a aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos, sempre, na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Sendo assim, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades ou mesmo não conseguir realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo e que não poderá resgatar suas cotas, senão quando da liquidação, antecipada ou não, do Fundo;

XIII. Risco de liquidez da carteira do Fundo: tendo em vista o investimento preponderante do Fundo no Imóvel-Alvo, cuja natureza é eminentemente de ativo ilíquido, o Fundo poderá não conseguir alienar tal ativo quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de cotas, na hipótese de liquidação do Fundo. Adicionalmente, a locação do Imóvel-Alvo também está sujeita a períodos de dificuldade causados pela negociabilidade do mercado imobiliário. O Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar o Imóvel-Alvo, nos termos e condições desejados pelo Fundo. Desta maneira, o Fundo poderá se ver obrigado a negociar o valor dos alugueis por preços menores, o que poderá impactar a rentabilidade das cotas do Fundo;

XIV. Riscos relativos à rentabilidade do investimento: o investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da locação do Imóvel-Alvo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição do Imóvel-Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados temporariamente em Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo;

XV. Risco relativos às receitas mais relevantes do Fundo: a rentabilidade do Fundo depende, preponderantemente, das receitas auferidas com a locação atípica do Imóvel-Alvo de forma que a interrupção dos pagamentos devidos nos termos do Contrato de Locação, por qualquer motivo, impactará adversamente os resultados do Fundo e os valores a serem distribuídos aos Cotistas.

XVI. Risco de conflito de interesses: o Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora ou entre o Fundo e o Consultor Especializado, que dependem de aprovação prévia e informada da assembleia geral de Cotistas. A Administradora exerce também a função de Gestora do Fundo. A concentração de funções no âmbito do Fundo traz riscos, na medida em que todas as principais decisões relacionadas ao Fundo são tomadas por uma mesma entidade, sendo certo que não há qualquer outro prestador de serviço que supervisione as atividades da Administradora;

XVII. Risco operacional: Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo dependem diretamente de administração e gestão efetivas e adequadas, por parte da Administradora, da Gestora e do Consultor Especializado, sujeitando-se à ocorrência de eventuais riscos operacionais destes prestadores de serviços com relação aos Ativos. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das cotas do Fundo;

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

XIX. Riscos de não distribuição da totalidade das cotas das emissões do Fundo ou de colocação parcial das cotas do Fundo: caso não sejam subscritas todas as cotas de cada emissão do Fundo ou caso o número de cotas não atinja o valor mínimo para manutenção da Primeira Emissão, a Administradora fará a devolução, mediante rateio

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de cotas, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, se houver;

XX. Risco de diluição: na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

XXI. Riscos de governança: algumas matérias estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em assembleia geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum;

XXII. Risco de alteração do Regulamento: o Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações poderão afetar o modus operandi do Fundo e implicar em perdas patrimoniais aos Cotistas;

XXIII. Não existência de garantia de eliminação de riscos: as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora ou da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”), podendo, portanto, ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas;

XXIV. Propriedade das cotas e não dos imóveis: apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos Cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas;

XXV. Risco de desvalorização: o Imóvel-Alvo poderá se desvalorizar por eventos que incluem, sem limitação: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do Imóvel-Alvo, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Imóvel-Alvo limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso hospitalar, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

impeçam o acesso ao Imóvel-Alvo e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros;

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

XXVII. Risco de desapropriação: em razão de ato unilateral do Poder Público visando o atendimento do interesse público, por meio da expedição de Decreto Expropriatório, o Imóvel-Alvo poderá eventualmente ser objeto de desapropriação, total ou parcial, implicando na perda da propriedade e, assim, afetando a rentabilidade das cotas do Fundo. Neste contexto, não há garantias jurídicas no sentido de que a indenização a ser paga pelo Poder Público por decorrência da desapropriação seja suficiente para cobrir o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo;

XXVIII. Riscos das contingências ambientais: problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica do Imóvel-Alvo e/ou de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Em adição, eventuais contingências ambientais, inclusive decorrentes da operação do Empreendimento, podem culminar em responsabilidade pecuniária ao Fundo (indenizações e multas por prejuízo causados ao meio ambiente), implicando em alguns casos na rescisão do contrato de locação, de tal modo que a rentabilidade das cotas do Fundo poderá ser afetada de forma adversa;

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

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

XXX. Risco de alteração da legislação: a legislação aplicável ao Imóvel-Alvo, ao Empreendimento e aos Cotistas, incluindo, mas não se limitando, a legislação tributária e legislação imobiliária estão sujeitas a alterações. Estes eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos aos Cotistas;

XXXI. Risco de derivativos: com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas;

XXXII. Risco tributário: a Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 Cotistas, cada Cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e, ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o Artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas. Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 Cotistas; (ii) tenha suas cotas admitidas à negociação no mercado de bolsa ou de balcão regulamentados; e desde que (iii) a Cotista pessoa física não seja titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada. Caso não seja atingido o mínimo de 50 investidores na Primeira Emissão, os Cotistas do Fundo não terão as prerrogativas de isenção de imposto de renda acima referido;

XXXIII. Risco regulatório. A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação e regulamentação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido;

XXXIV. Risco jurídico: o Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas cotas;

XXXV. Risco da morosidade da justiça brasileira: o Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas ao Imóvel-Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas ao Imóvel-Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das cotas;

XXXVI. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, 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 legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos, ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além disso, cumpre mencionar que existe a possibilidade da Secretaria da Receita Federal ter interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário; e

XXXVII. Demais riscos: o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

12. Política de distribuição de resultados

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

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

Os resultados apurados na forma do item anterior serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis contado do encerramento do semestre, salvo no caso de a assembleia geral de Cotistas deliberar acerca de outra destinação de tais recursos, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

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

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

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

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

	2024	2023
(+) Receitas apurados no exercício segundo o regime de competência	19.288	20.833
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(978)	(655)
(=) Lucro / (Prejuízo) contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	18.310	20.178
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(6.505)	(8.531)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	8	-
(-) Despesas antecipadas no exercício corrente	-	(10)
(-) Despesas incorridas em períodos anteriores e realizadas no período corrente	(27)	(49)
(=) (Prejuízo) ajustado, base para o cálculo da distribuição	11.786	11.588
Resultado distribuído no exercício	11.448	11.223
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	97,12%	96,85%

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo distribuiu rendimentos aos cotistas no montante de R\$ 11.448 (R\$ 11.223 em 2023). Adicionalmente em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui saldo a pagar de rendimentos a distribuir no montante de R\$ 1.007 (R\$ 971 em 2023).

13. Prestadores de serviços

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

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

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

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

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

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve despesas de remuneração variável.

14. Rentabilidade

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

Data	PL Médio	Valor da Cota	Rentabilidade em % Fundo	
			mensal	Acumulada
29/12/23	130.384	1.186,240000		
31/12/24	141.658	1.245,209351	4,67%	4,97%

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

15. Encargos debitados ao Fundo

Encargos Debitados ao Fundo	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO	138.863		129.709	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS				
Despesas com taxa de administração	(418)	(0,30%)	(374)	(0,29%)
Despesas com auditoria e custódia	(19)	(0,01%)	(16)	(0,01%)
Despesas de serviços técnicos	(224)	(0,16%)	(231)	(0,18%)
Despesas tributárias	(202)	(0,15%)	-	0,00%
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(16)	(0,01%)	(16)	(0,01%)
Taxa de fiscalização da CVM	(20)	(0,01%)	(13)	(0,01%)
Outras receitas e despesas	(79)	(0,06%)	-	0,00%
TOTAL DAS DESPESAS	(978)	(0,70%)	(650)	(0,50%)

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

16. Imposto de renda

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% dos rendimentos auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas. Caso o segundo requisito mencionado não seja cumprido, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

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

IOF/Títulos

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

Tributação Aplicável ao Cotista do Fundo

Imposto de Renda

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

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Cotistas residentes no Brasil

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

Cotistas residentes no Exterior

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

IOF/Câmbio

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

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

IOF/Títulos

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

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162 de 13 de julho de 2022 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administração, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

18. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía saldo de R\$ 14 (R\$ 52 em 2023) em conta de depósito junto a Administradora, além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 9, o Fundo possuía saldo a pagar de R\$ 41 (R\$ 37 em 2023) com a Administradora.

19. Demandas judiciais

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

20. Deliberações em Assembleia

Não ocorreram deliberações em assembleia durante o exercício social em 31 de dezembro de 2024.

HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

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

(CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

21. Eventos subsequentes

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

22. Informações adicionais

IN CVM 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, e as alterações trazidas pela Resolução 181 de 28 de março de 2023, 184 de 31 de maio de 2023, 187 de 27 de setembro de 2023, 200 de 12 de março de 2024, 206 de 04 de julho de 2024 e 214 de 30 de setembro de 2024 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos.

A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº472/08 e entrará em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

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

TRUSTEE DTVM LTDA
Artur Martins De Figueiredo
Diretor responsável

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC-1SP 270.574/O-6