



# HSI Ativos Financeiros - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(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 2025  
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 de Responsabilidade Limitada  
(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 de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 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.

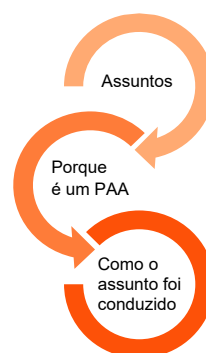
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas 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.



| <b>Porque é um PAA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mensuração do valor justo das aplicações de natureza imobiliária (Notas 3.2, 6 e 7)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>As aplicações do Fundo são compostas, substancialmente, por certificados de recebíveis imobiliários e por cotas de fundos de investimentos imobiliários negociadas em bolsa.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Consideramos que a mensuração do valor justo dos investimentos é razoável, em todos os aspectos relevantes.</p> |

## **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 de Responsabilidade Limitada  
(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

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

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 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, 24 de setembro de 2025



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

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

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

Em milhares de reais

| <b>Ativo</b>                                 | <b>Nota</b> | <b>30/06/2025</b> | <b>% PL</b>    | <b>30/06/2024</b> | <b>% PL</b>    |
|----------------------------------------------|-------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                            |             |                   |                |                   |                |
| Caixas e equivalentes de caixa               |             |                   |                |                   |                |
| Cotas de fundo de renda fixa                 | <b>5</b>    | 48.642            | 21,75%         | 49.450            | 21,97%         |
| Aplicações Financeiras                       |             |                   |                |                   |                |
| De natureza imobiliária                      |             |                   |                |                   |                |
| Certificados de recebíveis imobiliários      | <b>7</b>    | 124.551           | 55,70%         | 141.601           | 62,90%         |
| Cotas de fundo de investimento imobiliário   | <b>6</b>    | 53.000            | 23,70%         | 36.708            | 16,31%         |
| Outros créditos                              |             | 27                | 0,01%          | 26                | 0,01%          |
|                                              |             | <b>226.220</b>    | <b>101,16%</b> | <b>227.785</b>    | <b>101,19%</b> |
| <b>Total do ativo</b>                        |             | <b>226.220</b>    | <b>101,16%</b> | <b>227.785</b>    | <b>101,19%</b> |
| <b>Passivo</b>                               |             |                   |                |                   |                |
|                                              | <b>Nota</b> | <b>30/06/2025</b> | <b>% PL</b>    | <b>30/06/2024</b> | <b>% PL</b>    |
| <b>Circulante</b>                            |             |                   |                |                   |                |
| Rendimentos a distribuir                     | <b>9</b>    | 2.400             | 1,08%          | 2.278             | 1,02%          |
| Taxa de administração e gestão               | <b>8</b>    | 158               | 0,07%          | 166               | 0,07%          |
| Auditoria e custódia                         |             | 44                | 0,02%          | 43                | 0,02%          |
| Consultoria e assessoria                     |             | -                 | 0,00%          | 183               | 0,08%          |
| Provisões e contas a pagar                   |             | 3                 | 0,00%          | 4                 | 0,00%          |
|                                              |             | <b>2.605</b>      | <b>1,17%</b>   | <b>2.674</b>      | <b>1,19%</b>   |
| <b>Total do passivo</b>                      |             | <b>2.605</b>      | <b>1,17%</b>   | <b>2.674</b>      | <b>1,19%</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |             |                   |                |                   |                |
|                                              | <b>10</b>   |                   |                |                   |                |
| Cotas integralizadas                         | <b>10.1</b> | 244.240           | 109,22%        | 244.240           | 108,50%        |
| Gastos com colocação de cotas                | <b>10.2</b> | (5.494)           | (2,46%)        | (5.494)           | (2,44%)        |
| Distribuição de rendimentos a cotistas       | <b>9</b>    | (112.333)         | (50,24%)       | (84.796)          | (37,67%)       |
| Lucros (prejuízos) acumulados                |             | 97.202            | 43,47%         | 71.161            | 31,61%         |
|                                              |             | <b>223.615</b>    | <b>99,99%</b>  | <b>225.111</b>    | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>           |             | <b>223.615</b>    | <b>99,99%</b>  | <b>225.111</b>    | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |             | <b>226.220</b>    | <b>101,16%</b> | <b>227.785</b>    | <b>101,19%</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

|                                                                               | <u>Nota</u>   | <u>30/06/2025</u>              | <u>30/06/2024</u>              |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                             |               |                                |                                |
| Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)                   | <b>7</b>      | 22.364                         | 22.718                         |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)      | <b>7</b>      | (38)                           | 650                            |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)        | <b>7</b>      | (2.389)                        | (9.722)                        |
| Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)                             | <b>6</b>      | 5.370                          | 4.174                          |
| Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) | <b>6</b>      | 42                             | (659)                          |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)                   | <b>6</b>      | (171)                          | (597)                          |
|                                                                               |               | <u><b>25.178</b></u>           | <u><b>16.564</b></u>           |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>                           |               | <u><u><b>25.178</b></u></u>    | <u><u><b>16.564</b></u></u>    |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                              |               |                                |                                |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                                      | <b>5</b>      | 4.155                          | 1.189                          |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa                        | <b>12</b>     | (892)                          | (352)                          |
|                                                                               |               | <u><b>3.263</b></u>            | <u><b>837</b></u>              |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                                       |               |                                |                                |
| Despesa de consultoria                                                        | <b>12</b>     | (232)                          | (312)                          |
| Despesas de auditoria e custódia                                              | <b>12</b>     | (103)                          | (101)                          |
| Taxa de administração e gestão                                                | <b>8 e 12</b> | (1.938)                        | (2.101)                        |
| Taxa de fiscalização da CVM                                                   | <b>12</b>     | (30)                           | (126)                          |
| Outras receitas (despesas) operacionais                                       | <b>12</b>     | (97)                           | (96)                           |
|                                                                               |               | <u><b>(2.400)</b></u>          | <u><b>(2.736)</b></u>          |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                             |               | <u><u><b>26.041</b></u></u>    | <u><u><b>14.665</b></u></u>    |
| <b>Quantidade de cotas em circulação</b>                                      |               | <u><u><b>2.526.360</b></u></u> | <u><u><b>2.526.360</b></u></u> |
| <b>Lucro por cota - R\$</b>                                                   |               | <u><u><b>10,31</b></u></u>     | <u><u><b>5,80</b></u></u>      |
| <b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>                                        |               | <u><u><b>88,51</b></u></u>     | <u><u><b>89,10</b></u></u>     |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado 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 das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

|                                      | <b>Nota</b> | <b>Cotas<br/>integralizadas</b> | <b>Gastos com<br/>colocação de<br/>cotas</b> | <b>Distribuição de<br/>rendimentos</b> | <b>Lucros<br/>(prejuízos)<br/>acumulados</b> | <b>Total</b>   |
|--------------------------------------|-------------|---------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|----------------|
| <b>Saldos em 30 de Junho de 2023</b> |             | <b>244.240</b>                  | <b>(5.494)</b>                               | <b>(58.774)</b>                        | <b>56.496</b>                                | <b>236.468</b> |
| Resultado do exercício               |             | -                               | -                                            | -                                      | 14.665                                       | 14.665         |
| Distribuição de rendimentos          | 9           | -                               | -                                            | (26.022)                               | -                                            | (26.022)       |
| <b>Saldos em 30 de Junho de 2024</b> |             | <b>244.240</b>                  | <b>(5.494)</b>                               | <b>(84.796)</b>                        | <b>71.161</b>                                | <b>225.111</b> |
| Resultado do exercício               |             | -                               | -                                            | -                                      | 26.041                                       | 26.041         |
| Distribuição de rendimentos          | 9           | -                               | -                                            | (27.537)                               | -                                            | (27.537)       |
| <b>Saldos em 30 de Junho de 2025</b> |             | <b>244.240</b>                  | <b>(5.494)</b>                               | <b>(112.333)</b>                       | <b>97.202</b>                                | <b>223.615</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

Em milhares de reais

|                                                                                | <b>30/06/2025</b> | <b>30/06/2024</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                              |                   |                   |
| Rendimentos de cotas renda fixa                                                | 4.155             | 1.189             |
| Pagamento de despesas de consultoria                                           | (415)             | (129)             |
| Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão                        | (1.946)           | (2.109)           |
| Pagamento de taxa de escrituração                                              | (48)              | (48)              |
| Pagamento de despesas de auditoria e custódia                                  | (102)             | (107)             |
| Pagamento de despesas Anbima                                                   | (4)               | (4)               |
| Pagamento de taxa B3                                                           | (16)              | (20)              |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM                                       | (30)              | (126)             |
| Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa              | (892)             | (352)             |
| Pagamentos de outras despesas operacionais                                     | (31)              | (35)              |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                               | <b>671</b>        | <b>(1.741)</b>    |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                           |                   |                   |
| Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)                     | (43.330)          | (34.817)          |
| Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)                       | 1.617             | 18.715            |
| Aquisição/Venda de cotas de fundos imobiliários - FIIs                         | (16.421)          | 2.682             |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)               | 5.370             | 4.174             |
| Recebimento de amortizações e juros de certificados de recebíveis imobiliários | 78.700            | 73.968            |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>                            | <b>25.936</b>     | <b>64.722</b>     |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                          |                   |                   |
| Rendimentos pagos                                                              | (27.415)          | (26.523)          |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                           | <b>(27.415)</b>   | <b>(26.523)</b>   |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                       | <b>(808)</b>      | <b>36.458</b>     |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>                     | <b>49.450</b>     | <b>12.992</b>     |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>                        | <b>48.642</b>     | <b>49.450</b>     |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

---

## **1. Contexto operacional**

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

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

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

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento, primordialmente (assim entendido como, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo), em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e em certificados de recebíveis imobiliários e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; (iii) letras imobiliárias garantidas; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; e/ou (v) demais títulos e valores mobiliários permitidos pelo anexo normativo III da Resolução CVM nº 175.

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

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

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

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A Brasil, Bolsa. As cotas apresentaram os seguintes preços e fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

| <b>HSAF11 (Valores expressos em reais)</b> | <b>Preço de fechamento</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------|
| Julho/24                                   | 84,51                      |
| Agosto/24                                  | 84,72                      |
| Setembro/24                                | 81,93                      |
| Outubro/24                                 | 79,40                      |
| Novembro/24                                | 76,08                      |
| Dezembro/24                                | 70,00                      |
| Janeiro/25                                 | 71,15                      |
| Fevereiro/25                               | 79,25                      |
| Março/25                                   | 80,02                      |
| Abril/25                                   | 80,01                      |
| Maio/25                                    | 82,45                      |
| Junho/25                                   | 79,70                      |

| <b>HSAF11 (Valores expressos em reais)</b> | <b>Preço de fechamento</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------|
| Julho/23                                   | 88,94                      |
| Agosto/23                                  | 85,80                      |
| Setembro/23                                | 85,14                      |
| Outubro/23                                 | 82,65                      |
| Novembro/23                                | 84,89                      |
| Dezembro/23                                | 86,59                      |
| Janeiro/24                                 | 89,08                      |
| Fevereiro/24                               | 87,56                      |
| Março/24                                   | 90,14                      |
| Abril/24                                   | 85,43                      |
| Maio/24                                    | 85,87                      |
| Junho/24                                   | 86,34                      |

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

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

---

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 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 24 de setembro de 2025.

## **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:

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

---

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

## **IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

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

## **V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração**

- 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

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

---

transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

## **II. Mensuração dos passivos financeiros**

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

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

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

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

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

---

existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

### **3.4. Apuração de resultado**

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

### **3.5. Caixa e equivalentes de caixa**

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

### **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.

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

---

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

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

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

#### **4.1. Riscos de mercado**

##### **4.1.1. Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

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

##### **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;



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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

---

- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

### **4.1.3. Risco de alteração nos mercados de outros países**

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

### **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.

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

---

### **4.1.6. Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

## **4.2. Riscos relativos ao Fundo**

### **4.2.1. Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

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

### **4.2.2. Desempenho passado**

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

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

---

### **4.2.3. Risco tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

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

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

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

### **4.2.4. Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários**

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

(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 2025 e 2024, o saldo do grupo “Caixa e equivalentes de caixa” compreende as disponibilidades mantidas em corrente no Banco Itaú Unibanco S.A. e BRL Trust DTVM, com valor inferior a R\$1 (um mil reais) e por aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez alocadas em cotas de fundo de renda fixa conforme tabela abaixo:

#### 30 de junho de 2025

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

#### 30 de junho de 2024

|                                                                           | <u>Administradora</u> | <u>Valor de mercado</u> | <u>% sobre PL</u> |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada (a) | Itaú Unibanco         | 49.450                  | 21,97%            |
|                                                                           |                       | <b>49.450</b>           | <b>21,97%</b>     |

- a) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada CNPJ: 06.175.696/0001-73, foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 29/12/2004, destina-se a investidores não qualificados e recebe recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa”, os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo conforme descrito no seu regulamento/prospecto.

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de outubro de 2024, apresentaram o relatório dos auditores independentes emitido de 21 de janeiro de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 4.155 (R\$ 1.189 em 2024), 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 2025 estão representadas por:

| 2025         |                             |                     |                     |                            |               |
|--------------|-----------------------------|---------------------|---------------------|----------------------------|---------------|
| Ativo        | Nome do Fundo               | Quantidade de cotas | % das cotas detidas | Valor de mercado das cotas | %PL           |
| KNIP11       | FII KINEA IP                | 114.013             | 0,14%               | 10.374                     | 4,64%         |
| KNCR11       | FII KINEA RI                | 52.925              | 0,07%               | 5.568                      | 2,49%         |
| KNSC11       | FII KINEA SC                | 554.339             | 0,42%               | 4.961                      | 2,22%         |
| MCCI11       | FII MAUA                    | 54.519              | 0,32%               | 4.868                      | 2,18%         |
| XPCI11       | FII XP CRED                 | 52.533              | 0,60%               | 4.270                      | 1,91%         |
| VGIR11       | FII VALREIII                | 332.692             | 0,23%               | 3.214                      | 1,44%         |
| XPLG11       | FII XP LOG                  | 27.041              | 0,09%               | 2.690                      | 1,20%         |
| BARI11       | FII BARIGUI                 | 33.194              | 0,72%               | 2.622                      | 1,17%         |
| KNUQ11       | FII KINEA UNIQUE HY CDI     | 21.310              | 0,14%               | 2.233                      | 1,00%         |
| HSLG11       | HSI LOGISTICA - FII BRL1832 | 26.788              | 0,21%               | 2.212                      | 0,99%         |
| GCRI11       | FII GLPG CRI                | 30.118              | 2,07%               | 1.955                      | 0,87%         |
| KCRE11       | FII KINEA CR                | 183.355             | 0,51%               | 1.657                      | 0,74%         |
| XPIN11       | FII XP INDL                 | 16.343              | 0,23%               | 1.151                      | 0,51%         |
| BTCI11       | FII EXCELLEN                | 103.706             | 0,10%               | 956                        | 0,43%         |
| RBRR11       | FII RBRHGRAD                | 8.944               | 0,06%               | 796                        | 0,36%         |
| BRCR11       | FII BC FUND                 | 17.919              | 0,07%               | 757                        | 0,34%         |
| HCHG11       | FII HECT CRI                | 9.183               | 0,77%               | 726                        | 0,32%         |
| RVBI11       | FII VBI REIT                | 9.831               | 0,10%               | 643                        | 0,29%         |
| VIUR11       | FII VINCI UB                | 85.004              | 0,32%               | 488                        | 0,22%         |
| RCRB11       | FII RIOB RC                 | 2.754               | 0,07%               | 372                        | 0,17%         |
| VGIP11       | FII VALORAIP                | 3.817               | 0,03%               | 313                        | 0,14%         |
| HSML11       | FII HSI MALL                | 1.607               | 0,01%               | 137                        | 0,06%         |
| CNES11       | FII CENESP                  | 17.919              | 0,05%               | 20                         | 0,01%         |
| VPPR11       | FII V2 PROP                 | 1.300               | 0,02%               | 17                         | 0,01%         |
| <b>TOTAL</b> |                             | <b>1.761.154</b>    |                     | <b>53.000</b>              | <b>23,70%</b> |

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2024 estão representadas por:

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

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

|                                                                        |               |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>                                    | <b>40.646</b> |
| 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)         |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>                                    | <b>36.708</b> |
| Aquisição/Venda de cotas de fundos imobiliários                        | 16.421        |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário | 42            |
| Ajuste ao valor justo                                                  | (171)         |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2025</b>                                    | <b>53.000</b> |

O Fundo reconheceu no resultado o montante de R\$ 5.370 (R\$ 4.174 em 2024) 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

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

---

mensal de juros, atualização monetária e principal são atualizados diariamente com taxas praticadas no mercado

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

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

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



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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

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 S.A. | 19G0228153 | (4)    | Sem Rating               | (a), (b), (c), (g), (h)      | 1ª/148 | 17/07/2019      | 26/07/2034         | IPCA+6,00%    | 1.662                  | 939            |
| Virgosec                      | 20C0936929 | (4)    | Sem Rating               | (c), (h)                     | 4ª/86  | 18/03/2020      | 26/03/2030         | IPCA+6,50%    | 6.091                  | 5.060          |
| Bari Sec                      | 20H0695880 | (4)    | Fitch Ratings AAsf (bra) | (b), (c), (h), (l)           | 1ª/85  | 28/08/2020      | 10/08/2035         | IPCA+5,00%    | 1.437                  | 1.030          |
| Virgosec                      | 21D0779652 | (2)    | Sovereign credit         | (c), (h), (g)                | 4ª/252 | 27/04/2021      | 25/01/2036         | IPCA+7,50%    | 2.000                  | 1.233          |
| Virgosec                      | 21F0906525 | (4)    | Sem rating               | (b), (c), (g), (h), (j), (s) | 4ª/291 | 25/06/2021      | 15/06/2033         | IPCA+6,47%    | 2.364                  | 2.286          |
| Virgosec                      | 21F0906695 | (4)    | Sem Rating               | (c), (h), (g)                | 4ª/292 | 25/06/2021      | 25/06/2021         | IPCA+6,47%    | 11.580                 | 11.265         |
| Virgosec                      | 21F0906758 | (4)    | Sem Rating               | (c), (h), (g)                | 4ª/293 | 23/06/2022      | 15/06/2033         | IPCA+6,47%    | 11.581                 | 11.259         |
| Virgosec                      | 21F0906786 | (4)    | Sem Rating               | (c), (h), (g)                | 4ª/294 | 25/06/2021      | 15/06/2033         | IPCA+6,47%    | 11.581                 | 11.251         |
| True sec S.A.                 | 21K0914380 | (4)    | Sem Rating               | (b), (g), (m), (u)           | 1ª/462 | 26/11/2021      | 16/11/2028         | IPCA+8,50%    | 10.482                 | 10.423         |
| True sec S.A.                 | 22B0939362 | (4)    | Sem Rating               | (b), (c), (h)                | 1ª/488 | 23/02/2022      | 27/02/2034         | IPCA+6,00%    | 13.000                 | 12.326         |
| True sec S.A.                 | 22B0939864 | (6)    | Sem Rating               | (b), (c), (h)                | 1ª/489 | 23/02/2022      | 27/02/2034         | IPCA+6,00%    | 6.950                  | 6.439          |
| True sec S.A.                 | 22B0939875 | (1)    | Sem Rating               | (c), (b), (h)                | 1ª/490 | 06/10/2022      | 27/02/2034         | IPCA+6,00%    | 4.921                  | 4.560          |
| True sec S.A.                 | 22B0939878 | (1)    | Sem Rating               | (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)    | Sem Rating               | (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               | (c), (h)                     | 1ª/15  | 19/08/2022      | 15/08/2034         | CDI+4,00 %    | 11.300                 | 10.002         |
| Virgosec                      | 22I0246580 | (6)    | Sem Rating               | (l), (e), (g), (m)           | 1ª/47  | 24/09/2029      | 09/09/2022         | CDI +5,25 %   | 15.000                 | 13.123         |
| Vert Sec                      | 24F1587407 | (6)    | Sem Rating               | (c), (i)                     | 2ª/135 | 25/06/2024      | 17/10/2044         | IPCA+10,85%   | 5.361                  | 5.313          |
| <b>TOTAL</b>                  |            |        |                          |                              |        |                 |                    |               | <b>153.231</b>         | <b>141.601</b> |

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

### Legendas

#### Lastro

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

#### Regime de Garantias

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

Movimentação dos exercícios:

|                                                               |                |
|---------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>                           | <b>185.821</b> |
| 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/juros de certificados de recebíveis imobiliários  | (73.968)       |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>                           | <b>141.601</b> |
| Aquisição/resgates de certificados de recebíveis imobiliários | 41.713         |
| Receitas de certificados de recebíveis imobiliários           | 22.364         |
| Resultado de certificados de recebíveis imobiliários          | (38)           |
| Ajuste ao valor justo                                         | (2.389)        |
| Amortização/juros de certificados de recebíveis imobiliários  | (78.700)       |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2025</b>                           | <b>124.551</b> |

## **8. Taxa de administração, gestão e performance**

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

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

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

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

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

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

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

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

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

Onde:

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

s = semestre;

PLC<sub>s</sub> = Valor total da primeira emissão de cotas do Fundo efetivamente subscrito e integralizado pelos Cotistas acrescido dos (i) rendimentos (de competência do semestre em questão)

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

---

efetivamente distribuídos ao longo do semestre para o qual o cálculo estiver sendo realizado 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) rendimentos efetivamente provisionados e que estejam pendentes de distribuição referentes ao Semestre de apuração; e

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

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

Onde:

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

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

Taxa DI = A variação acumulada, no período de apuração, da taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>).

A taxa de performance nunca poderá ser um valor negativo.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foi registrado no resultado do Fundo, despesas com taxa de administração e gestão no valor de R\$ 1.938 (R\$ 2.101 durante o exercício findo em 30 de junho de 2024).

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, 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:

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

| <b>Rendimentos</b>                                                                                     | <b>2025</b>    | <b>2024</b>   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Lucro líquido do exercício                                                                             | 26.041         | 14.665        |
| Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)                                 | 2.389          | 9.722         |
| Ajuste de distribuição de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)                                | 453            | 363           |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários                                                  | 171            | 597           |
| Despesas operacionais não transitadas pelo caixa                                                       | -              | 169           |
| Despesas operacionais de exercícios anteriores transitadas em caixa                                    | (191)          | -             |
| <b>Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>                          | <b>28.863</b>  | <b>25.516</b> |
| Rendimentos antecipados/retidos no exercício                                                           | (1.326)        | -             |
| <b>(-) Parcela dos rendimentos retidos</b>                                                             | <b>(1.326)</b> | <b>-</b>      |
| <b>Complemento de resultados de caixa mantido para distribuição</b>                                    | <b>-</b>       | <b>506</b>    |
| <b>Rendimentos apropriados</b>                                                                         | <b>27.537</b>  | <b>26.022</b> |
| Rendimentos a distribuir                                                                               | (2.400)        | (2.278)       |
| Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício                                                  | 2.278          | 2.779         |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>                                                         | <b>27.415</b>  | <b>26.523</b> |
| % do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 95,41%         | 101,98%       |
| Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados                                             | (1.326)        | 506           |

Em 30 de junho de 2025, 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\$ 10,90 (dez reais e noventa centavos) (R\$ 10,30 (dez reais e trinta centavos) em 2024).

### 10. Patrimônio Líquido

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

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 223.615, composto por 2.526.360 cotas correspondendo a um valor patrimonial unitário de R\$ 88,51 por cota. (R\$ 225.111 em 30 de junho de 2024 composto por 2.526.360 cotas a um valor unitário de R\$ 89,10).

#### 10.1. Emissão de cotas

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

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve emissão de cotas no Fundo.

#### 10.2. Gastos com colocação de cotas

Em 30 de junho de 2025 e 2024 o saldo total de Gastos com colocação de cotas é de R\$5.494.

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cota.

### 10.3. Reserva de contingência

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

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

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

## 11. Rentabilidade

No exercício de 30 de junho de 2025 (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 11,57% (6,20% em 2024).

## 12. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 são os seguintes:

|                                                        | 30/06/2025     |                | 30/06/2024     |                |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                        | Valores        | Percentual     | Valores        | Percentual     |
| Taxa de administração e gestão                         | (1.938)        | (0,87%)        | (2.101)        | (0,90%)        |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | (892)          | (0,40%)        | (352)          | (0,15%)        |
| Despesa de consultoria                                 | (232)          | (0,10%)        | (312)          | (0,13%)        |
| Despesas de auditoria e custódia                       | (103)          | (0,05%)        | (101)          | (0,04%)        |
| Taxa de fiscalização da CVM                            | (30)           | (0,01%)        | (126)          | (0,05%)        |
| Outras receitas (despesas) operacionais                | (97)           | (0,04%)        | (96)           | (0,04%)        |
|                                                        | <b>(3.292)</b> | <b>(1,47%)</b> | <b>(3.088)</b> | <b>(1,31%)</b> |

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio de R\$ 223.004 (R\$ 232.796 em 2024).

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

(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.

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

(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 | 30/06/2025   |
|--------------------------|-----------------------------------------|----------------|--------------|
| Taxa de administração    | BRL Trust DTVM S.A.                     | Administrador  | 233          |
| Taxa de gestão           | HSI Gestora de Ativos Financeiros Ltda. | Gestor         | 1.705        |
| <b>Total de Despesas</b> |                                         |                | <b>1.938</b> |

| Valores a pagar          | Instituição                             | Relacionamento | 30/06/2025 |
|--------------------------|-----------------------------------------|----------------|------------|
| Taxa de administração    | BRL Trust DTVM S.A.                     | Administrador  | 20         |
| Taxa de gestão           | HSI Gestora de Ativos Financeiros Ltda. | Gestor         | 138        |
| <b>Total de Despesas</b> |                                         |                | <b>158</b> |

| 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        |
| <b>Total de Despesas</b> |                                         |                | <b>2.101</b> |

| 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        |
| <b>Total de Despesas</b> |                                         |                | <b>166</b> |

### 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



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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

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

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

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          |
|----------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------|----------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |               |                |          |                |
| 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         |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>36.708</b> | <b>191.051</b> | <b>-</b> | <b>227.759</b> |

## 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 10 de abril de 2024 por meio do Instrumento Particular de Deliberação de Alteração do Regulamento o administrador alterou o regulamento do Fundo, bem como seu anexo I referente à Classe Única de cotas do Fundo, para aderência ao disposto na Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, assim ocorrendo a consequente limitação da responsabilidade dos cotistas perante o Fundo, a alteração da denominação do Fundo para Hsi Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada e demais adaptações necessárias para aderência à Resolução CVM 175, bem como a consolidação do regulamento.

Em 05 de novembro de 2024 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 2024.

Em 28 de maio de 2024 por meio ato único de rerratificação da administradora, foi realizado o

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

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

---

reembolso das 3.348 (três mil, trezentas e quarenta e oito) novas cotas que foram subscritas e integralizadas, no âmbito do exercício do direito de preferência, cujos respectivos documentos de aceitação foram cancelados, nos termos e na forma do prospecto definitivo, em virtude da revogação da oferta.

## **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 2025, 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.

## **21. Outras informações**

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual 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. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. O Fundo foi adaptado nos termos da Resolução CVM nº 175 de 10 de abril de 2025.

## **22. Eventos subsequentes**

Após 30 de junho de 2025, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

**Roger Vicente Lima**  
Contador CRC- 1SP342522

**Luiz Carlos Nimi**  
Diretor Responsável