

**HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ n° 30.017.492/0001-99)  
(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**Relatório do auditor independente**

**Demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2020**

## **HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ n° 30.017.492/0001-99)

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

**Demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2020**

### **Conteúdo**

**Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis**

**Demonstrações da posição financeira**

**Demonstrações do resultado**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

**Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos  
Administradores e Cotistas do  
**HUSI Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo - SP

### Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis do **HUSI Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)**, que compreendem as demonstrações da posição financeira em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **HUSI Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2020 e 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 sobre as demonstrações contábeis

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

### Principais assuntos de auditoria

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

### **Propriedade para investimento**

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo detinha propriedade de investimento em fase de construção no montante de R\$ 55.118 mil, que representavam 57,76% do seu patrimônio líquido. Devido a relevância desse investimento, a necessidade de confirmação da titularidade dos ativos integrantes dessa carteira, a análise de recuperabilidade elaborada pela Administradora, consideramos que este é um dos assuntos significativos de auditoria.

### **Resposta da auditoria sobre o assunto**

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e mensuração na propriedade para investimento em construção incluíram, entre outros:

- Comparação dos imóveis registrados com as devidas matrículas e escrituras;
- Revisão da metodologia e do modelo utilizado na avaliação de *impairment*, analisamos a exatidão dos dados sobre o investimento fornecidos pela Administradora do Fundo; e
- Verificação da documentação comprobatória do custo incorrido do imóvel em construção, bem como verificação do registro em nome do Fundo.

Considerando os critérios e premissas utilizadas para suportar o valor de custo atribuído à propriedade para investimento, os resultados de nossos procedimentos foram julgados adequados no contexto das demonstrações contábeis e notas explicativas.

### **Aplicação em ativos financeiros - Títulos públicos federais**

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía aplicação em ativos financeiros - títulos públicos federais que representava 42,71% do seu patrimônio líquido. Devido a relevância das aplicações nesses títulos, a necessidade de confirmação da titularidade dos ativos integrantes dessa carteira e as flutuações de taxas de mercado, consideramos que este é um dos assuntos significativos de auditoria.

### **Resposta da auditoria sobre o assunto**

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização das dos ativos financeiros - títulos públicos federais incluíram, entre outros:

- Comparação do valor dos investimentos registrados com o preço cotado em mercado ativo divulgado por órgão responsável, avaliando seu adequado registro a valor justo e verificando se as respectivas valorizações e desvalorizações foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do exercício;
- Comparação da posição da carteira de investimentos com os extratos do órgão custodiante dos ativos, analisando se estes relatórios conferem a titularidade dos ativos ao Fundo, juntamente com a verificação dos comprovantes de liquidação financeira de aquisições e vendas.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidade do Fundo sobre a sua carteira de títulos públicos federais, assim como a correta mensuração, contabilização e divulgação em nota explicativa dos respectivos ativos.

### **Responsabilidade da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis**

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

### **Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

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

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

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituíram 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, 05 de abril de 2021.

# HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 30.017.492/0001-99)

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

## Demonstrações da posição financeira

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

ATIVO	NE	31/12/2020	%PL	31/12/2019	%PL
<b>CIRCULANTE</b>		<b>40,830</b>	<b>42.79</b>	<b>151</b>	<b>1.63</b>
	16				
Disponibilidades		18	0.02	1	0.01
Conta corrente junto administradora		18	0.02	1	0.01
Títulos e valores mobiliários	4	40,754	42.71	-	-
Letras Financeiras do Tesouro		40,754	42.71	-	-
Devedores diversos - país	7	-	-	30	0.32
Aplicação de cotistas		-	-	30	0.32
Impostos a Compensar		58	0.06	3	0.03
IR sobre resgate de Renda Fixa		58	0.06	3	0.03
Outros valores a receber		-	-	117	1.27
Despesas antecipadas		-	-	117	1.27
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	5	<b>55,118</b>	<b>57.76</b>	<b>9,137</b>	<b>98.81</b>
<b>INVESTIMENTO</b>		<b>55,118</b>	<b>57.76</b>	<b>9,137</b>	<b>98.81</b>
Propriedades para investimento	5	55,118	57.76	9,137	98.81
Imóveis em construção		47,897	50.19	1,916	20.72
Terrenos		7,221	7.57	7,221	78.09
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>95,948</b>	<b>100.55</b>	<b>9,288</b>	<b>100.44</b>
<b>PASSIVO</b>					
<b>CIRCULANTE</b>		<b>526</b>	<b>0.55</b>	<b>40</b>	<b>0.44</b>
Encargos a Pagar	8.16	20	0.02	40	0.44
Taxa de administração		20	0.02	40	0.44
Provisão para pagamentos a efetuar	5	506	0.53	-	-
Obrigações de Imóveis em construção		506	0.53	-	-
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>526</b>	<b>0.55</b>	<b>40</b>	<b>0.44</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>95,422</b>	<b>100</b>	<b>9,248</b>	<b>100.00</b>
Cotas por classe		96,218	100.83	10,180	110.08
Cotas integralizadas		96,218	100.83	10,180	110.08
Prejuízos acumulados		(796)	(0.83)	(932)	(10.08)
Prejuízos acumulados		(796)	(0.83)	(932)	(10.08)
<b>TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>95,948</b>	<b>100.55</b>	<b>9,288</b>	<b>100.44</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 30.017.492/0001-99)

(Administrado pela Planner Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.)

## Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	<u>NE</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>			
<b>Outros Ativos Financeiros</b>		<b>791</b>	<b>12</b>
Resultado de aplicações em títulos e valores mobiliários		754	12
Rendas de aplicações interfinanceiras de liquidez		33	-
Outra rendas operacionais		4	-
<b>Receitas / (Despesas) Administrativas</b>	<b>13</b>	<b>(655)</b>	<b>(707)</b>
Despesas com taxa de administração	8	(240)	(240)
Despesas com auditoria e custódia		(19)	(19)
Despesas de serviços técnicos		(2,245)	(144)
Receita com taxa de Ingresso	8	2,072	-
Despesas tributárias		-	(4)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro		(5)	(22)
Taxa de fiscalização da CVM		(138)	(189)
Outras receitas e despesas		(80)	(89)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>136</b>	<b>(695)</b>
<b>Quantidade de cotas</b>		<b>100,362</b>	<b>10,180</b>
<b>Lucro (Prejuízo) do exercício por cota</b>		<b>1.35</b>	<b>(68.25)</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



# HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 30.017.492/0001-99)

(Administrado pela Planner Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.)

## Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	NE	Cotas integralizadas	Lucros / (Prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018		7,850	(237)	7,613
Integralização de cotas no exercício	6	2,330	-	2,330
Prejuízo do exercício		-	(695)	(695)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>10,180</b>	<b>(932)</b>	<b>9,248</b>
Integralização de cotas no exercício	6	86,038	-	86,038
Lucro Líquido do exercício		-	136	136
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>96,218</b>	<b>(796)</b>	<b>95,422</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 30.017.492/0001-99)

(Administrado pela Planner Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.)

## Demonstrações do Fluxos de Caixa (Método Indireto)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	NE	31/12/2020	31/12/2019
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Lucro líquido (prejuízo) do Exercício		136	(695)
<b>Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa</b>			
Ajuste a Valor Justo de Ativos Financeiros		(754)	-
<b>Total</b>		<b>(618)</b>	<b>(695)</b>
<b>Variações em Ativos e Passivos</b>		(39,928)	(68)
Redução (Aumento) em Tits. e Vals. Mobiliários		(40,000)	69
Redução (Aumento) em Impostos a Compensar		(55)	(2)
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas		117	(117)
Redução (Aumento) em Aplicação de Cotistas		30	-
Aumento (Redução) em Encargos a Pagar		-	(18)
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora		(20)	-
<b>Caixa Líquido consumido pelas Atividades Operacionais</b>		<b>(40,546)</b>	<b>(763)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>			
Gastos com Propriedades para Investimento	5	(45,475)	(1,543)
<b>Caixa Líquido consumido nas Atividades de Investimento</b>		<b>(45,475)</b>	<b>(1,543)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	6	86,038	2,300
<b>Caixa Líquido gerado pelas Atividades de Financiamento</b>		<b>86,038</b>	<b>2,300</b>
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<b>17</b>	<b>(6)</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício		1	7
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício		18	1

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

#### 1. Contexto operacional

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

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

O Fundo é destinado a investidores em geral.

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

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

#### 2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário prevista nas Instruções CVM nº 472/08 e CVM nº 516/11.

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

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

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela Administração em 1º de abril de 2021.

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

## 3. Principais práticas contábeis

### 3.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

#### Operações compromissadas

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

### 3.2. Classificação dos instrumentos financeiros

#### I. Data de reconhecimento

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

#### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

#### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

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

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

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

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

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

##### **I. Mensuração dos ativos financeiros**

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

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

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

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

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

#### **b. Propriedades para investimento**

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

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

As propriedades para investimentos são registradas pelo valor de custo enquanto estiverem em fase de desenvolvimento e que não seja possível mensurar com confiabilidade o valor justo. São considerados todos os custos da propriedade para investimento no momento em que eles são incorridos. Esses custos incluem custos inicialmente incorridos para adquirir uma propriedade para investimento e custos incorridos subsequentemente para adicionar a, substituir partes de, ou prestar manutenção à propriedade.

#### c. Passivo circulante

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

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

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

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

#### 3.4. Apuração do resultado

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

#### 3.5. Resultado por cota

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

#### 3.6. Ativos e passivos contingentes

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

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos;
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo;
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

#### 4. Ativos financeiros

Os títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2020 estão representados por:

	Qtde.	31/12/2020	Vencimento
Letras Financeiras do Tesouro	3.821	40.754	Após 365 dias
<b>Total</b>	<b>3.821</b>	<b>40.754</b>	

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo não operou com títulos e valores mobiliários.

#### 5. Propriedades para Investimento

##### Imóveis em Construção

	31/12/2020	31/12/2019
Terrenos (a)	7.221	7.221
Custo de Obra	47.897	1.916
<b>Total</b>	<b>55.118</b>	<b>9.137</b>

##### (a) Terreno

- **Endereço:** Rod. José Nelson Schincariol - CEP: 13301-590
- **Código imóvel:** 73.833;
- **Matrícula:** 93.669;

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

- **Cidade:** Itu / SP;
- **Quadra:** P/GL - 1;
- **Valor:** R\$ 7.050;
- **ITBI:** R\$ 141;
- **Cartório / Registros:** R\$ 30.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 houve o pagamento de R\$ 45.475 (R\$ 1.543 em 2019) custos relacionados à obra do hospital que está sendo construído no terreno.

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

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

O complexo todo será formado por um edifício principal para uso hospitalar, com 8 (oito) pavimentos; uma edificação anexa para uso administrativo, com 5 (cinco) pavimentos e um bloco de utilidade térreo, com um investimento inicial da obra em torno de R\$ 91.000, com prazo de execução e estimativa de conclusão até novembro/2021, entre a construção e equipamentos hospitalares.

E, até o exercício findo em dezembro de 2020, foram executados os seguintes serviços, dos quais correspondem entre valor executado e medido 26,71% (vinte e seis vírgula setenta e um por cento) do valor total do investimento:

#### **Unidade Hospitalar**

- Concretagens de piso no térreo e 1º pavimento, além de estrutura no 4º pavimento;
- Alvenaria no 1º pavimento;
- Proteção contra fogo com argamassa projetada no térreo e 1º pavimento;
- Instalação de malha SPDA no térreo;
- Montagem de estrutura metálica no Hospital, estacionamento e recepção.



## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

#### Sede Administrativa

- Alvenaria, chapisco e emboço em todos os pavimentos;
- Instalações hidráulicas em todos os pavimentos;
- Instalações elétricas em todos os pavimentos;
- Instalações de dutos do ar condicionado em todos os pavimentos;
- Contrapiso no térreo e primeiro pavimento.

#### Outros Serviços

- Terraplanagem do talude inferior.

## 6. Emissão, subscrição, integralização e negociação das cotas

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

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

Novas emissões de cotas dependerão de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

## **HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

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

---

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

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

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

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

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

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

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

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

Caberá à instituição intermediária verificar se o investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e a transação a ser realizada por este atendem aos requisitos estabelecidos no Regulamento.

## **HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

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

---

A aquisição das Cotas por investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento, devendo, para tanto, assinar termo de adesão ao Regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram emitidas 90.082 cotas (2.330 em 2019) no montante R\$ 86.038, (R\$ 2.330 em 2019 - R\$ 30 refere-se à liquidação pendente de cotistas).

#### **7. Resgate de Cotas e amortizações**

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

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não houve amortizações.

#### **8. Taxa de Administração e demais prestadores de serviços**

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

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

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

Em 31 de dezembro de 2020 foi apropriado a título de taxa de administração o montante de R\$ 240 (R\$ 240 em 2019).

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

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

Poderá ser cobrada taxa de ingresso, desde que fixada pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão de novas Cotas, nos termos do Regulamento.

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo reconheceu receita de taxa de ingresso no montante de R\$ 2.072.

## 9. Gerenciamento de Riscos

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

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

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

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

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

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

Adicionalmente, os recursos captados no contexto da Primeira Emissão foram dimensionados para o pagamento do preço de aquisição do Imóvel-Alvo e realização dos projetos de construção do Empreendimento, sendo certo que a efetiva construção do Empreendimento pelo Fundo dependerá do sucesso de uma nova captação de recursos pelo Fundo. Desta forma, poderá não ser possível a implementação da Política de Investimento, o que poderá frustrar a expectativa de rendimento dos Cotistas, bem como causar a perda total ou parcial dos valores investidos no Fundo;

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

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

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

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

- III. **Riscos relacionados ao construtor:** o construtor eventualmente contratado pelo Fundo para construção do Empreendimento pode ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto do Empreendimento, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto;
- IV. **Risco de discussão judicial do contrato de locação:** a edição da Lei n.º 12.744/12 convalida a existência de contratos de locação na modalidade *Built to Suit* e estabelece que as condições livremente pactuadas pelas partes nesses contratos deverão prevalecer. Não obstante, em razão da inexistência de jurisprudência no que tange à interpretação de contratos de locação na modalidade *Built to Suit* à luz da Lei n.º 12.744/12, o Fundo poderá enfrentar dificuldades caso ocorra a eventual discussão judicial do Contrato de Locação, que podem incluir, sem limitação, a legalidade da multa devida ao Fundo no caso de rescisão antecipada por iniciativa do Locatário, e a possibilidade de revisão do valor locatício tendo como base o valor de mercado. Esse fator poderá impactar adversamente os resultados do Fundo;
- V. **Risco de liquidação do fundo em virtude do exercício da opção de compra:** o Fundo outorgará ao Locatário a Opção de Compra. Deste modo, caso a Opção de Compra venha a ser exercida o Fundo será liquidado, sendo as suas Cotas resgatadas, mediante o pagamento aos Cotistas em moeda corrente nacional do valor das Cotas do Fundo apurado quando da sua liquidação. Assim, o Cotista poderá, a qualquer momento a partir da data em que a Opção de Compra possa ser exercida, receber os seus recursos anteriormente ao prazo pretendido ou estimado, ficando o horizonte de investimento do Cotista reduzido. Além disso, após o término do prazo de locação, caso o Locatário não exerça a Opção de Compra do Imóvel-Alvo, o Fundo poderá encontrar dificuldades em realizar sua alienação ou locação a terceiros;
- VI. **Riscos decorrentes de eventos da natureza:** eventos da natureza como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, podem atingir o Imóvel-Alvo, acarretando assim na perda de sua substância econômica e, conseqüentemente, em prejuízos para o Fundo e os Cotistas;
- VII. **Risco de sinistro:** no caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel-Alvo e/ou do Empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada a Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo;

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

- VIII. Risco de crédito:** a rentabilidade do Fundo dependerá primordialmente do recebimento dos valores devidos pelo Locatário nos termos do Contrato de Locação. Caso ocorra o atraso ou inadimplemento dos valores devidos a título de aluguel, por quaisquer motivos, os resultados do Fundo serão materialmente afetados. Em garantia das obrigações pecuniárias assumidas pelo Locatário no âmbito do Contrato de Locação, o Locatário deverá constituir garantia de (a) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes (i) de contratos de operação de planos privados de assistência à saúde e prestação de serviços de saúde e atividades análogas, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1954, conforme alterada e dos Artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e (ii) dos recursos depositados e/ou mantidos em conta corrente a ser aberta e mantida pelo Locatário em uma instituição financeira autorizada ou outra que seja aprovada pelo Fundo, a qual será movimentável exclusivamente nos termos descritos no Contrato de Locação, e (b) carta de fiança bancária emitida por uma instituição financeira autorizada, no valor equivalente a 12 vezes o valor mensal da locação vigente na data da contratação. Maiores informações sobre as garantias podem ser encontradas no Contrato de Locação, disponível na sede da Administradora;
- IX. Riscos relacionados às garantias:** não há garantia de que as garantias constituídas pelo Locatário em benefício do Fundo, nos termos do Contrato de Locação, sejam aperfeiçoadas ou que serão suficientes em caso de excussão. Caso, por qualquer razão, as referidas garantias não sejam aperfeiçoadas ou não sejam suficientes, os resultados do Fundo serão materialmente afetados.
- X. Risco de concentração da carteira do Fundo em um único Imóvel-Alvo:** o Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel-Alvo e desenvolvimento do Empreendimento, que será locado exclusivamente pelo Locatário. Assim, o Fundo estará exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira em um único Imóvel-Alvo, um único Empreendimento, e um único locatário;

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

- XI. Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais do Fundo, e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos;
- XII. Riscos de liquidez das Cotas:** a aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos, sempre, na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Sendo assim, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades ou mesmo não conseguir realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo e que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da liquidação, antecipada ou não, do Fundo;



## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

- XIII. Risco de liquidez da carteira do Fundo:** tendo em vista o investimento preponderante do Fundo no Imóvel-Alvo, cuja natureza é eminentemente de ativo ilíquido, o Fundo poderá não conseguir alienar tal ativo quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo. Adicionalmente, a locação do Imóvel-Alvo também está sujeita a períodos de dificuldade causados pela negociabilidade do mercado imobiliário. O Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar o Imóvel-Alvo, nos termos e condições desejados pelo Fundo. Desta maneira, o Fundo poderá se ver obrigado a negociar o valor dos alugueis por preços menores, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo;
- XIV. Riscos relativos à rentabilidade do investimento:** o investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da locação do Imóvel-Alvo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição do Imóvel-Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados temporariamente em Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo;
- XV. Risco relativos às receitas mais relevantes do Fundo:** a rentabilidade do Fundo depende, preponderantemente, das receitas auferidas com a locação atípica do Imóvel-Alvo de forma que a interrupção dos pagamentos devidos nos termos do Contrato de Locação, por qualquer motivo, impactará adversamente os resultados do Fundo e os valores a serem distribuídos aos Cotistas.
- XVI. Risco de conflito de interesses:** o Regulamento prevê determinados atos que caracterizam Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora ou entre o Fundo e o Consultor Especializado, que dependem de aprovação prévia e informada da Assembleia Geral de Cotistas. A Administradora exerce também a função de Gestora do Fundo. A concentração de funções no âmbito do Fundo traz riscos, na medida em que todas as principais decisões relacionadas ao Fundo são tomadas por uma mesma entidade, sendo certo que não há qualquer outro prestador de serviço que supervisione as atividades da Administradora;

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

- XVII. Risco operacional:** Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo dependem diretamente de administração e gestão efetivas e adequadas, por parte da Administradora, da Gestora e do Consultor Especializado, sujeitando-se à ocorrência de eventuais riscos operacionais destes prestadores de serviços com relação aos Ativos. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo;
- XVIII. Risco relativo à concentração e pulverização:** poderá ocorrer a situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas;
- XIX. Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas das emissões do Fundo ou de colocação parcial das Cotas do Fundo:** caso não sejam subscritas todas as Cotas de cada emissão do Fundo ou caso o número de Cotas não atinja o valor mínimo para manutenção da Primeira Emissão, a Administradora fará a devolução, mediante rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de Cotas, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, se houver;
- XX. Risco de diluição:** na eventualidade de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.
- XXI. Riscos de governança:** algumas matérias estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum;
- XXII. Risco de alteração do Regulamento:** o Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações poderão afetar o modus operandi do Fundo e implicar em perdas patrimoniais aos Cotistas;
- XXIII. Não existência de garantia de eliminação de riscos:** as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora ou da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo, portanto, ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas;

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

- XXIV. Propriedade das Cotas e não dos imóveis:** apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas;
- XXV. Risco de desvalorização:** o Imóvel-Alvo poderá se desvalorizar por eventos que incluem, sem limitação: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do Imóvel-Alvo, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Imóvel-Alvo limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso hospitalar, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao Imóvel-Alvo e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros;
- XXVI. Riscos inerentes à propriedade do Imóvel-Alvo:** o Empreendimento poderá apresentar riscos decorrentes tanto de sua construção, como de sua operação. O Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel-Alvo sobre o qual será construído o Empreendimento, poderá ser chamado a responder diretamente por eventuais indenizações ou reclamações relacionadas ao Imóvel-Alvo e à operação do Empreendimento, incluindo sem limitação aquelas de natureza cível, trabalhista, previdenciária, tributária e/ou ambiental, circunstâncias estas que podem implicar em desembolsos de valores relevantes pelo Fundo, e conseqüentemente, pelos Cotistas;
- XXVII. Risco de desapropriação:** em razão de ato unilateral do Poder Público visando o atendimento do interesse público, por meio da expedição de Decreto Expropriatório, o Imóvel-Alvo poderá eventualmente ser objeto de desapropriação, total ou parcial, implicando na perda da propriedade e, assim, afetando a rentabilidade das Cotas do Fundo. Neste contexto, não há garantias jurídicas no sentido de que a indenização a ser paga pelo Poder Público por decorrência da desapropriação seja suficiente para cobrir o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo;

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

- XXVIII. Riscos das contingências ambientais:** problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica do Imóvel-Alvo e/ou de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Em adição, eventuais contingências ambientais, inclusive decorrentes da operação do Empreendimento, podem culminar em responsabilidade pecuniária ao Fundo (indenizações e multas por prejuízo causados ao meio ambiente), implicando em alguns casos na rescisão do Contrato de Locação, de tal modo que a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser afetada de forma adversa;
- XXIX. Riscos de despesas extraordinárias:** o Fundo, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, do Imóvel-Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do Imóvel-Alvo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de alugueres inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos após a devolução do Imóvel-Alvo, se for o caso;
- XXX. Risco de alteração da legislação:** a legislação aplicável ao Imóvel-Alvo, ao Empreendimento e aos Cotistas, incluindo, mas não se limitando, a legislação tributária e legislação imobiliária estão sujeitas a alterações. Estes eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos aos Cotistas;
- XXXI. Risco de Derivativos:** com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas;

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

**XXXII. Risco tributário:** a Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 Cotistas, cada Cotista não seja titular de Cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e, ainda, tenha suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o Artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas. Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 Cotistas; (ii) tenha suas cotas admitidas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão regulamentados; e desde que (iii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada. Caso não seja atingido o mínimo de 50 investidores na Primeira Emissão, os Cotistas do Fundo não terão as prerrogativas de isenção de imposto de renda acima referido;

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

- XXXIII. Risco regulatório.** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação e regulamentação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido;
- XXXIV. Risco jurídico:** o Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas;
- XXXV. Risco da morosidade da justiça brasileira:** o Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas ao Imóvel-Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas ao Imóvel-Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas;
- XXXVI. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos, ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além disso, cumpre mencionar que existe a possibilidade da Secretaria da Receita Federal ter interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas.

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 - Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário; e

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

#### 10. Política de distribuição de resultados

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

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

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

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

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	2020	2019
(+) Receitas apurados no exercício segundo o regime de competência	3.091	12
( - ) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(2.955)	(707)
( = ) Lucro / (Prejuízo) contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	136	(695)
( - ) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(982)	(12)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	324	40
( = ) (Prejuízo) ajustado, base para o cálculo da distribuição	(522)	(667)
Resultado distribuído no exercício	-	-
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	0%	0%

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não distribuiu rendimentos aos cotistas.

#### 11. Prestadores de serviços

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

A gestão dos ativos da carteira é prestada pela Planner Corretora de Valores Mobiliários S.A.

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

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

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



## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

Em 31 de dezembro de 2020 não houve despesas de remuneração variável.

## 12. Rentabilidade

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

Data	Patrimônio Líquido Médio	Valor da Cota	Rentabilidade em % Fundo	
			mensal	acumulada
31/12/19	9.288	908,488739		
31/01/20	9.304	900,396124	-0,89%	-0,89%
29/02/20	9.216	893,263120	-0,79%	-1,68%
31/03/20	95.072	947,374473	6,06%	4,28%
30/04/20	95.093	947,845952	0,05%	4,33%
31/05/20	95.181	948,809780	0,10%	4,44%
30/06/20	95.274	949,643790	0,09%	4,53%
31/07/20	95.348	950,400068	0,08%	4,61%
31/08/20	95.416	950,975844	0,06%	4,68%
30/09/20	95.408	949,161693	-0,19%	4,48%
31/10/20	95.221	949,117390	0,00%	4,47%
30/11/20	95.250	949,222026	0,01%	4,48%
31/12/20	95.333	950,778319	0,16%	4,65%

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

## 13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2020		31/12/2019	
Patrimônio líquido médio	81.556		8.923	
Despesas Administrativas	(2.727)	3,34%	(707)	7,92%
Despesas com taxa de administração	(240)	0,29%	(240)	2,69%
Despesas com auditoria e custódia	(19)	0,02%	(19)	0,21%
Despesas de serviços técnicos	(2.245)	2,75%	(144)	1,61%
Despesas tributárias	-	0,00%	(4)	0,04%
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(5)	0,01%	(22)	0,25%
Taxa de fiscalização da CVM	(138)	0,17%	(189)	2,12%
Outras receitas e despesas	(80)	0,10%	(89)	1,00%

## **HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

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

---

#### **14. Imposto de renda**

##### **Imposto de Renda**

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

Como exceção à regra geral de não tributação descrita no artigo 16.1 do Regulamento, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a LH, CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos ao seu Cotista.

##### **IOF/Títulos**

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

##### **Tributação Aplicável ao Cotista do Fundo**

##### **Imposto de Renda**

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

## **HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

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

---

#### **Cotistas residentes no Brasil**

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

#### **Cotistas residentes no Exterior**

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

#### **IOF/Câmbio**

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

#### **IOF/Títulos**

É cobrado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação.

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

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

#### 15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administração, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes S.S. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

#### 16. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía saldo de R\$ 18 (R\$ 1 em 2019) em conta de depósito junto a Administradora, além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 8, o Fundo possuía saldo a pagar de R\$ 20 (R\$ 40 em 2019) com a Administradora.

#### 17. Demandas judiciais

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

#### 18. Alterações Estatutárias

1) Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 18 de fevereiro de 2020, submetido à apreciação do Cotista e prestados os esclarecimentos necessários, o cotista aprovou sem quaisquer ressalvas:

(i) A contratação da Construtora Baggio para construção do Hospital Unimed Salto Ituí; e

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

- (ii) Autorização à Administradora para adotar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações da Assembleia Geral de Cotistas, incluindo a negociação e celebração do respectivo contrato de construção.
- 2) Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 23 de abril de 2020 os cotistas do Fundo após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da Ordem do dia:
  - (i) Os cotistas representando 67,0034% das cotas em circulação do Fundo aprovaram a alteração da Política de Investimento do Fundo para que a discricionariedade quanto à seleção e diversificação de Ativos de Renda Fixa na carteira do Fundo, observado os parâmetros do Regulamento e normas aplicáveis, seja readequada e limitada à Ativos de Renda Fixa caracterizados como Títulos Públicos Federais;
  - (ii) Os cotistas representando 38,5982% das cotas em circulação do Fundo aprovaram a substituição da atual prestadora de serviços de Administração e Custódia do Fundo pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Ltda., e 28,40% rejeitaram a substituição da atual prestadora de serviços de Administração e Custódia do Fundo pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Ltda.; Sendo assim, fica o item (ii) rejeitado, uma vez que não contou com quórum suficiente para aprovação nos termos do 8.5.1, (iv) do Regulamento Vigente.
  - (iii) Os cotistas representando 67,0034% das cotas em circulação do Fundo aprovaram a consolidação do Regulamento do Fundo; e
  - (iv) Os cotistas representando 67,0034% das cotas em circulação do Fundo aprovaram a autorização para a Administradora tomar toda e qualquer providência que decorra das deliberações descritas nos itens acima, inclusive, mas não se limitando, no que tange ao encaminhamento à CVM de todo e qualquer documento exigido pela regulamentação aplicável ao Fundo.
- 3) Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 31 de agosto de 2020 os cotistas do Fundo após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da Ordem do dia:
  - (i) Os cotistas representando 29,16% das cotas em circulação do Fundo **Aprovaram** as Demonstrações Contábeis referentes ao Exercício Social findo em 31 de dezembro de 2019.

Os cotistas representando 45,14% das cotas em circulação do Fundo **Abstiveram-se de votar** a respeito da matéria acima;

Diante do acima exposto, ficam **Reprovadas** as Demonstrações Contábeis referentes ao Exercício Social findo em 31 de dezembro de 2019.

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

- (ii) Os cotistas representantes da totalidade dos manifestantes **Aprovaram**, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, a substituição da atual prestadora de serviços de Administradora, Escrituração, Custódia e Controladoria do Fundo, **Planner Corretora de Valores S.A.**, pela **Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, devidamente autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório, nº 12.691, de 16 de novembro de 2012 (“Nova Administradora”).

A transferência dos serviços de Administração, Custódia e Controladoria do Fundo serão realizadas no fechamento do dia **18 de setembro de 2020**, sendo certo que a Nova Administradora os assumirá na abertura do dia **21 de setembro de 2020**.

A transferência dos serviços de Escrituração do Fundo será realizada no fechamento do dia **16 de outubro de 2020**, sendo certo que a Nova Administradora os assumirá na abertura do dia **19 de outubro de 2020**.

O novo Regulamento do Fundo, em decorrência das alterações acima expostas, será disponibilizado aos Cotistas e ao mercado até o dia **11 de setembro de 2020**, através de Instrumento Particular de Alteração.

- 4) Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 09 de novembro de 2020 os cotistas do Fundo após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da Ordem do dia:

- (i) Os Cotistas representando 50,60% das cotas em circulação do Fundo **Aprovaram** as Demonstrações Contábeis referentes ao Exercício Social findo em 31 de dezembro de 2019.

Os cotistas representando 22,88% das cotas em circulação do Fundo **Abstiveram-se de Votar** a respeito da matéria acima.

Diante do acima exposto, ficam **Aprovadas** as Demonstrações Contábeis referentes ao Exercício Social findo em 31 de dezembro de 2019.

## 19. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após o encerramento do exercício social em 31 de dezembro de 2020.

## HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 30.017.492/0001-99

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

## 20. Informações adicionais

### COVID-19

Em função da pandemia da COVID-19, houve impacto na cotação de diversos ativos financeiros. Considerando esses aspectos, A Administração não identificou impactos no andamento da obra em construção que tenha relação direta com a pandemia da COVID-19, conforme mencionado na nota explicativa de nº 5, permanece o prazo de execução e estimativa de conclusão até novembro/2021, entre a construção e equipamentos hospitalares.

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

- **Reinaldo Dantas - Contador - CRC 1 SP 110.330/O-6;**
- **Artur Martins de Figueiredo - diretor responsável.**