

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DO HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.017.492/0001-99

no montante de, inicialmente,

R\$ 100.170.000,00

(cem milhões, cento e setenta mil reais)

Código ISIN nº BRHUSICTF006

Código de Negociação na B3 nº HUSI11

Tipo ANBIMA: “Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva”

Segmento ANBIMA: Hospital

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/049 em 1º de novembro de 2019.

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz - B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54 (“**Coordenador Líder**”), em conjunto com as instituições contratadas pelo Coordenador Líder por meio de adesão ao contrato de distribuição celebrado pelo Coordenador Líder, cujos logotipos encontram-se localizados ao final deste Anúncio de Início, comunicam, nos termos do artigo 53 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), o início da distribuição pública de, inicialmente, até 105.000 (cento e cinco mil) cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 2ª emissão (“**2ª Emissão**”) do **HUSI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.017.492/0001-99 (“**Cotas**” e “**Fundo**”, respectivamente), a ser realizada nos termos da instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), perfazendo o montante, inicialmente, de até R\$ 100.170.000,00 (cem milhões cento e setenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), podendo este montante ser **(i)** aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme abaixo definido) e no “Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do HUSI Fundo de Investimento Imobiliário” (“**Prospecto**”, sendo que esta definição engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

Em 26 de julho de 2019, a Assembleia Geral de Cotistas aprovou a realização da presente Oferta de Cotas e a 2ª Emissão do Fundo e seus principais termos e condições, cujos termos e condições foram re-ratificados em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 16 de agosto de 2019, cuja ata foi registrada no 8º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.490.041, em 27 de agosto de 2019 (“**AGC 2ª Emissão**”), conforme o disposto na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472, conforme ata registrada junto ao 8º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.488.408, em 02 de agosto de 2019.

O único cotista do Fundo renunciou ao seu direito de preferência para subscrição de Cotas da 2ª Emissão, nos termos da ata da AGC 2ª Emissão, de modo que a Oferta não contará com direito de preferência.

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1.1. Constituição do Fundo e Aprovação da Oferta: O Fundo foi constituído pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz - B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 (“**Administrador**”), por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - HUSI Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 12 de março de 2018 e registrado na mesma data, sob o nº 1.452.849, perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Capital, da Cidade e Estado de São Paulo, o qual aprovou o regulamento do Fundo, tendo o regulamento do Fundo sido posteriormente alterado por meio do “*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - HUSI Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 2 de julho de 2018 e registrado em 4 de julho de 2018, sob o nº 1.460.944, perante o 8º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital, da Cidade e Estado de São Paulo, sendo que a versão vigente do regulamento do Fundo foi aprovada em 25 de setembro de 2019 por meio de ato unilateral da Administradora, em atendimento das exigências formuladas pela B3, nos termos do Artigo 17-A da Instrução CVM 472, o qual foi registrado sob o nº 1.492.518, em 26 de setembro de 2019 junto ao 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. (“**Regulamento**”).

1.2. Tipo do Fundo: O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas.

1.3. Prazo de Duração: O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

1.4. Classificação da ANBIMA: Para fins do “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros*”, vigente a partir de 2 de janeiro de 2019, editado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”) e das “*Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário*”, o Fundo é classificado como “*Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva*”, segmento “Hospital”.

1.5. Objetivo e Política de Investimento: O Fundo tem por objetivo a proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo, por meio da realização do projeto e da construção do Empreendimento e locação atípica do Imóvel-Alvo na modalidade *Built to Suit* ao Locatário (conforme abaixo definido), atualmente único cotista do Fundo, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial Sob a Modalidade Built To Suit e Outras Avenças*”, celebrado em 26 de julho de 2019 entre o Fundo e a Unimed Salto/Itu - Cooperativa Médica, sociedade cooperativa em responsabilidade limitada de seus sócios, com sede na Cidade de Itu, Estado de São Paulo, na Rua Santa Rita, nº 1.440, Centro, CEP 13300-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.837.188/0001-07 (“**Locatário**”), atualmente único cotista do Fundo, nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“**Contrato de Locação Atípica**”).

O Contrato de Locação Atípica tem por objeto **(i)** o desenvolvimento e a implantação da construção do Empreendimento no Imóvel-Alvo, que engloba um hospital e uma sede administrativa, por intermédio da Construtora, e o gerenciamento pela Gerenciadora, de acordo com os projetos e demais documentações técnicas previstas no Contrato de Locação Atípica; e **(ii)** a locação do Empreendimento à Unimed, em caráter personalíssimo, pelo Prazo da Locação, renovável por igual período por solicitação do Locatário, desde que este esteja adimplente com suas obrigações ao final do Prazo da Locação de 20 (vinte) anos, iniciado na Data de Início do Prazo para Locação. O Fundo não ficará obrigado a aceitar a renovação da locação caso o Locatário pleiteie a redução do valor mensal da locação em patamar inferior àquele vigente à época da renovação.

Após **(i)** a celebração do Termo de Entrega e Aceitação; **(ii)** a obtenção do Habite-se pela autoridade competente; e **(iii)** o recebimento, pelo Locatário, dos equipamentos mínimos necessários ao início de suas atividades no Empreendimento, o Locatário será imitido na posse direta do Empreendimento e a locação do Imóvel-Alvo passará a produzir efeitos (“**Data de Início do Prazo da Locação**”).

Durante os 6 (seis) meses que antecederem o final do primeiro prazo da locação, com duração de 20 (vinte) anos, será facultado ao Locatário apresentar ao Fundo uma proposta firme de compra de aquisição do Imóvel-Alvo, devendo o Administrador submeter a referida proposta de aquisição para deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

A eficácia do Contrato de Locação Atípica está sujeita ao cumprimento cumulativo de duas condições suspensivas, nos termos do Artigo 125 do Código Civil Brasileiro, quais sejam, **(i)** captação de recursos no âmbito da Oferta em valor, no mínimo, equivalente ao Montante Mínimo da Oferta; e **(ii)** a aprovação da celebração do Contrato de Locação Atípica pelo conselho de administração do Locatário, sendo certo que esta condição se verificou em 1º de agosto de 2019, data em que os membros do Conselho de Administração do Locatário ratificaram a assinatura do Contrato de Locação Atípica. A condição suspensiva indicada no item “i” acima deverá ser superada dentro do prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de celebração do Contrato de Locação Atípica, sendo que tal prazo poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, nos termos do Contrato de Locação Atípica.

Caberá ao Fundo, com o auxílio da Construtora e da Gerenciadora, tomar todas as providências necessárias e inerentes à aprovação do projeto do Empreendimento perante as autoridades competentes, de qualquer esfera de governo, de forma a obter as autorizações, licenças, alvarás e permissões estritamente necessários à realização das obras.

As obras deverão ser iniciadas até 60 (sessenta) dias após o encerramento da Oferta e deverão ser concluídas no prazo de até 18 (dezoito) meses contados a partir da data de início das obras, o qual não poderá ser postergado, nem prorrogado, exceto nos seguintes casos: **(i)** motivos de força maior ou caso fortuito, conforme definidos no Artigo 393 do Código Civil nas hipóteses listadas no próximo parágrafo, desde que devidamente comprovados; **(ii)** solicitação de alteração dos projetos pelo Locatário, por escrito, observado o disposto na cláusula 5 do Contrato de Locação Atípica; ou **(iii)** paralisação das obras por determinação de qualquer órgão da administração pública de qualquer esfera.

Se os eventos de caso fortuito ou de força maior previstos acima implicarem atrasos na execução e/ou entrega das obras por período superior a 12 (doze) meses da data originalmente prevista para tanto, o Contrato de Locação Atípica poderá ser rescindido pelo Locatário mediante o encaminhamento de simples notificação escrita ao Fundo, sem qualquer ônus.

Visto que o valor total da locação representa a indivisível e justa contraprestação do Fundo pela aquisição do Imóvel-Alvo e realização das obras do Empreendimento, em moldes determinados pelo Locatário, a remuneração pela Locação pelo prazo da locação e a permanência do Locatário na posse do Empreendimento, de modo livre, manso e pacífico, com a finalidade de utilizá-lo para o desenvolvimento de suas atividades, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional do valor total da locação. Isto é, o valor total da locação não foi estabelecido em função de condições normais de mercado de locações e, por conseguinte não está sujeito às condições previstas no Artigo 19 da Lei nº 9.779/99, para fins de revisão judicial do valor do aluguel, a que o Fundo e a Unimed, de comum acordo, renunciaram de pleno direito, de forma irrevogável e irretroatável, enquadrando-se, portanto, aos ditames do Artigo 54-A, § 1º da Lei nº 9.779/99, até o final do prazo da locação.

Quando do término ou rescisão do Contrato de Locação Atípica, o Locatário deverá desocupar o Empreendimento, deixando-o completamente vazio de pessoas e coisas, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso normal e do tempo decorrido até então, permanecendo responsável pelo pagamento do valor mensal da locação e demais encargos locatícios enquanto não o retornar para o Fundo nas condições supramencionadas.

O Contrato de Locação Atípica foi celebrado em caráter definitivo e sem possibilidade de arrependimento, constituindo obrigações válidas, eficazes e vinculantes, e somente poderá ser rescindido antecipadamente nas seguintes hipóteses previstas na cláusula 15.1 do Contrato de Locação Atípica, entre elas, **(i)** desapropriação parcial ou total do Imóvel, observados os termos da cláusula 13.5 do Contrato de Locação Atípica; e **(ii)** decretação de falência do Locatário, ou intervenção no Locatário decretada pela autoridade governamental competente.

Em garantia das obrigações pecuniárias assumidas pelo Locatário, no âmbito do Contrato de Locação Atípica, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de pagamento do valor mensal da locação e demais encargos locatícios, indenizações e penalidades legais e contratuais pactuadas, o Locatário deverá constituir **(i)** garantia de cessão fiduciária de direitos creditórios, em até 30 (trinta) dias contados da Data de Início do Prazo da Locação, em forma e substância satisfatórias para o Fundo; e **(ii)** apresentar ao Fundo, na Data de Início do Prazo da Locação, uma carta de fiança bancária emitida por uma instituição financeira de primeira linha (com nota de classificação de risco (rating) igual ou superior à nota mínima emitida por pelo menos 2 (duas) entre as seguintes agências de classificação de risco: Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Moody's América Latina Ltda. e Fitch Ratings do Brasil Ltda., sendo que “nota mínima” significa a nota de risco da República Federativa do Brasil emitida pela respectiva agência de classificação de risco), no valor equivalente a 12 (doze) vezes o valor mensal da locação vigente na data da contratação. **AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O CONTRATO DE LOCAÇÃO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADO QUE OS COTISTAS LEIAM CUIDADOSA A INTEGRALIDADE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO CONSTANTE DO ANEXO F DO PROSPECTO (PÁGINAS 211 A 461) ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO.**

Caberá ao Administrador, com a assessoria do Consultor Especializado (conforme abaixo definido), 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 472. O Administrador, em nome do Fundo, poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra ou lançamento comercial do Empreendimento, incluindo sem limitação para a contratação de projetos arquitetônicos e complementares, benfeitorias no terreno (terraplanagem) e consultorias para aprovação de certidões, e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

O Contrato de Locação Atípica prevê que os gastos necessários à manutenção preventiva, conservação e reparos do Imóvel-Alvo correrão por conta do Locatário.

Os recursos remanescentes do Patrimônio Líquido que, temporariamente, por conta do cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento, não estiverem investidos no Imóvel-Alvo, ou que sejam destinados a atender as necessidades de liquidez do Fundo, serão aplicados por decisão da Gestora em Ativos de Renda Fixa, observado em relação às letras de crédito imobiliário os limites previstos no § 5º da Instrução CVM 472.

O Fundo, por meio da Gestora, poderá contratar operações em mercados de derivativos, desde que com o objetivo de proteger posições detidas à vista, até o limite dessas. A exposição de contratação de operações com derivativos deve se limitar, no máximo, ao valor do Patrimônio Líquido. Para efeito do disposto acima: **(i)** as operações devem ser negociadas em mercados administrados por bolsas de mercadorias e de futuros, exclusivamente na modalidade “com garantia” quando se tratar de operações de *swap*; e **(ii)** devem ser considerados, para efeito de cálculo de Patrimônio Líquido, os dispêndios efetivamente incorridos a título de prestação de margens de garantia em espécie, ajustes diários, prêmios e custos operacionais, decorrentes da manutenção de posições em mercados organizados de derivativos, inclusive os valores líquidos das operações.

A Política de Investimento do Fundo somente poderá ser alterada com prévia anuência dos Cotistas. O Fundo não busca um objetivo de retorno determinado.

Para mais informações sobre a Política de Investimentos, veja o Capítulo 3 do Regulamento.

1.6. 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, políticos e econômicos idênticos. Não há limite de subscrição de Cotas por um mesmo Investidor.

As Cotas da 2ª Emissão **(i)** são de classe única; **(ii)** correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma nominativa e escritural; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo; **(vi)** não conferem aos seus titulares, propriedade sobre os imóveis ou títulos ou sobre fração ideal desses imóveis; **(vii)** no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas da 2ª Emissão e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas da 2ª Emissão, independentemente da respectiva data de integralização, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Os Cotistas não poderão exercer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

1.7. Auditor Independente: O Administrador contratou a **BDO RCS Auditores Independentes - Sociedade Simples**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, 3º andar, CEP 0105-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 54.276.936/0001-79, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador. Maiores informações sobre as demonstrações financeiras e auditoria podem ser encontradas no Capítulo 12 do Regulamento.

1.8. Taxa de Administração: Pelos serviços de administração, gestão, controladoria, custódia, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Administrador receberá a Taxa de Administração que é equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido, calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), provisionada por Dia Útil e paga até o 5º (quinto) 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\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o qual será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou outro índice que venha a substituí-lo. Não será devida ao Administrador qualquer remuneração adicional. A forma de cálculo da Taxa de Administração permanecerá a mesma, ainda que o Fundo venha a integrar índice de mercado, nos termos do Artigo 36, Parágrafo 4º da Instrução CVM 472. Para mais informações sobre a remuneração do Administrador, veja o Capítulo 6 do Regulamento.

1.9. Taxa de Performance: Não são cobradas taxas de performance.

1.10. Consultor Especializado e Remuneração do Consultor Especializado: O Consultor Especializado do Fundo é a **VERUM PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA. - ME**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 65, conjunto 92, Itaim Bibi, CEP 04532-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.759.449/0001-33 (“**Consultor Especializado**”).

Pelos serviços de consultoria especializada, o Fundo paga ao Consultor Especializado, **(i)** mensalmente, o valor de R\$ 10.000,00 (de mil reais); e **(ii)** o valor equivalente a 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento) do montante total de Cotas da 2ª Emissão que forem efetivamente colocadas no âmbito da Oferta (“**Comissão de Estruturação**”).

A remuneração fixa é paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, a partir do pagamento do primeiro aluguel nos termos do Contrato de Locação Atípica. O valor da remuneração fixa será atualizado na forma do item 1.8 acima. A remuneração variável será devida em uma única parcela, até 10 (dez) dias contados da Data de Liquidação.

1.11. Escriturador e Custodiante: O escriturador e custodiante das Cotas é a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, acima qualificada, (“**Escriturador**” e “**Custodiante**”).

1.12. Gestora: A gestão do Fundo também é realizada pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, acima qualificada (“**Gestora**”).

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

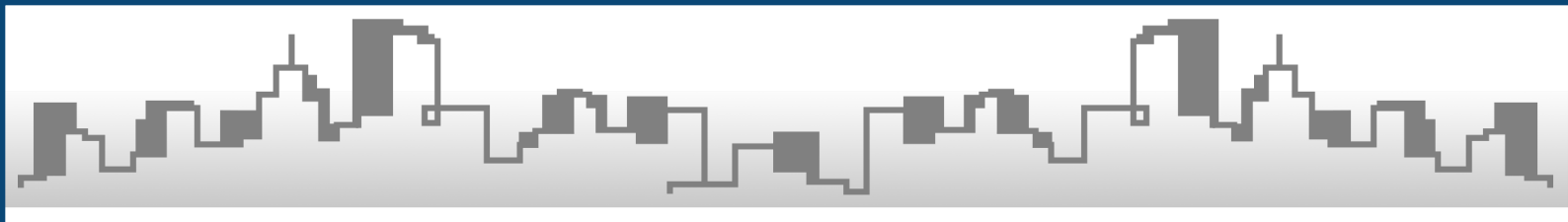
2.1. Montante Total da Oferta: O Montante Total da Oferta é de, inicialmente, até R\$ 100.170.000,00 (cem milhões cento e setenta mil reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$ 954,00 (novecentos e cinquenta e quatro reais) por Cota da 2ª Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), podendo o Montante Total da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

2.1.1. Preço por Cota: O preço por cota no valor de R\$ 954,00 (novecentos e cinquenta e quatro reais) foi aprovado por meio da AGC 2ª Emissão, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (“**Preço por Cota**”). O Preço por Cota corresponde ao preço por cota da 1ª (primeira) emissão do Fundo.

2.1.2. Taxa de Distribuição Primária: Adicionalmente ao Preço por Cota, observados os termos e condições estabelecidos na ata da AGC 2ª Emissão, será cobrada dos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 2,41% (dois inteiros e quarenta e um centésimos por cento) sobre o Preço por Cota, equivalente ao valor de R\$ 23,00 (vinte e três reais) por Cota, correspondente ao quociente entre **(i)** o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, que inclui, **(a)** comissão de coordenação e distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; e **(b)** Comissão de Estruturação a ser paga ao Consultor Especializado; e **(ii)** o Montante Total da Oferta (“**Taxa de Distribuição Primária**”). Os recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados exclusivamente para cobrir as despesas do Fundo com a realização da Oferta.

2.1.3. Taxa de Saída: Não será cobrada taxa de saída.

2.1.4. Limites de aplicação em Cotas da 2ª Emissão do Fundo: O valor mínimo para aplicação em Cotas da 2ª Emissão do Fundo é de R\$ 4.470,00 (quatro mil quatrocentos e setenta reais), equivalente a 5 (cinco) Cotas da 2ª Emissão, totalizando a importância de R\$ 4.770,00 (quatro mil setecentos e setenta reais) por Investidor, não considerando a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 4.885,00 (quatro mil oitocentos e oitenta e cinco reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Cotas da 2ª Emissão atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta - Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 40 do Prospecto.



Não há limite máximo de aplicação em Cotas da 2ª Emissão do Fundo, respeitado o Montante Total da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

2.1.5. Quantidade de Cotas da 2ª Emissão Objeto da Oferta: O Coordenador Líder realizará a distribuição pública de, inicialmente, até 105.000 (cento e cinco mil) Cotas da 2ª Emissão, observado que a quantidade de Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertada poderá ser **(i)** aumentada em caso do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuída, caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

2.1.6. Cotas do Lote Adicional: A quantidade de Cotas da 2ª Emissão objeto da Oferta poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400. Nesse sentido, o Administrador poderá optar por emitir um lote adicional de até 21.000 (vinte e um mil) Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertada, totalizando o montante da Oferta de até R\$ 120.204.000,00 (cento e vinte milhões duzentos e quatro mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondentes a 126.000 (cento e vinte e seis mil) Cotas da 2ª Emissão. As Cotas da 2ª Emissão do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

2.1.7. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada: A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo R\$ 80.136.000,00 (oitenta milhões cento e trinta e seis mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e, R\$82.068.000,00 (oitenta e dois milhões e sessenta e oito mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 84.000 (oitenta e quatro mil) Cotas da 2ª Emissão ("**Montante Mínimo da Oferta**").

Em razão da possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o Período de Subscrição, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta **(i)** à distribuição da totalidade de Cotas; ou **(ii)** à distribuição de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item "ii" anterior; deverá indicar o desejo de adquirir: **(a)** as Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou **(b)** a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item "ii" acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima. Caso a respectiva condição não seja implementada, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (b) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício das ordens de investimento dos Investidores da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E A EVENTUAL DEVOLUÇÃO DE VALORES AOS INVESTIDORES QUE CONDICIONAREM SUA ADESÃO À OFERTA NOS TERMOS DO ARTIGO 31 DA INSTRUÇÃO CVM 400, VEJA A SEÇÃO "4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA - CARACTERÍSTICAS DA OFERTA - DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA"; NA PÁGINA 35 DO PROSPECTO E SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 63 DO PROSPECTO.

2.1.8. Data de Liquidação: Para todos os fins e efeitos legais, a liquidação física e financeira das Cotas subscritas pelos demais Investidores no âmbito da Oferta será realizada na data prevista no cronograma indicativo da Oferta constante do item 2.1.18 abaixo, desde que cumpridas as Condições Precedentes previstas na Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição ("**Data de Liquidação**").

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) dias úteis após a Data de Liquidação pelo Preço por Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária. Expirado o referido prazo, e caso as Cotas subscritas pelo Investidor da Oferta não sejam integralizadas, os respectivos do Boletim de Subscrição da Oferta serão cancelados.

2.1.9. Direito aos Rendimentos das Cotas: As Cotas da Oferta subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição farão jus aos rendimentos, se houver, relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação das Cotas, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

2.1.10. Contrato de Estabilização de Preços e Garantia de Liquidez e Formador de Mercado: Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 2ª Emissão e não será contratado formador de mercado.

2.1.11. Público-Alvo: A Oferta é destinada aos Investidores, isto é, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, e investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, que formalizem seus respectivos Boletins de Subscrição, observado o Investimento Mínimo, inexistindo valores máximos, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.

2.1.12. Declaração de Inadequação do Investimento: O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FIIS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS.

ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 63 A 73 DO PROSPECTO.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

2.1.13. Distribuição e Negociação das Cotas: As Cotas da 2ª Emissão ofertadas serão depositadas para: **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do DDA; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

2.1.14. Pessoas Vinculadas: Significam os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: **(i)** controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, da Gestora, do Consultor Especializado e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, do Administrador, da Gestora, do Consultor Especializado diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, o Administrador, a Gestora ou o Consultor Especializado; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder, ao Administrador, à Gestora ou ao Consultor Especializado, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e **(ix)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 69 DO PROSPECTO.

2.1.15. Encerramento da Oferta: Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o anúncio de encerramento da distribuição pública das Cotas (“Anúncio de Encerramento”) será divulgado pelo Coordenador Líder, nos termos do Artigo 29 e do Artigo 54-A da Instrução CVM 400, independentemente do número de Cotas que vierem a ser subscritas, observado, no entanto, o Montante Mínimo da Oferta.

2.1.16. Destinação dos Recursos: Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados ao desenvolvimento do Empreendimento, observada a Política de Investimento e o disposto no Regulamento e o saldo, se houver, será utilizado para o cumprimento das obrigações ordinárias do Fundo nos termos do Contrato de Locação Atípica.

Na hipótese de distribuição parcial das Cotas da 2ª Emissão em volume igual ao Montante Mínimo da Oferta, o valor captado será suficiente para o desenvolvimento do Empreendimento.

Adicionalmente aos recursos captados por meio da Oferta, o Administrador ainda poderá chamar capital no âmbito do “Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e Outras Avenças” celebrado em 4 de abril de 2018 pelo Locatário e o Fundo, representado pelo Administrador, em montante de até 10.200.000,00 (dez milhões e duzentos mil reais) a serem aportados no fundo pelo Locatário, na qualidade de único cotista do Fundo.

2.1.17. Período de Subscrição: Período que se inicia em 12 de novembro de 2019 (inclusive) e encerra em 04 de dezembro de 2019 (inclusive) (“Período de Subscrição”).

2.1.18. Cronograma Estimativo da Oferta: Estima-se que o cronograma tentativo da Oferta será o seguinte:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo da documentação referente ao registro da Oferta	20.08.2019
2.	Obtenção do registro da Oferta	01.11.2019
3.	Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto	04.11.2019
4.	Início de distribuição das Cotas da 2ª Emissão	12.11.2019
5.	Período de Subscrição	12.11.2019 a 04.12.2019
6.	Data de Alocação das Cotas da 2ª Emissão	05.12.2019
7.	Data de Liquidação	06.12.2019
8.	Data estimada de divulgação do Anúncio de Encerramento	11.12.2019
9.	Início de negociação das Cotas da 2ª Emissão	12.12.2019

⁽¹⁾ Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser qualificada como modificação da Oferta.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a seção “4. Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 41 do Prospecto.

2.1.19. Registro da Oferta: A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/049 em 1º de novembro de 2019.

2.1.20. Alocação, rateio e liquidação da Oferta: A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3.

As liquidações dos Boletins de Subscrição das Cotas se darão na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

A alocação das Cotas entre Investidores será realizada da seguinte forma: **(i)** as Cotas da 2ª Emissão serão alocadas aos Investidores de acordo com a quantidade de Cotas da 2ª Emissão indicada no respectivo Boletim de Subscrição, limitado ao Montante Total da Oferta, e observado, ainda, que, havendo excesso de demanda durante período de alocação de Cotas, o Administrador poderá optar **(a)** pelo rateio das Cotas na proporção e na quantidade de Cotas da 2ª Emissão constante do Boletim de Subscrição e cada investidor, observada a alocação preferencial de um percentual mínimo de 20% (vinte por cento) das Cotas da 2ª Emissão exclusivamente para Investidores Não Institucionais; ou **(b)** pela emissão do Lote Adicional; **(ii)** caso mesmo após a emissão de todas as Cotas do Lote Adicional seja verificado excesso de demanda, as Cotas da 2ª Emissão serão rateadas na proporção da quantidade de Cotas da 2ª Emissão constante do Boletim de Subscrição de cada Investidor, observada a alocação preferencial de um percentual mínimo de 20% (vinte por cento) das Cotas da 2ª Emissão exclusivamente para Investidores Não Institucionais; **(iii)** após a alocação das Cotas da 2ª Emissão, nos termos das alíneas (i) e (ii) acima, as eventuais sobras de Cotas da 2ª Emissão, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios na alocação das ordens, poderão ser subscritas ou canceladas pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, observado o Montante Mínimo da Oferta; e **(iv)** será admitida na Data de Liquidação, a liquidação das ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 2ª Emissão ofertadas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.**



Para a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos na alínea "(ii)" acima, serão desconsideradas frações de Cotas da 2ª Emissão.

Será considerada falha de liquidação a falta do depósito, na Data de Liquidação, do valor das Cotas da 2ª Emissão subscritas por Investidor(es), hipótese em que as operações pertinentes poderão ser liquidadas no Escriturador.

2.1.21. Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas da 2ª Emissão: A integralização de cada uma das Cotas da 2ª Emissão será realizada à vista, em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 2ª Emissão fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas da 2ª Emissão que subscrever, observados os critérios de rateio, ao Coordenador Líder.

As liquidações dos pedidos de aquisição das Cotas da 2ª Emissão se darão na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Boletim de Subscrição.

Será cobrada dos Investidores que subscreveram Cotas de 2ª Emissão uma Taxa de Distribuição Primária correspondente a 2,41% (dois inteiros e quarenta e um centésimos por cento) sobre o Preço por Cota da 2ª Emissão. Os recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados exclusivamente para cobrir as despesas do Fundo com a realização da Oferta. A Taxa de Distribuição Primária não integra o preço de integralização da Cota da 2ª Emissão. Não há taxa de saída.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas da 2ª Emissão (incluindo, se for o caso, as Cotas do Lote Adicional), a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da 2ª Emissão objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder desde que o Montante Mínimo da Oferta tenha sido colocado.

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

2.1.22. Plano de Distribuição: Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição das cotas da 2ª Emissão de acordo com o Plano de Distribuição, de forma a assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das Cotas da 2ª Emissão, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos: **(i)** após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto e a divulgação deste Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observada a alínea (ii) abaixo; **(ii)** materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente poderão ser utilizados no âmbito das Ofertas, sem a necessidade de aprovação prévia pela CVM, dispensando o cumprimento da obrigação prevista nos artigos 50, *caput*, e 51, parágrafo único, da Instrução CVM 400, de se apresentar antecipadamente os referidos materiais para provação prévia da CVM, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019; **(iii)** observado o Artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a divulgação deste Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e **(c)** a disponibilização do Prospecto aos Investidores; **(iv)** durante o Período de Subscrição, conforme previsto no cronograma tentativo da Oferta, nos termos do item 2.1.18 acima, o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas da 2ª Emissão poderá formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas da 2ª Emissão junto ao Coordenador Líder, observado o Investimento Mínimo; **(v)** ainda durante o Período de Subscrição, o Administrador poderá optar pela emissão do Lote Adicional com objetivo de atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, ocasião em que o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), totalizando até R\$ 120.204.000,00 (cento e vinte milhões duzentos e quatro mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 126.000 (cento e vinte e seis mil mil) Cotas; e **(vi)** uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos dos Artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400. Sem prejuízo das divulgações relativas à Oferta através dos *websites* do Administrador, do Coordenador Líder e da CVM, as divulgações relativas à Oferta poderão ser disseminadas, também, por meio de aviso resumido publicado no jornal Valor Econômico, no qual serão indicados os *websites* onde os Investidores poderão obter as informações detalhadas e completas, por meio de *hyperlink*, nos termos do Artigo 54-A da Instrução CVM 400. Não haverá opção de distribuição de lote suplementar de Cotas, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas da 2ª Emissão.

2.1.23. Ordens de Investimento: No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas da 2ª Emissão poderão formalizar as suas ordens de investimento junto ao Coordenador Líder, por meio da celebração de Boletins de Subscrição até a data limite do Período de Subscrição indicada no cronograma tentativo da Oferta, nos termos do item 2.1.18 acima.

2.1.24. Alterações nas Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta: O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no Artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser estendido em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pleito. Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos Artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, e o Coordenador Líder deverá certificar-se de que os Investidores que manifestaram sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, **(i)** estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas; e **(ii)** têm conhecimento das novas condições.

Nos termos do Artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(b)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação, a suspensão, ou o cancelamento da Oferta. No caso de modificação, tais Investidores terão o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação para que confirmem o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio. Caso a Oferta seja suspensa ou cancelada, nos termos dos Artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou cancelamento da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, o cancelamento da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores depositados, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no Artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas da 2ª Emissão cujos valores tenham sido restituídos.

As Cotas da 2ª Emissão subscritas e integralizadas na Oferta farão jus a rendimentos, se houver, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização

3. LOCAIS DE DIVULGAÇÃO

Este Anúncio de Início foi e o Anúncio de Encerramento, bem como eventuais anúncios de retificação e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da oferta, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos *websites* abaixo indicados. Esse Anúncio de Início será publicado no Jornal Valor Econômico.

- **Administrador / Coordenador Líder**

- **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

- Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz - B31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

- **At.:** Artur Martins de Figueiredo

- **Telefone:** (11) 2172-2600

- **Fax:** (11) 3078-7264

- **E-mail:** afigueiredo@planner.com.br/jurfundos@planner.com.br

- **Website:** (neste *website* clicar em www.planner.com.br/oferta-publica. Em seguida, acessar o link "HUSI FII" e, na sequência, "Anúncio de Início").

- **CVM:**

- Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ

- ou

- Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP

- **Website:** www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Fundo de Investimento Imobiliário - HUSI Fundo de Investimento Imobiliário"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Categoria", na linha "Anúncio de Início", a opção de download do documento no campo "Ações").

- **B3**

- Praça Antônio Prado, nº 48, Rio de Janeiro - RJ

- ou

- Rua XV de Novembro, nº 275, São Paulo - SP

- **Website:** http://www.b3.com.br/pt_br/

- **Para acessar os documentos da oferta:** http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ (ou acessar > Produtos e Serviços > Confira a relação completa dos produtos e serviços e clicar em Saiba Mais > em Soluções para Emissores > Ofertas Públicas, clique em saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos) clique em Fundo de Investimento Imobiliário - HUSI Fundo de Investimento Imobiliário e, então, clicar em "Anúncio de Início").

4. OUTRAS INFORMAÇÕES

Para maiores informações e esclarecimentos sobre a Oferta e as Cotas, bem como para obtenção do exemplar do Regulamento e do Prospecto, os interessados deverão dirigir-se ao Coordenador Líder, à CVM e à B3, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto também encontrar-se-á à disposição dos investidores no *website* do Coordenador Líder, da CVM e da B3 para consulta e reprodução apenas:

O Regulamento encontra-se disponível na rede mundial de computadores do Administrador, da B3 e da CVM, nos seguintes endereços eletrônicos:

- **Administrador**

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

At.: Artur Martins de Figueiredo

Telefone: (11) 2172-2600

Fax: (11) 3078-7264

E-mail: afigueiredo@planner.com.br/jurfundos@planner.com.br

Website: (neste *website* clicar em www.planner.com.br/oferta-publica. Em seguida, acessar o link "HUSI FI" e, na sequência, "Prospecto").

- **B3**

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, Rio de Janeiro - RJ

ou

Rua XV de Novembro, nº 275, São Paulo - SP

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ (ou acessar > Produtos e Serviços > Confira a relação completa dos produtos e serviços e clicar em Saiba Mais > em Soluções para Emissores > Ofertas Públicas, clique em saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos) clique em Fundo de Investimento Imobiliário - HUSI Fundo de Investimento Imobiliário e, então, clicar em "Prospecto").

- **CVM**

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ

ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP

Website: www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Fundo de Investimento Imobiliário - HUSI Fundo de Investimento Imobiliário"; clicar no link do nome do Fundo; clicar em "Documentos Eventuais (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc)"; selecionar, no campo "Tipo de Documento", e, por fim, clicar em "Regulamento").

- **Coordenador Líder**

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Website: (www.planner.com.br/oferta-publica. Em seguida, acessar o link "HUSI FI" e, na sequência, "Prospecto").

- **CVM:**

Website: www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Fundo de Investimento Imobiliário - HUSI Fundo de Investimento Imobiliário"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Categoria", na linha do "Prospecto", a opção de download do documento no campo "Ações").

- **B3**

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/

Para acessar os documentos da oferta: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ (ou acessar > Produtos e Serviços > Confira a relação completa dos produtos e serviços e clicar em Saiba Mais > em Soluções para Emissores > Ofertas Públicas, clique em saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos) clique em Fundo de Investimento Imobiliário - HUSI Fundo de Investimento Imobiliário e, então, clicar em "Prospecto").

Para fins deste Anúncio de Início, "Dia Útil" significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto e/ou no Regulamento.

NÃO HAVERÁ CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA AS COTAS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE, DO ESCRITURADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 63 A 73 DO PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO DE ACORDO COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUI, SENDO RECOMENDÁVEL AOS INVESTIDORES A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO ANTES DE APLICAREM OS RECURSOS.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE-ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. RENTABILIDADE PASSADA OU PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO AO APLICAR SEUS RECURSOS.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM E/OU PELA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE COMPÕEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE ITEM “REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO” NA SEÇÃO 7 DO PROSPECTO.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A data deste Anúncio de Início é de 4 de novembro de 2019.



ADMINISTRADOR, GESTOR E COORDENADOR LÍDER



CONSULTOR ESPECIALIZADO



ASSESSOR LEGAL



LUZ