

## ANEXO 6.16.1 (A.2) AO MANUAL DO EMISSOR – PERFIL DO FUNDO

### HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 08.098.114/0001-28

#### PERFIL DO FUNDO (17/12/2020)

<b>Código de Negociação</b>	HSRE11	<b>Código ISIN</b>	BRHSRECTF001
<b>Local de Atendimento aos Cotistas</b>	São Paulo - SP	<b>Jornal para publicações legais</b>	Não há.
<b>Data da Constituição do Fundo</b>	08/06/2006	<b>Patrimônio Atual (R\$)</b>	820.520.318,94
<b>Quantidade de cotas atual</b>	8.518.064	<b>Valor da cota (R\$)</b>	96,32709016
<b>Data do registro na CVM</b>	11/08/2006	<b>Código CVM</b>	0306004

#### 1.1.1.1.1 Administrador

##### **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E**

**VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42

**Endereço:** Rua Iguatemi, 151, 19º andar  
CEP 01451-011, São Paulo - SP

**E-mail:** fii@brltrust.com.br

**Telefone:** (11) 3133-0350

#### 1.1.1.1.2 Diretor Responsável

##### **Danilo Cristóforo Barbieri**

**Endereço:** Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, São Paulo - SP

**E-mail:** fii@brltrust.com.br

**Telefone:** (11) 3133-0350

#### 1.1.1.1.3 Características do Fundo

**HSI RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, é regido por seu regulamento, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou

quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

#### **1.1.1.1.4 Objetivo e Política de Investimento do Fundo**

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido: **(i)** diretamente em direitos reais sobre imóveis construídos, localizados no território nacional, para uso institucional e/ou comercial, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis Construídos" e, em conjunto com os Imóveis em Construção definidos no 0 do seu Regulamento, os "Imóveis Alvo"); e **(ii)** indiretamente nos Imóveis Construídos mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Construídos; (b) cotas de FII que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Construídos, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPEs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Construídos; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir, no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Construídos (sendo que, os Imóveis Construídos e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos como "Ativos Alvo").

Os Imóveis Alvo não poderão caracterizar-se, na data do investimento, como: (i) torres corporativas; (ii) *shoppings centers*; (iii) centros de distribuição, armazenamento e logística; (iv) imóveis destinados a atividades hoteleiras (em conjunto com os itens "0" a "0" acima, "Imóveis Restritos"); ou (v) frações ideais de Imóveis Restritos.

Sem prejuízo do disposto no parágrafo acima, não serão considerados como Imóveis Restritos ou frações ideais dos Imóveis Restritos: (i) as unidades autônomas de Imóveis Restritos caracterizadas como torres corporativas ou *shoppings centers*, incluindo suas respectivas vagas de garagem, e (ii) parcelas de Imóveis Restritos que sejam destinadas à exploração de atividades não listadas no parágrafo 1º acima.

O Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

As aquisições, alienações e demais formas de investimento e desinvestimento dos Ativos, conforme definidos no artigo 5º do Regulamento, pelo Fundo deverão obedecer a política de investimento do Fundo e as demais condições estabelecidas no Regulamento.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Observadas as restrições dispostas no artigo 2º, para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e das "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10, de 23 de maio de 2019", o Fundo é classificado como "FII Renda Gestão Ativa", segmento "Híbrido".

Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos, até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo nos Outros Ativos mencionados no artigo 4º do Regulamento.

Os recursos do Fundo serão aplicados segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do art. 3 do Regulamento, observando como política de investimento realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (I) auferir receitas por meio de locação, arrendamento, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, sendo admitida a celebração de contratos "atípicos" nas modalidades *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou exploração do direito de superfície dos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio

imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo; (II) auferir rendimentos e obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo; e (III) auferir rendimentos e, conforme aplicável, obter ganhos de capital com a compra e venda, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, conforme descritos 0 e no 0 do Regulamento.

O Fundo investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"): (I) direitos reais sobre imóveis em construção, localizados no território nacional, para uso institucional e/ou comercial, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis em Construção"); (II) ações ou cotas de SPEs, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIs e que invistam em Imóveis em Construção; (III) cotas de FIP, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIs e que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir em Imóveis em Construção; (IV) cotas de FIs não elencados no inciso II do art. 3 do Regulamento; (V) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos Ativos Alvo; (VI) letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição dos Ativos ("Instituição Financeira Autorizada"); (VII) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (VIII) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's; (IX) certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, ao menos de forma indicativa; ou (b) garantia real imobiliária cujo laudo de avaliação (considerando o valor de venda a mercado constante do referido laudo) evidencie que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; e (XI) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

O investimento pelo Fundo em Imóveis em Construção caracterizados como projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, em fase pré-operacional e que não possuam, na data do investimento pelo Fundo, locatário definido ou contrato "atípico" de locação em vigor, na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, estará limitado ao montante equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

O acompanhamento do enquadramento aos limites referidos no parágrafo acima será realizado diariamente, com base no patrimônio líquido do Fundo com no máximo 1 (um) dia útil de defasagem. Adicionalmente, o Gestor deverá encaminhar ao Administrador, a documentação mencionada no inciso 0, alínea (b) do *caput*, previamente à aquisição pelo Fundo dos Ativos.

Não será necessária a aprovação pela assembleia geral dos Cotistas ("Assembleia Geral") para a aquisição e a alienação dos Ativos nos termos do Regulamento. No entanto, no caso de integralização de Cotas do Fundo em bens, inclusive imóveis, ou, direitos relativos a imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação, a ser elaborado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral dos Cotistas, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Apsis ou Colliers International do Brasil, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Observadas as normas editadas pela CVM e o limite fixado na Instrução CVM 472, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em (em conjunto, "Ativos Financeiros"): (I) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas

editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e (II) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Os resgates de recursos da aplicação de Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance do Fundo (conforme abaixo definidas); (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, adiantamentos aos locatários dos Imóveis Alvo que venham a integrar a carteira do fundo (*tenant allowance*), revitalização, administração e/ou avaliação de ativos que componham o patrimônio do Fundo; (c) investimentos em novos Ativos; (d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas; e (e) demais despesas ou encargos permitidos na política de investimento do Fundo.

O objeto e a política de investimento do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e mediante recomendação do Gestor, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável: (I) vender, permutar, resgatar, conforme aplicável, ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos, para quaisquer terceiros, incluindo sem limitação os Cotistas do Fundo; (II) alugar ou arrendar os Imóveis Alvo; e (III) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos.

Observados os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, bem como as disposições do presente Regulamento, o Gestor selecionará, a seu critério, (i) Ativos Alvo; (ii) Outros Ativos; e (iii) Ativos Financeiros para investimento pelo Fundo.

#### **1.1.1.1.5 Da Política de Distribuição de Resultados**

O Fundo deverá distribuir lucros a seus Cotistas, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, observado, ainda, (i) o disposto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18 de março de 2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo; e (ii) que caso tal percentual seja alterado por mudança na legislação e regulamentação aplicável e vigente, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Os lucros auferidos em um determinado período, caso existam, poderão, a critério do Administrador, considerando orientação do Gestor, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído será pago em até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, conforme definida no 0 abaixo, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo: (I) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; (II) adiantamentos aos locatários dos Imóveis Alvo que venham a integrar a carteira do Fundo (*tenant allowance*); (III) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (IV) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (V) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (VI) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (VII) despesas de decoração e paisagismo; (VIII) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis Alvo e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

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

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Farão jus aos rendimentos de que trata o *caput* os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista no Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional ou em dia em que não haja expediente na B3, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil, sem qualquer correção ou encargo.