

PERFIL DO FUNDO

VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ/ME sob o nº 36.244.015/0001-42

PERFIL DO FUNDO (15/03/2021)

Código de Negociação	VSLH11
Local de Atendimento aos Cotistas	Na sede da Administradora, conforme abaixo indicado, bem como no website: www.vortx.com.br
Data da Constituição do Fundo	20/01/2020
Quantidade de cotas inicialmente emitidas	12.000.000
Data do registro na CVM	04/12/2020

Código ISIN	BRVSLHCTF008
Jornal para publicações legais	N/A
Patrimônio Inicial (R\$)	120.000.000,00
Valor inicial da cota (R\$)	R\$ 10,00 (dez reais)
Código CVM	0320123

Administrador
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88. admfundos@vortx.com.br (11) 3030-7177

Diretor Responsável
MARCOS WANDERLEY PEREIRA admfundos@vortx.com.br (11) 3030-7177 Endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020.

Características do Fundo
<p>O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento (conforme abaixo definido).</p> <p>O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Puglia - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 20 de janeiro de 2020 pelo Administrador ("Instrumento de Constituição do Fundo") e, alterado, por meio do "Instrumento Particular de Alteração de Regulamento do Puglia - Fundo de Investimento Imobiliário", ("Instrumento Particular de Alteração") celebrado em 04 de dezembro de 2020, devidamente registrado perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e a ser devidamente registrado no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, o qual aprovou novo regulamento do Fundo, cuja versão ("Regulamento").</p>

Objetivo e Política de Investimento do Fundo

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

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

A Gestora aplicará os recursos do Fundo com o objetivo de proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferindo ganho de capital a partir da negociação de tais Ativos Imobiliários.

Poderão integrar o patrimônio do Fundo os seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"): i. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; ii. Cotas de outros fundos de investimento imobiliários; iii. Letras Hipotecárias (LH); iv. Letras de Crédito Imobiliário (LCI); v. Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); vi. Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (CEPAC); e vii. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; eviii. Ativos Extraordinários (conforme abaixo definido).

De acordo com o disposto no Regulamento, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter Ativos Extraordinários em sua composição, consistentes em investimentos em imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os CRI ("Ativos Extraordinários").

Os Ativos Extraordinários deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

O Fundo poderá subscrever os Ativos Imobiliários em ofertas públicas primárias ou adquiri-las em mercado secundário, bem como negociar, comprar, exercer ou alienar a terceiros o direito de preferência para a subscrição ou aquisição de Ativos Imobiliários, conforme aplicável.

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"), ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la. Não obstante, a Administradora e a Gestora deverão respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas na Instrução CVM 555.

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos ativos financeiros de (i) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividade permitidas aos fundos de investimento imobiliário (FII) ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (iii) CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

A Administradora ou Gestora, conforme o caso, poderão, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo: (i) adquirir, alienar, realizar investimentos e desinvestimentos, a qualquer tempo, em Ativos Imobiliários; e (ii) alienar a terceiros, a qualquer tempo, os imóveis e direitos reais que venham a integrar o patrimônio do Fundo, conforme o disposto no Regulamento.

Os cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, poderão fixar parâmetros de valor ou critérios para sua fixação, a serem observados pela Gestora na aquisição ou alienação dos Ativos Imobiliários, sem prejuízo da observância dos demais critérios previstos na política de investimentos do Fundo para a aquisição dos Ativos Imobiliários.

A aquisição e a alienação dos Ativos Imobiliários em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos no Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser previamente aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

Eventual situação que caracterize um conflito de interesses entre o Fundo, a Administradora e/ou a Gestora e suas Pessoas Ligadas (conforme abaixo definido) e/ou se enquadrem no artigo 34, da Instrução CVM 472, deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os quóruns previstos na Instrução CVM 472.

O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto no Regulamento.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento de cada oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento do Fundo.

A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez ("Ativos de Liquidez"): (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; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, excetuadas as vendas a descoberto, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos termos do Regulamento, os resgates de recursos aplicados em Ativos de Liquidez fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (i) pagamento de Taxa de Administração (conforme definida no Regulamento); (ii) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento, conforme aplicável, de ativos que componham o patrimônio do Fundo; (iii) investimentos em novos Ativos Imobiliários; e (iv) pagamento de dividendos aos Cotistas.

Da Política de Distribuição de Resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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 calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes ("Distribuição de Rendimentos"). Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Distribuição de Rendimentos auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de Distribuição de Rendimentos, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

Observada a obrigação estabelecida nos termos do parágrafo acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral de Cotistas nesse sentido.

O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e demais Ativos de Liquidez, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados semestralmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos rendimentos de que trata o Capítulo XVII do Regulamento, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente a todo mês ou período que houver recebimento de resultados pelo Fundo, conforme o caso, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis que eventualmente vierem a integrar sua carteira.

O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Ativos Imobiliários, bem como de imóveis que eventualmente vierem a integrar o patrimônio do Fundo, poderá orientar o Administrador para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia Geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários do Fundo.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no parágrafo acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de imóveis que eventualmente vierem a integrar o portfólio do Fundo e demais Ativos Imobiliários do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas e a alienação e/ou cessão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez.

Nas hipóteses de (i) montante obtido com a emissão de novas Cotas e alienação e/ou cessão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, (ii) decisão da Assembleia Geral de Cotistas; (iii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iv) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários e aos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.