

VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 34.197.811/0001-46

PERFIL DO FUNDO (19/março/2020)

Código de Negociação	VGIP11
Código ISIN	BRVGIPCTF002
Local de Atendimento aos Cotistas	Sede do Administrador em SP
Jornal para publicações legais	Site do administrador
Data da Constituição do Fundo	01/07/2019
Patrimônio atual (R\$)	R\$74.601.100,00
Quantidade de cotas emitidas	746.011
Valor atual da cota (R\$)	R\$100,00
Data do registro na CVM	03/01/2020
Código CVM	0320001

1.1.1.1.1 Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo

CEP 22250-040 - Rio de Janeiro -RJ

Telefone: (11) 3383-3441

E-mail: ol-reguladores@btgpactual.com

1.1.1.1.2 Diretor Responsável

ALLAN HADID

RG nº 102179165 IFP/RJ

CPF/MF nº 071.913.047-66

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo

CEP 22250-040 - Rio de Janeiro -RJ

Telefone: (11) 3383-3441

E-mail: ol-reguladores@btgpactual.com

1.1.1.1.3 Características do Fundo

VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Público Alvo

O **FUNDO** é destinado ao público em geral, ou seja, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento

Duração

Prazo de duração indeterminado.

1.1.1.1.4 Objetivo e Política de Investimento do Fundo

Objeto

O objetivo do **FUNDO** é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: **(a)** CRIs, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos abaixo; e **(b)** Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

As aplicações realizadas pelo **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, da instituição prestadora de serviços de custódia, do coordenador líder da oferta de Cotas (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas), de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Política de investimento

Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **GESTORA**, de acordo com a Política de Investimentos descrita no Capítulo Quatro do Regulamento e conforme os parâmetros abaixo, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez.

Observado o disposto abaixo, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez (“**Ativos de Liquidez**”):

- (i) cotas de outros FII;
- (ii) letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;

- (iii) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (iv) letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s;
- (v) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela Instrução CVM 555/14, 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 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- (vi) títulos de emissão do BACEN;
- (vii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); e
- (viii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

O FUNDO deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar o seguinte limite de concentração e os seguintes critérios de elegibilidade, conforme aplicável (“**Limite de Concentração**” e “**Critérios de Elegibilidade**”, respectivamente): (i) os Ativos-Alvo adquiridos para compor a carteira do FUNDO deverão possuir, no momento da aquisição ou subscrição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody’s, ou qualquer de suas representantes no país, salvo no caso de se enquadrarem na hipótese descrita no inciso (ii) a seguir; e (ii) os Ativos-Alvo adquiridos para compor a carteira do FUNDO poderão não contar com classificação de risco (rating), sendo que, nesta hipótese, os referidos Ativos-Alvo deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo Ativo-Alvo pelo FUNDO, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo Ativo-Alvo. O laudo de avaliação deverá adotar o critério de valor de venda de liquidação forçada do bem/ativo dado em garantia.

O Limite de Concentração previsto no inciso (ii) acima será verificado pela **GESTORA** e fiscalizado pela **ADMINISTRADORA** na data de aquisição dos respectivos Ativos-Alvo, sendo que (i) a **GESTORA** deverá enviar à **ADMINISTRADORA** o laudo de avaliação a que se refere o item (ii) do parágrafo acima com prazo mínimo de antecedência da data de aquisição dos respectivos Ativos-Alvo previamente acordado entre **ADMINISTRADORA** e **GESTORA**; (ii) no

caso de eventual Desenquadramento Passivo Involuntário do referido Limite de Concentração, o disposto no artigo 4.8.4 do Regulamento será aplicável.

Sem prejuízo do disposto acima, o **FUNDO** deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor previstos na Instrução CVM 555/14. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos-Alvo adquiridos ou subscritos pelo **FUNDO**, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472/08.

Os resgates de recursos de investimentos em Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: **(a)** pagamento de Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance; **(b)** pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição e venda de Ativos que componham a carteira do **FUNDO**; **(c)** investimentos em novos Ativos; **(d)** pagamento de rendimentos aos Cotistas; e **(e)** reinvestimento em outros Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa.

O objetivo do **FUNDO** e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, 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) observadas as demais disposições do Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, para quaisquer terceiros; e
- (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas no Regulamento em relação à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**:

- (i) aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez;
- (ii) manter posições em mercados derivativos;

- (iii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (iv) realizar operações classificadas como “*day trade*”.

Sem prejuízo do disposto na Política de Investimentos, poderão eventualmente compor a carteira do **FUNDO** imóveis localizados em qualquer parte do território nacional, direitos reais em geral sobre tais imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, nas hipóteses de: **(i)** execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do **FUNDO**; e/ou **(ii)** renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do **FUNDO**.

Conforme previsto acima, a carteira do **FUNDO** poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pelo **FUNDO**, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472/08, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo **FUNDO**. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela **GESTORA**, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do **FUNDO**.

Na hipótese de o **FUNDO** passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos nos incisos (i) e (ii) do artigo 4.8 do Regulamento, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do **FUNDO** poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo Involuntário do **FUNDO**. Nessas hipóteses, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555/14, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do **FUNDO**, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555/14.

A **ADMINISTRADORA** deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no **FUNDO** no

momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, parágrafo quinto, da Instrução CVM 472/08.

A **GESTORA** terá 6 (seis) meses a partir **(i)** da data da primeira integralização das Cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**; e **(ii)** da data de cada emissão de novas Cotas, para enquadrar a carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos disposta no Regulamento, observado que os Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo previstos nas alíneas (i) e (ii) do artigo 4.3 do Regulamento deverão ser verificados desde o início do processo de constituição da carteira do **FUNDO**.

Caso, após o período de 6 (seis) meses descrito acima, a **GESTORA** não tenha realizado o enquadramento da carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos descrita no Capítulo Quatro do Regulamento, a **GESTORA** deverá comunicar a **ADMINISTRADORA** para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos.

1.1.1.1.5 Da Política de Distribuição de Resultado

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o artigo 17.1.1 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O **FUNDO** deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 13 (treze) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos-Alvo, Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela **GESTORA**, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O percentual mínimo a que se refere o artigo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 10.1.1 do Regulamento os titulares de Cotas no fechamento do 8º (oitavo) Dia Útil do respectivo mês no qual ocorrerá a distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Entende-se por resultado do **FUNDO** o produto decorrente do recebimento: **(i)** de rendimentos dos Ativos-Alvo; e **(ii)** de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos de Liquidez, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos adquiridos, a Reserva de Contingência, e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez.

O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos Ativos. Para sua constituição ou reposição 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.

As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas, em benefício de todos os Cotistas, de forma proporcional.

Os pagamentos de distribuição de rendimentos do **FUNDO** aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.