

VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

no montante de até

R\$ 30.000.000,00
(trinta milhões de reais)



Código ISIN das Cotas C: BRVLSCTF038

Código de Negociação na B3: VLJS13

Registro sob o nº CVM/SRE/RFI/2018/036

O **VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") está realizando oferta pública de distribuição de Cotas C, nominativo-escriturais, em série única, no montante de até 30.000 (trinta mil) Cotas C, com o valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada Cota C, perfazendo a oferta o montante total de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), podendo referido número de Cotas CB ser acrescido do Lote Suplementar, de até 4.500 (quatro mil e quinhentas) Cotas C, no montante de até R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), se for o caso, e do Lote Adicional, de até 6.000 (seis mil) Cotas C, no montante de até R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), se for o caso, sendo que em ambos os casos as Cotas C serão distribuídas nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas C inicialmente distribuídas ("**Oferta**"). Cada investidor subscreverá cada Cota C pelo valor unitário de subscrição, cujo valor de integralização corresponderá ao valor da cota do dia útil anterior a "**Assembleia Geral de Cotistas do Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário**", datada de 22 de outubro de 2018 e registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, em 30 de outubro de 2018, sob o nº 9012864, conforme artigo 25, Parágrafo Primeiro do Regulamento (conforme a seguir definido) do FUNDO e no artigo 15, inciso VIII da Instrução CVM nº 472, de 31 de Outubro de 2008 ("**Instrução CVM 472**"). As Cotas C serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, de acordo com prazos e demais procedimentos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição e no presente Prospecto. A Oferta será destinada a exclusivamente a investidores qualificados, assim entendidos as pessoas naturais ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, nos termos do artigo 9º-B e 9-C da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.

O Fundo foi constituído em 16 de junho de 2011, por meio do "**Instrumento Particular de Constituição do Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário**", registrado, juntamente com o seu regulamento, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, em 16 de junho de 2011, sob o nº 8.772.143, e atualmente é regido por seu regulamento, devidamente registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica-SP, sob o nº 9005477 ("**Regulamento**"). O FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é administrado pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada pela CVM para prestar os serviços de administração de recursos de terceiros e autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil conforme ato declaratório CVM nº 3.585 ("**Administradora**"), e conta com as gestoras **VECTOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Av. Brig. Faria Lima, 2369 Cj. 1507, Jd Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.806.377/0001-81, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de recursos de terceiros por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.700, de 24 de março de 2006 ("**Gestora**"), e **QUELUZ GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, Rua Visconde de Pirajá, nº 351 - Cj. 1005, Ipanema, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.250.864/0001-00, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de recursos de terceiros por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.279, de 12 de abril de 2005 ("**Gestora**"). O Coordenador Líder da Oferta é a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e devidamente autorizada a operar no mercado de capitais.

A Oferta será realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação e estará sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

As Cotas C serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário com objeto de investimento específico. O presente Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 18 DE OUTUBRO DE 2017, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

"A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA."

"Este Prospecto não deve, em circunstância alguma, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas C. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas."

"Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco", nas páginas 85 a 91 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas."

"A autorização para o registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu administrador, de sua política de investimentos, dos empreendimentos que constituírem seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas."

"O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS COTAS C A SEREM DISTRIBUÍDAS."

"Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento, bem como das normas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A autorização para funcionamento e/ou venda das cotas deste fundo não implica, por parte da Comissão de Valores Mobiliários ou da ANBIMA, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do fundo, de seu administrador ou das demais instituições prestadoras de serviços."

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADORA

GESTORA

GESTORA

ASSESSOR LEGAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO É, CONSEQUENTEMENTE, O COTISTA ESTÁ SUJEITO, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA À ADMINISTRADORA E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

AVISOS IMPORTANTES

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM. O PROSPECTO SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO, OU SEJA, APENAS APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO DA OFERTA PELA CVM.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR, AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, OU DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU DE FUNDOS GARANTIDORES.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DAS GESTORAS OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

AVISOS IMPORTANTES.....	1
1. INTRODUÇÃO	5
1.1. DEFINIÇÕES	7
1.2. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA OFERTA.....	13
1.3. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA E DO FUNDO	17
1.4. SUMÁRIO DO EMISSOR	19
2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	25
2.1. A OFERTA	27
2.2. DELIBERAÇÃO SOBRE A OFERTA E A EMISSÃO DE COTAS C	27
2.3. QUANTIDADE DE COTAS C OBJETO DA OFERTA	27
2.4. LOTE SUPLEMENTAR E LOTE ADICIONAL	27
2.5. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL	27
2.6. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS C	27
2.7. VALOR UNITÁRIO DE EMISSÃO E PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO.....	28
2.8. VALOR MÍNIMO DA OFERTA, INVESTIMENTO MÍNIMO, MÁXIMO E LIMITES DE APLICAÇÃO EM COTAS C DE EMISSÃO DO FUNDO.....	29
2.9. HISTÓRICO DE COTAÇÃO	29
2.10. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS.....	29
2.11. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS	35
2.12. PÚBLICO ALVO.....	35
2.13. INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO NAS COTAS C E NO FUNDO.....	35
2.14. PRAZO DA OFERTA.....	36
2.15. ATRIBUIÇÕES DO COORDENADOR LÍDER.....	36
2.16. LIQUIDAÇÃO DA OFERTA / SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS	36
2.17. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA	37
2.18. DEMONSTRATIVO DE CUSTO DE DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA.....	38
2.19. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DAS ETAPAS DA OFERTA ⁽¹⁾⁽²⁾	39
2.20. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS C NO MERCADO SECUNDÁRIO	40
2.21. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	40
2.22. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	40
2.23. ATENDIMENTO AO COTISTA	41
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	43
4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	47
4.1. BASE LEGAL	49
4.2. FORMA DE CONDOMÍNIO	49
4.3. PRAZO	49
4.4. OBJETO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	49
4.5. ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	52
4.6. ATUAIS ATIVOS DA CARTEIRA DO FUNDO	52
4.7. CARACTERÍSTICAS DAS COTAS.....	57
4.8. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	58
4.9. ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E ACESSORIA IMOBILIÁRIA	59
4.10. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DAS GESTORAS, DO CUSTODIANTE E DO ASSESSOR IMOBILIÁRIO ..	67
4.11. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA.....	70

4.12.	ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	71
4.13.	COMITÊ DE SUPERVISÃO.....	74
4.14.	REPRESENTANTES DOS COTISTAS.....	75
4.15.	AMORTIZAÇÃO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	76
4.16.	DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO	77
4.17.	DA COMUNICAÇÃO E DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	78
4.18.	TRIBUTAÇÃO	80
4.19.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA 1ª OFERTA DE COTAS DO FUNDO.....	82
4.20.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA 2ª OFERTA DE COTAS DO FUNDO.....	82
4.21.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA 3ª OFERTA DE COTAS DO FUNDO.....	83
5.	FATORES DE RISCO	85
6.	SOBRE OS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO.....	93
6.1.	HISTÓRICO E EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL DA ADMINISTRADORA	95
6.2.	HISTÓRICO E EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL DA GESTORA QUELUZ	96
6.3.	HISTÓRICO E EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL DA GESTORA VECTOR	96
7.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA.....	97
7.1.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	99
7.2.	CONFLITOS DE INTERESSE	99
7.3.	SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS CONTRATOS CELEBRADOS PELO FUNDO	100
	ANEXO I – REGULAMENTO DO FUNDO	103
	ANEXO II – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DA VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS	
	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – 22/10/2018.....	173
	ANEXO III – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO LÍDER DA DISTRIBUIÇÃO	179
	ANEXO IV - DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA	183
	ANEXO V - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO	187
	ANEXO VI – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	199
	ANEXO VII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO.....	207
	ANEXO VIII – INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS DO FUNDO	317

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1.1 DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

"Administradora":	Significa a PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., já qualificada na capa do Prospecto.
"Anúncio de Encerramento":	Significa o anúncio informando o resultado final da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início":	Significa o anúncio informando o início do Prazo de Distribuição das Cotas C objeto da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Assembleia Geral de Cotistas":	Significa a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, que se encontra disciplinada no item 4.12, "Assembleia Geral de Cotistas", da Seção 4, "Características do Fundo", nas páginas 71 a 74 deste Prospecto, e no "Capítulo X – Assembleia Geral" do Regulamento do Fundo.
"Assembleia Geral de Cotistas de 06.03.2015":	Significa a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 06.03.2015, na qual foram aprovadas as aquisições de CRI pelo Fundo, com rating emitido por empresa de atuação reconhecida, que ofereçam garantias reais suportadas por laudo elaborado por empresa de avaliação independente, com possibilidade de participação de empresas ligadas às Gestoras na estruturação de tais CRIs.
"Ativos":	(i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil (BACEN), registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC); (ii) operações compromissadas tendo como lastro títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN, registrados no SELIC; (iii) letras de crédito imobiliário (LCI); (iv) certificados de depósito bancário (CDB); (v) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); (vi) letras hipotecárias (LH); (vii) fundos de investimento imobiliário; ou (viii) fundos de investimento que invistam exclusivamente nos ativos mencionados nos incisos anteriores e cuja atuação no mercado de derivativos vise exclusivamente a proteção de posições detidas à vista, até o limite dessas, desde que assim conste em seus regulamentos.
"B3":	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
"BACEN":	Significa o Banco Central do Brasil.

"Benchmark":	As Cotas buscarão atingir o benchmark equivalente ao IPCA/IBGE acrescido de 8,0% (oito por cento) ao ano, desde a data da primeira integralização de cotas do FUNDO, para as Cotas Classe A e B. Valor correspondente ao IPCA/IBGE acrescido de 6,0% (seis por cento) ao ano, desde a data da primeira integralização de cotas, para as Cotas Classe C.
"Boletim de Subscrição":	Significa o boletim de subscrição de Cotas C celebrado pelos Investidores Qualificados.
"Comitê de Supervisão":	Comitê de supervisão a ser constituído nos termos do Regulamento, responsável por (i) supervisionar o regular funcionamento do Fundo e o cumprimento da política de investimentos do Fundo; (ii) recomendar as medidas a serem adotadas em razão de eventuais desenquadramentos do Fundo; (iii) acompanhar o desempenho do Fundo, dentre outros, por meio da análise de relatórios apresentados especialmente pelo Assessor Imobiliário, acerca do desempenho dos ativos da carteira do Fundo; e (iv) acompanhar as atualizações dos ativos da carteira do Fundo.
"Contrato de Administração de Contratos de Locação":	Significa o Contrato de prestação de serviço de gestão dos contratos de locação e/ou arrendamento dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo, a ser celebrado entre o Fundo e empresa especializada.
"Contrato de Assessoria Imobiliária"	Significa o Contrato de prestação de serviço de assessoria imobiliária a ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Assessor Imobiliário.
"Contrato de Distribuição":	Significa o Contrato a ser firmado entre o Fundo e o Coordenador Líder de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de coordenação e colocação das Cotas C do Fundo.
"Contrato de Gestão":	Significa o contrato de prestação de serviço de gestão a ser celebrado entre o Fundo e as Gestoras.
"Coordenador Líder":	Significa a TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e devidamente autorizada a operar no mercado de capitais.
"Cotas A":	Significa as cotas do Fundo compreendidas na classe de cotas denominada "Cotas A".
"Cotas B":	Significa as cotas do Fundo compreendidas na classe de cotas denominada "Cotas B".
"Cotas C":	Significa as cotas objetos da Oferta, compreendidas na classe de cotas denominada "Cotas C".
"Cotas":	Significa as Cotas A, Cotas B e Cotas C, em conjunto.
"Cotistas":	Significa os titulares das Cotas.

"CRI":	Significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos nos termos da Lei n.º 9.514, de 17 de agosto de 1997, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.
"Custodiante":	Significa o BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede no Núcleo Administrativo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12.
"Custo Unitário de Distribuição":	R\$ 0,064 (sessenta e quatro milésimos de real) por Cota C, a ser arcado pelo Fundo.
"CVM":	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"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.
"Direito de Preferência":	<p>Significa o direito de preferência dos atuais Cotistas do Fundo na subscrição das Cotas C emitidas pelo Fundo, na proporção das respectivas participações no patrimônio do Fundo. O direito de preferência pelos atuais cotistas poderá ser exercido após a concessão do registro da Oferta pela CVM e terá prazo de 10 (dez) dias contados do 5º dia útil após a divulgação do Anúncio de Início da Oferta.</p> <p>O direito de preferência deverá ser exercido com base na aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 0,51, na proporção do número de Cotas de titularidade de cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta.</p> <p>Conforme parágrafo terceiro do artigo 25 do Regulamento, o direito de preferência não poderá ser cedido a terceiros.</p> <p>Os investidores da nova classe de cotas "C" receberão os rendimentos em igualdade de condições com os titulares das demais classes de Cotas, observada apenas a prioridade de reembolso das Classes "A" e "B", conforme previsto no Regulamento.</p> <p>Conforme parágrafo quarto do artigo 29 do Regulamento, farão jus ao recebimento dos rendimentos os titulares de cotas do FUNDO da data de fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do FUNDO.</p>
"Empreendimentos Imobiliários Prontos":	Significa os Imóveis com "habite-se" na forma da legislação pertinente, quando do momento da aquisição direta e formal pelo Fundo.
"Encargos do Fundo":	Significam os custos e despesas descritos no Artigo 58 do Regulamento, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pela Administradora, do Patrimônio Líquido do Fundo.

"Estudo de Viabilidade":	Significa o estudo de viabilidade econômico-financeira que deverá se referir à viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário, contendo, inclusive, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.
"Fundo":	Significa o VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
"FII":	Significa o Fundo de Investimento Imobiliário, uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários.
"Gestoras"	Significa a QUELUZ GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA. e a VECTOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA., em conjunto.
"Imóveis"	Significa imóveis, inclusive bens, direitos, títulos e valores mobiliários a eles relacionados, que atendam ao objeto do Fundo, adquiridos pelo Fundo com a finalidade de participar da sua exploração comercial através de locação, arrendamento ou alienação, e se beneficiar de potencial valorização imobiliária por meio de gestão ativa e utilização de melhores práticas de modo a preservar o melhor interesse dos Cotistas, sendo certo que deverão possuir "habite-se" na forma da legislação pertinente, quando do momento da aquisição direta e formal pelo Fundo. Deverão estar localizados nas cidades de São Paulo e/ou Rio de Janeiro.
"Instrução CVM 400":	Significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 472":	Significa a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM 476":	Significa a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM 539":	Significa a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM 555":	Significa a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
"Investidores Qualificados":	Significa as pessoas naturais ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, nos termos do artigo 9º-B e 9-C da Instrução CVM 539.
"IGP-M/FGV":	Significa o Índice Geral de Preço do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"IPCA/IBGE":	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

"Lei nº 8.668/93":	Significa a Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
"Lei nº 9.779/99":	Significa a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1997, a qual, dentre outros, altera a legislação do Imposto sobre a Renda, relativamente à tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário.
"Lote Adicional":	Significa a o lote adicional de até 6.000 (seis mil) Cotas C, totalizando um montante de até R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), no âmbito da Oferta, a ser ofertado com anuência da Administradora e por opção do Coordenador Líder.
"Lote Suplementar":	Significa o lote suplementar de até 4.500 (quatro mil e quinhentas) Cotas C, totalizando um montante de até R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), no âmbito da Oferta, a ser ofertado por opção do Coordenador Líder.
"Objeto":	Significa a realização de investimentos imobiliários, consoante sua política de investimentos e, preferencialmente, por meio da aquisição de Empreendimentos Imobiliários Prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas e escritórios comerciais de alto padrão, visando gerar ganhos por meio de locação e/ou arrendamento e alienação, e se beneficiar de potencial valorização imobiliária, nos termos da política de investimentos, conforme abaixo definida, de forma a proporcionar a seus Cotistas remuneração advinda da exploração econômica dos ativos que integram o patrimônio do Fundo.
"Oferta":	Significa a presente Oferta pública de distribuição da Cotas C do Fundo.
"Patrimônio Líquido":	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
"Período de Desinvestimento":	Significa o período contado a partir do encerramento do Período de Investimento, que durará até o término do prazo de duração do Fundo ou até o desinvestimento total de seus bens, o que ocorrer primeiro.
"Período de Investimento":	Significa o Período de investimento de 101 (cento e um) meses contados concessão do seu registro de funcionamento na forma do art. 5º da Instrução CVM 472, o qual pode ser prorrogado mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.
"Política de Investimento":	Significa a política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos.
"Preço de Integralização":	Significa o valor de integralização correspondente ao valor da cota no dia útil anterior à data da integralização.
"Prospecto Definitivo" ou "Prospecto":	Significa o prospecto definitivo de Oferta.
"Regulamento":	Significa o Regulamento do Fundo.

"Representante dos Cotistas":	Significa um ou mais representantes nomeados para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas do Fundo, conforme disposto no Artigo 41 do Regulamento do Fundo.
"Reserva de Contingência":	Significa a reserva que poderá ser constituída uma reserva de contingência, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas no semestre, Para arcar com as despesas extraordinárias relativas aos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, conforme disposto no Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Regulamento.
"Taxa de Administração":	Significa o montante equivalente a até 2,25 % (dois inteiros vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, devidos aos prestadores de serviços de administração e gestão do Fundo, conforme Seção 4.10 "Remuneração da Administradora, das Gestoras e do Custodiante" nas páginas 67 a 69 deste Prospecto.
"Taxa de Assessoria":	Significa o montante correspondente a até 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M/FGV a cada intervalo de 12 (doze) meses.
"Taxa de Performance":	Significa o montante equivalente a 20,00% (vinte por cento) da rentabilidade do capital integralizado pelos Cotistas, já deduzidas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a "Taxa de Administração", que exceder o Benchmark, conforme Seção 4.10 "Remuneração da Administradora, das Gestoras e do Custodiante" nas páginas 67 a 69 deste Prospecto.
"Termo de Adesão e Ciência de Risco":	Significa o "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco", a ser assinado por cada Investidor Qualificado no ato da subscrição de Cotas C do Fundo.
"Valor Unitário de Emissão":	Significa o R\$ 1.000,00 (um mil reais).
"Valor Mínimo da Oferta":	Significa o R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).
"Valor Mínimo de Subscrição por Investidor":	Significa o valor mínimo que cada Investidor Qualificado deverá adquirir, relativo à quantidade mínima de 50 (cinquenta) Cotas C, totalizando o montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
"Valor Total das Cotas C da Oferta":	Significa o valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na data de início da Oferta, podendo ser acrescido do Lote Suplementar e do Lote Adicional.

1.2. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas C. Recomenda-se ao Investidor Qualificado, antes de tomar sua decisão de investimentos, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 85 a 91 deste Prospecto.

Denominação do Fundo:	VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Base Legal:	O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472.
Objeto:	Realização de investimentos imobiliários, consoante sua política de investimentos e, preferencialmente, por meio da aquisição de Empreendimentos Imobiliários Prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas e escritórios comerciais de alto padrão, visando gerar ganhos por meio de locação e/ou arrendamento e alienação, e se beneficiar de potencial valorização imobiliária, nos termos da política de investimentos, conforme abaixo definida, de forma a proporcionar a seus Cotistas remuneração advinda da exploração econômica dos ativos que integram o patrimônio do Fundo.
Benchmark:	<p>As Cotas C buscarão atingir o benchmark equivalente ao IPCA/IBGE acrescido de 6,0% (seis por cento) ao ano, desde a data da primeira integralização de Cotas C do FUNDO.</p> <p>O Benchmark objetivado pelo Fundo depende da performance dos ativos que integrarão a carteira do Fundo, bem como do percentual de adimplência dos devedores de tais ativos, do desempenho dos ativos e/ou da possibilidade de alienação dos ativos, conforme aplicável, entre outros fatores de risco relacionados, razão pela qual não há qualquer garantia de que tal Benchmark será atingido, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título.</p> <p>A rentabilidade alvo a ser perseguida não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão do Fundo, da Administradora, das Gestoras ou de qualquer parte envolvida na Oferta sobre a rentabilidade do Fundo.</p>
Política de Investimento:	A política de investimentos adotada pelo Fundo consiste em realizar investimentos imobiliários por meio da aquisição de imóveis, inclusive bens, direitos, títulos e valores mobiliários a eles relacionados, que atendam ao objeto do FUNDO, com a finalidade de participar da sua exploração comercial através de locação, arrendamento ou alienação, e se beneficiar de potencial valorização imobiliária por meio de gestão ativa e utilização de melhores práticas de modo a preservar o melhor interesse dos Cotistas. O FUNDO também pode realizar desinvestimentos imobiliários por meio da alienação de Imóveis de sua propriedade e dos Ativos.
Prazo de Duração do Fundo:	O prazo do Fundo será indeterminado. As Cotas A terão prioridade no reembolso de seu valor, o que deverá acontecer até o 79º (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do

	Fundo. As Cotas B terão o reembolso de seu valor até o 107º (centésimo sétimo) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do Fundo. As Cotas C não possuem cronograma de reembolso.
Cotistas do Fundo:	O Fundo possui atualmente 17 (dezesete) cotistas detentores das Cotas A e Cotas B, sendo 16 (dezesesseis) cotistas são regimes próprio de previdência de servidores públicos e 1 (um) fundo de investimento em cotas, conforme Informe Mensal do Fundo.
Exercício Social:	O exercício social do Fundo se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano.
Público-Alvo:	O Fundo destina-se exclusivamente a Investidores Qualificados, assim entendidos as pessoas naturais ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado, nos termos dos Artigos 9º-B e 9-C da Instrução CVM 539.
Prazo de Distribuição	O prazo da distribuição será de 6 (seis) meses, a contar da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas C:	<p>A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada à vista por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, cheque, documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizados pelo Banco Central do Brasil (BACEN) em uma conta de titularidade do Fundo junto à Administradora.</p> <p>Os Investidores Qualificados que desejarem subscrever Cotas C no Prazo de Distribuição, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta (i) somente se houver a colocação do montante total da Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade de Cotas C, definida conforme critério do próprio Investidor Qualificado, mas que não poderá ser inferior ao Valor Mínimo da Oferta.</p> <p>No caso da alínea (ii) acima, o Investidor Qualificado deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas C por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas C efetivamente distribuídas e o número de Cotas C originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em receber a totalidade das Cotas C por ele subscritas.</p>
"Distribuição Parcial":	Na emissão de Cotas C, será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Cotas C, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Valor Mínimo da Oferta. As Cotas C que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de distribuição deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada ao Valor Mínimo da Emissão.

"Negociação em Mercado Secundário":	Os titulares das Cotas C poderão negociá-las secundariamente na B3, sem prejuízo do disposto no Regulamento.
Taxas:	<p>É devida, aos prestadores de serviço de administração e de gestão do FUNDO, a Taxa de Administração.</p> <p>A Taxa de Administração será calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga mensalmente e diretamente pelo FUNDO até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.</p> <p>Adicionalmente, as Gestoras do Fundo receberão a Taxa de Performance, que também será apurada no caso de destituição da(s) Gestor(as) sem justa causa ou na data em que a Assembleia Geral de Cotistas deliberar, se for o caso, pela prorrogação do prazo do Fundo ou pela alteração nas regras de desinvestimento.</p> <p>A Taxa de Performance será paga em moeda corrente nacional na data de cada distribuição aos Cotistas do Fundo, em decorrência de amortização ou resgate de cotas ou distribuição de resultado auferido pelo FUNDO. Também será calculada e paga Taxa de Performance em caso de liquidação do Fundo, na data de destituição da(s) Gestor(as) sem justa causa ou na data em que a Assembleia Geral deliberar, se for o caso, pela prorrogação do prazo do Fundo ou pela alteração nas regras de desinvestimento.</p> <p>A seu turno, o Custodiante do Fundo, pela prestação dos serviços de custódia receberá remuneração correspondente ao montante equivalente de 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser reajustado anualmente, no mês de janeiro, pela variação do IGP-M/FGV do ano anterior ou qualquer outro índice que vier a substituí-lo.</p> <p>Ademais, será devido à Administradora pela prestação de serviços de controladoria e escrituração do Fundo, o valor mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), reajustáveis anualmente pela variação do IGP-M/FGV.</p> <p>Em relação à Taxa de Assessoria, o Assessor Imobiliário será remunerado no montante correspondente a até 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do FUNDO, observado o valor mínimo mensal de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M/FGV a cada intervalo de 12 (doze) meses.</p> <p>Nos casos de renúncia ou de destituição sem justa causa por deliberação da Assembleia Geral, a Administradora fará jus à sua proporção da Taxa de Administração prevista no Regulamento,</p> <p>Em caso de destituição da(s) Gestor(as) sem justa causa, o FUNDO pagará à(s) destituída(s) multa por destituição sem justa causa, que será equivalente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO na data da destituição. Este valor será imediatamente provisionado no FUNDO. Na medida em que o FUNDO apresente liquidez, tais valores, corrigidos pelo</p>

	<p>IPCA/IBGE, deverão ser pagos à(s) Gestor(as), preferencialmente aos rendimentos a serem pagos aos Cotistas.</p> <p>Não será devida taxa de ingresso ou saída do FUNDO.</p>
Fatores de Risco:	Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a determinados fatores de risco. Para maiores informações, vide a Seção 4 "Fatores de Risco", nas páginas 85 a 91 deste Prospecto.
Publicidade:	<p>Todos os atos e decisões relacionadas ao Fundo serão veiculados na página da Administradora: http://www.planner.com.br/; da CVM: http://sistemas.cvm.gov.br/?fundosreg (neste website, " digitar no primeiro campo "VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar no link "VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", em seguida, acessar por meio do campo "Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET (Clique aqui)" – ao clicar será direcionado para a página do Fundos.NET – e localizar o documento desejado; e da B3: http://www.b3.com.br.</p>
Inadequação do Investimento:	<p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</p> <p>O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário têm pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" nas páginas 85 a 91 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.</p>
Informações Adicionais:	Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Administradora e/ou à CVM.

1.3. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA E DO FUNDO

Administradora do Fundo:	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itam Bibi São Paulo – SP CNPJ/MF nº 00.806.535/0001-54 Telefone: (11) 2172-2600 At.: Artur Martins de Figueiredo E-mail: afigueiredo@planner.com.br Website: http://www.planner.com.br/
Gestora do Fundo:	QUELUZ GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA. Rua Visconde de Pirajá, 351, - Cj. 1005, Ipanema Rio de Janeiro - RJ CNPJ/MF nº 07.250.864/0001-00 Telefone: (21) 2114-4300 At.: Sr. Marcos Botto de Barros E-mail: marcos.botto@queluzasset.com.br Website: http://www.queluz.com.br/pt/disclaimer
Gestora do Fundo:	VECTOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA. Av. Brig. Faria Lima, 2369 Cj. 1507, Jd Paulistano São Paulo – SP CNPJ/MF nº 07.806.377/0001-81 Telefone: (11) 3586-8119 At.: Sr Francisco Eduardo Carballido Mendes E-mail: francisco.carballido@vectorinvest.com.br Website: http://www.vectorinvestimentos.com.br/
Coordenador Líder:	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar São Paulo - SP CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13 Telefone: (11) 3165-6000 At.: Pedro Henrique Feres Aparecido de Sousa Lima E-mail: phferes@terrainvestimentos.com.br; compliance@terrainvestimentos.com.br Website: www.terrainvestimentos.com.br
Custódia, Controladoria e Liquidação de Ativos:	BANCO BRADESCO S.A. Núcleo Administrativo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo CNPJ/MF n.º 60.746.948/0001-12 Telefone: (11) 3684-8702 At. Sr.: Carla Velozo E-mail: 4010.carla@bradesco.com.br Website: http://bemdtvm.bradesco/bemdtvm/index.aspx

Assessoria Jurídica:	<p>BOCATER, CAMARGO, COSTA E SILVA, RODRIGUES ADVOGADOS</p> <p>Rua Joaquim Floriano, 100 – 16º andar São Paulo – SP</p> <p>Av. Rio Branco, 110 – 39º e 40º andares Rio de Janeiro – RJ</p> <p>Telefone: (11) 2198-2800 Website: www.bocater.com.br</p>
Auditoria:	<p>BAKER TILLY BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES</p> <p>Rua Arizona, 1349, 1º Andar, Cj, 42 São Paulo/SP</p> <p>CNPJ/MF nº 18.596.945/0001-83 Telefone: (11) 3736-1000 Website: http://www.bakertillybrasil.com.br</p>

1.4. SUMÁRIO DO EMISSOR

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre o Fundo. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor Qualificado deve considerar antes de investir em Cotas do Fundo. Recomenda-se ao Investidor Qualificado, antes de tomar sua decisão de investimentos, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 85 a 91 deste Prospecto.

I - VISÃO GERAL

O Fundo foi constituído em 16 de junho de 2011, por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário", registrado, juntamente com o seu regulamento, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, em 16 de junho de 2011, sob o nº 8.772.143, e atualmente é regido por seu regulamento, devidamente registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica-SP, sob o nº 9005477.

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

As Cotas do FUNDO serão divididas em 3 (três) classes, Cotas A, Cotas B e Cotas C, as quais garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, exceto quanto à ordem de preferência no reembolso de seu valor.

As Cotas A terão prioridade no reembolso de seu valor, o que deverá acontecer até o 79ª (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO. As Cotas B terão o reembolso de seu valor até o 107º (centésimo sétimo) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO. As Cotas C não possuem cronograma de reembolso.

O Fundo foi constituído com o objetivo de realização de investimentos imobiliários, consoante sua Política de Investimentos e, preferencialmente, por meio da aquisição de Empreendimentos Imobiliários Prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas e escritórios comerciais de alto padrão, visando gerar ganhos por meio de locação e/ou arrendamento e alienação, e se beneficiar de potencial valorização imobiliária, de forma a proporcionar a seus Cotistas remuneração advinda da exploração econômica dos ativos que integram o patrimônio do Fundo.

As aquisições dos Imóveis pelo FUNDO deverão obedecer aos seguintes critérios de aquisição: **(i)** os alienantes dos Imóveis deverão ser detentores de direito reais sobre as suas respectivas lajes, acessões e benfeitorias; **(ii)** os Imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da assinatura do instrumento definitivo de transmissão dos direitos reais ou do domínio para o Fundo; **(iii)** os Imóveis estejam localizados nas cidades de São Paulo e/ou Rio de Janeiro; **(iv)** os Imóveis poderão ser adquiridos mediante pagamento à vista ou em parcela, as quais, se for o caso, poderão ser honradas pelo Fundo com os recursos provenientes das locações dos respectivos Imóveis; **(v)** o Fundo poderá manter as locações existentes nos Imóveis incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros desde que se obtenha a aprovação do Fundo e, em caso de vacância, locá-los a terceiros nas condições praticadas pelo mercado à época; e **(vi)** não será permitida a aquisição de Imóveis 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 do Fundo.

Posteriormente, na Assembleia Geral de Cotistas de 06.03.2015, foram aprovadas as aquisições de CRI pelo Fundo, tendo lastro recebíveis oriundos de loteamentos urbanos, com rating emitido por empresa de atuação reconhecida, que ofereçam garantias reais suportadas por laudo elaborado por empresa de avaliação independente, com possibilidade de participação de empresas ligadas às Gestoras na estruturação de tais CRIs.

Os CRIs estruturados pelas Gestoras têm preocupação especial com critérios de governança e engenharia do originador e adequação ao prazo e retorno esperado do FII, sendo que as características da emissão devem respeitar as melhores práticas de mercado.

Os recursos recebidos pelas SPEs dos adquirentes das unidades imobiliárias serão destinados ao pagamento do saldo devedor com o CRI até sua respectiva quitação, sendo que as Gestoras ou empresas coligadas farão jus à taxa de estruturação do CRI, sempre paga pelo loteador, tomador dos recursos, devido aos esforços de prospecção de empreendimentos, loteadores e estruturação das operações.

As disponibilidades financeiras do FUNDO inclusive aquelas necessárias para fazer frente às despesas recorrentes e encargos, poderão ser aplicadas, sob a gestão das Gestoras, isolada ou cumulativamente, nos seguintes Ativos: **(i)** títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil (BACEN), registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC); **(ii)** operações compromissadas tendo como lastro títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN, registrados no SELIC; **(iii)** letras de crédito imobiliário (LCI); **(iv)** certificados de depósito bancário (CDB); **(v)** certificados de recebíveis imobiliários (CRI); **(vi)** Letras Hipotecárias (LH); **(vii)** fundos de investimento imobiliário; ou **(viii)** fundos de investimento que invistam exclusivamente nos ativos mencionados nas alíneas anteriores e cuja atuação no mercado de derivativos vise exclusivamente a proteção de posições detidas à vista, até o limite dessas, desde que assim conste em seus regulamentos, os quais deverão ser geridos por gestores de reputação ilibada e de notória expertise e administrados por instituição financeira reconhecida pela ANBIMA, como uma das 20 (vinte) maiores instituições administradoras de fundos de investimento no país.

O Fundo tem um Período de Investimento de 101 (cento e um) meses contados concessão do seu registro de funcionamento na forma do art. 5º da Instrução CVM 472/08, o qual pode ser prorrogado mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Durante o Período de Investimento e até o início do Período de Desinvestimento, o Fundo poderá investir em novos Imóveis e Ativos utilizando os recursos provenientes de: (i) alienação, a qualquer título, de quaisquer dos Imóveis, títulos, quotas e ações e outros valores mobiliários de propriedade do Fundo; (ii) desapropriação de quaisquer dos Imóveis de propriedade do Fundo e recebimento da respectiva indenização paga pelo expropriante; (iii) sinistro da apólice de seguro relativa a quaisquer dos Imóveis de propriedade do Fundo e recebimento da respectiva indenização paga pela seguradora; ou (iv) demais casos de perda, pelo Fundo sobre quaisquer Imóveis e recebimento de indenizações ou pagamentos daí decorrentes.

O Fundo entrará no seu Período de Desinvestimento a partir do encerramento do Período de Investimento. O Período de Desinvestimento durará até o término do prazo de duração do Fundo ou até o desinvestimento total de seus bens, o que ocorrer primeiro. Durante o Período de Desinvestimento, as Gestoras, segunda a competência de cada uma, deverão alienar os investimentos que compõem a carteira do Fundo, observados os subsídios fornecidos pelo Assessor Imobiliário, quando for o caso, conforme previsto no Regulamento, no momento em que for mais apropriado para o interesse do Fundo.

Após o término do Período de Investimento, todos os valores recebidos pelo Fundo em razão de desinvestimento ou outros eventos previstos acima, respeitados os encargos, reservas e provisões, deverão ser imediatamente distribuídos aos Cotistas a título de amortização de Cotas e/ou distribuição de rendimentos, conforme o caso, em até 30 (trinta) dias após o recebimento dos recursos pelo Fundo, não podendo o Fundo reinvestir qualquer parcela dos referidos valores.

II - HISTÓRICO DAS EMISSÕES ANTERIORES

A 1ª Emissão de Cotas do Fundo foi objeto de oferta pública de valores mobiliários distribuída com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme comunicado à CVM pela Administradora em correspondência datada de 14 de maio de 2013.

A Administradora foi contratada, na qualidade de coordenador líder da distribuição, para prestar os serviços de distribuição das cotas da 1ª Emissão do Fundo.

Consoante resultados de colocação da 1ª emissão de Cotas do Fundo, foram ofertadas 500.000 (quinhentas mil) Cotas A, com preço unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo que foram subscritas 16.880 (dezesesseis mil oitocentos e oitenta) Cotas A, com valor total integralizado equivalente ao montante de R\$ 16.800.000,00 (dezesesseis milhões e oitocentos mil reais), subscrito por 4 (quatro) cotistas, cuja destinação à época foi aquisição de Imóveis aderentes à Política de Investimentos do Fundo, os quais já foram desinvestidos.

A 2ª Emissão de Cotas do Fundo foi aprovada na Assembleia Geral de Cotistas de 01º de outubro de 2013, sendo aprovada a emissão de 483.124 (quatrocentos e oitenta e três mil, cento e vinte e quatro) Cotas A, com preço unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.

Na referida decisão assemblear, foi deliberado que a 2ª emissão de Cotas do Fundo seria realizada mediante oferta pública de valores mobiliários distribuída com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476.

A 2ª Emissão de Cotas foi encerrada em 04 de agosto de 2016, sendo subscritas 16.032,3416 (dezesesseis mil, trinta e duas, e três mil, quatrocentos e dezesesseis décimos de milésimos) Cotas A, com preço unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota A, e integralizados valores equivalentes ao montante de R\$ 16.032.341,60 (dezesesseis milhões, trinta e dois mil, trezentos e quarenta e um reais e sessenta centavos), subscrito por 12 (doze) cotistas, cuja destinação à época foi aquisição de Imóveis aderentes à Política de Investimentos do Fundo, os quais já foram parcialmente desinvestidos.

A 3ª Emissão de Cotas do Fundo foi aprovada na Assembleia Geral de Cotistas de 08 de setembro de 2016, sendo aprovada a emissão de 20.000 (vinte mil) Cotas B, com preço unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.

Na referida decisão assemblear, foi deliberado que a 3ª emissão de Cotas do Fundo seria realizada mediante oferta pública de valores mobiliários distribuída nos termos da Instrução CVM 400.

A 3ª Emissão de Cotas foi encerrada em 23 de junho de 2017, sendo subscritas 26.069 (vinte e seis mil e sessenta e nove) Cotas B, e integralizados valores equivalentes ao montante de R\$ 26.995.317,27 (vinte e seis milhões, novecentos e noventa e cinco mil, trezentos e dezessete reais e vinte e sete centavos), subscrito por 9 (nove) cotistas, cuja destinação à época foi aquisição de Ativos descritos neste Prospecto.

III - HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES

Apesar de listadas desde a primeira oferta, as cotas do Fundo não tiveram nenhuma operação efetivada, de modo que não houve variação de sua cotação na B3, constando em seu histórico sempre o valor unitário da cota de emissão.

IV - ATIVOS DO FUNDO

Atualmente, o Fundo possui os seguintes ativos:

- (i) 28 (vinte e oito) CRIs da 55ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., cujo valor global da série é R\$ 8.760.772,68 (oito milhões, setecentos e sessenta e setecentos e setenta e dois reais e sessenta e oito centavos);
- (ii) 25 (vinte e cinco) CRIs da 62ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., cujo valor global da série é R\$ 7.744.478,24 (sete milhões e setecentos e quarenta e quatro mil e quatrocentos e setenta e oito reais e vinte e quatro centavos);

(iii) 25 (vinte e cinco) CRIs da 66ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., cujo valor global da série é R\$ 9.560.575,62 (nove milhões, quinhentos e sessenta mil, quinhentos e setenta e cinco reais e sessenta e dois centavos);

(iv) 6.200 (seis mil e duzentos) CRIs da 83ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., cujo valor global da série é R\$ 6. 556.156,58 (seis milhões e quinhentos e cinquenta e seis mil e cento e cinquenta e seis reais e cinquenta e oito centavos);

(v) 6.200 (seis mil e duzentos) CRIs da 89ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., cujo valor global da série é R\$ 6. 556.156,58 (seis milhões e quinhentos e cinquenta e seis mil e cento e cinquenta e seis reais e cinquenta e oito centavos);

(vi) LCI Caixa Econômica Federal – LCI emitida pela Caixa Econômica Federal, cujo valor é R\$ 11.170.648,58 (onze milhões, cento e setenta mil, seiscentos e quarenta e oito reais e cinquenta e oito centavos); e

(vii) Títulos Públicos.

V - REMUNERAÇÃO

É devida, aos prestadores de serviço de administração e de gestão do FUNDO, a Taxa de Administração.

A Taxa de Administração será calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga mensalmente e diretamente pelo FUNDO até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Adicionalmente, as Gestoras do Fundo receberão a Taxa de Performance, que também será apurada no caso de destituição da(s) Gestor(as) sem justa causa ou na data em que a Assembleia Geral de Cotistas deliberar, se for o caso, pela prorrogação do prazo do Fundo ou pela alteração nas regras de desinvestimento.

A Taxa de Performance será paga em moeda corrente nacional na data de cada distribuição aos Cotistas do Fundo, em decorrência de amortização ou resgate de cotas ou distribuição de resultado auferido pelo FUNDO. Também será calculada e paga Taxa de Performance em caso de liquidação do Fundo, na data de destituição da(s) Gestor(as) sem justa causa ou na data em que a Assembleia Geral deliberar, se for o caso, pela prorrogação do prazo do Fundo ou pela alteração nas regras de desinvestimento.

A seu turno, o Custodiante do Fundo, pela prestação dos serviços de custódia receberá remuneração correspondente ao montante equivalente de 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser reajustado anualmente, no mês de janeiro, pela variação do IGP-M/FGV do ano anterior ou qualquer outro índice que vier a substituí-lo.

Ademais, será devido à Administradora pela prestação de serviços de controladoria e escrituração do Fundo, o valor mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), reajustáveis anualmente pela variação do IGP-M/FGV.

Em relação à Taxa de Assessoria, o Assessor Imobiliário será remunerado no montante correspondente a até 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do FUNDO, observado o valor mínimo mensal de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M/FGV a cada intervalo de 12 (doze) meses.

Nos casos de renúncia ou de destituição sem justa causa por deliberação da Assembleia Geral, a Administradora fará jus à sua proporção da Taxa de Administração prevista no Regulamento,

Em caso de destituição da(s) Gestor(as) sem justa causa, o FUNDO pagará à(s) destituída(s) multa por destituição sem justa causa, que será equivalente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO na data da destituição. Este valor será imediatamente provisionado no FUNDO. Na medida em que o FUNDO apresente liquidez, tais valores, corrigidos pelo IPCA/IBGE, deverão ser pagos à(s) Gestor(as), preferencialmente aos rendimentos a serem pagos aos Cotistas.

Não será devida taxa de ingresso ou saída do FUNDO.

VI – INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

Todos as informações sobre ao Fundo serão veiculados na página da CVM: <http://sistemas.cvm.gov.br/?fundosreg> (neste website, " digitar no primeiro campo "VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar no link "VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", em seguida, acessar por meio do campo "Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET (Clique aqui)" – ao clicar será direcionado para a página do Fundos.NET – e localizar o documento desejado; e da B3: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1. A OFERTA

As Cotas C serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzidos de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

2.2. DELIBERAÇÃO SOBRE A OFERTA E A EMISSÃO DE COTAS C

A Oferta e a emissão de Cotas C foram aprovadas mediante a "*Assembleia Geral de Cotistas do Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário*", datada de 22 de outubro de 2018 e registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, em 30/10/2018, sob o nº 9012864.

2.3. QUANTIDADE DE COTAS C OBJETO DA OFERTA

O Coordenador Líder realizará a distribuição pública de até 30.000 (trinta mil) Cotas C, ao preço R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota C, perfazendo o montante total de até R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar as Cotas C do Lote Adicional e as Cotas C do Lote Suplementar.

2.4. LOTE SUPLEMENTAR E LOTE ADICIONAL

O referido número de Cotas C, poderá ser acrescido do Lote Suplementar de até 4.500 (quatro mil e quinhentas) Cotas C, no montante de até R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos reais), se for o caso, e do Lote Adicional, de até 6.000 (seis mil) Cotas C, no montante de até R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), se for o caso.

2.5. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Na emissão de Cotas C e na Oferta será admitido, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Cotas C, na hipótese da subscrição e integralização de no mínimo R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), equivalentes, na data de início da Oferta, a 500 (quinhentas) Cotas C. A manutenção da Oferta está condicionada ao Valor Mínimo da Oferta, sendo que, nesse caso, não será colocada a totalidade das Cotas C objeto da Oferta, sendo que as Cotas C que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de distribuição deverão ser canceladas.

Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, fica a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas C, na proporção das Cotas C subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo a eles correspondentes, no período.

2.6. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS C

As Cotas C objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas C, devendo ser respeitado o Valor Mínimo da Oferta, nos termos do item "Distribuição Parcial" acima.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 25 do Regulamento, será assegurado aos Cotistas no âmbito da Oferta, o direito de preferência na subscrição das Cotas C, na proporção das respectivas participações no patrimônio do Fundo.

O direito de preferência pelos atuais cotistas poderá ser exercido após a concessão do registro da Oferta pela CVM e terá prazo de 10 (dez) dias contados do 5º dia útil após a divulgação do Anúncio de Início da Oferta.

O direito de preferência deverá ser exercido com base na aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 0,51, na proporção do número de Cotas de titularidade de cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta.

Conforme parágrafo terceiro do artigo 25 do Regulamento, o direito de preferência não poderá ser cedido a terceiros.

Os investidores da nova classe de cotas "C" receberão os rendimentos em igualdade de condições com os titulares das demais classes de Cotas, observada apenas a prioridade de reembolso das Classes A e "B", conforme previsto no Regulamento.

Conforme parágrafo quarto do artigo 29 do Regulamento, farão jus ao recebimento dos rendimentos os titulares de cotas do FUNDO da data de fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do FUNDO.

A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada à vista por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, cheque, documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizados pelo Banco Central do Brasil (BACEN) em uma conta de titularidade do Fundo junto à Administradora.

Os Investidores Qualificados que desejarem subscrever Cotas C no Prazo de Distribuição, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta **(i)** somente se houver a colocação do montante total da Oferta; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade de Cotas C, definida conforme critério do próprio Investidor Qualificado, mas que não poderá ser inferior ao Valor Mínimo da Oferta.

No caso da alínea **(ii)** acima, o Investidor Qualificado deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas C por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas C efetivamente distribuídas e o número de Cotas C originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em receber a totalidade das Cotas C por ele subscritas.

2.7. VALOR UNITÁRIO DE EMISSÃO E PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO

O Valor Unitário de Emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) foi aprovado por meio da "*Assembleia Geral de Cotistas do Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário*", datada de 22 de outubro de 2018 e registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, em 30/10/2018, sob o nº 9012864, sendo que deverá ser efetuado o pagamento correspondente ao valor da cota do dia útil anterior à data de integralização.

A integralização de cada uma das Cotas C será realizada em moeda corrente nacional à vista, pelo Preço de Integralização, não sendo permitida a aquisição de Cotas C fracionadas. Cada um dos Investidores Qualificados deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas C nos termos do seu respectivo Boletim de Subscrição.

2.8. VALOR MÍNIMO DA OFERTA, INVESTIMENTO MÍNIMO, MÁXIMO E LIMITES DE APLICAÇÃO EM COTAS C DE EMISSÃO DO FUNDO

O Valor Mínimo da Oferta é de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), equivalentes, na data de início da Oferta, a 500 (quinhentas) Cotas C.

Cada Investidor Qualificado deverá adquirir a quantidade mínima de 50 (cinquenta) Cotas C, totalizando o montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), que será o valor mínimo de subscrição de Cotas C do Fundo. **Em caso de excesso de demanda por Cotas C objeto da Oferta, e consequente rateio proporcional entre os investidores que formalizaram os Boletins de Subscrição, o valor mínimo de subscrição por investidor poderá ser inferior a 50 (cinquenta) Cotas C ou R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).**

Não há limite máximo à aplicação em Cotas C de Emissão do Fundo, respeitado o Valor Total das Cotas C 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 C emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

2.9. HISTÓRICO DE COTAÇÃO

Apesar de listadas desde a primeira oferta, as cotas do Fundo não tiveram nenhuma operação efetivada, de modo que não houve variação de sua cotação na B3, constando em seu histórico sempre o valor unitário da cota de emissão.

2.10. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O FUNDO realizou as seguintes distribuições de rendimentos:

1º Semestre 2018

Nome do Fundo:	VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	13.842.683/0001-76
Nome do Administrador:	PLANNER CORRETORA DE VALORES SA	CNPJ do Administrador:	00.806.535/0001-54
Responsável pela Informação:	Davi Placido	Telefone Contato:	(11) 2172-2569
Código ISIN da cota:	BRVLSCTF004	Código de negociação da cota:	VLJS12
		Rendimento	Amortização
Ato societário de aprovação (se houver)			
Data da informação		30/06/2018	
Data-base (último dia de negociação "com" direito ao provento)		30/06/2018	
Data do pagamento		20/08/2018	
Valor do provento por cota (R\$)		R\$ 1,25	
Período de referência		Junho/2018	
Ano		2018	
Rendimento isento de IR*		Sim	

2º Semestre 2017

Nome do Fundo:	VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	13.842.683/0001-76
Nome do Administrador:	PLANNER CORRETORA DE VALORES SA	CNPJ do Administrador:	00.806.535/0001-54
Responsável pela Informação:	Davi Placido	Telefone Contato:	(11) 2172-2569
Código ISIN da cota:	BRVLSCTF004	Código de negociação da cota:	VLJS12
		Rendimento	Amortização
Ato societário de aprovação (se houver)			
Data da informação		28/12/2017	
Data-base (último dia de negociação "com" direito ao provento)		28/12/2017	
Data do pagamento		22/01/2018	
Valor do provento por cota (R\$)		1,11	
Período de referência		Dezembro/2017	
Ano		2017	
Rendimento isento de IR*		Sim	

1º Semestre 2017

Nome do Fundo:	VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	13.842.683/0001-76
Nome do Administrador:	PLANNER CORRETORA DE VALORES SA	CNPJ do Administrador:	00.806.535/0001-54
Responsável pela Informação:	Davi Placido	Telefone Contato:	(11) 2172-2569
Código ISIN da cota:	BRVLSCTF004	Código de negociação da cota:	VLJS12
		Rendimento	Amortização
Ato societário de aprovação (se houver)			
Data da informação		30/06/2017	
Data-base (último dia de negociação "com" direito ao provento)		30/06/2017	
Data do pagamento		20/07/2017	
Valor do provento por cota (R\$)		8,995436577	
Período de referência		Junho/2017	
Ano		2017	
Rendimento isento de IR*		Sim	

2º Semestre 2016

Nome do Fundo:	VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	13.842.683/0001-76
Nome do Administrador:	PLANNER CORRETORA DE VALORES SA	CNPJ do Administrador:	00.806.535/0001-54
Responsável pela Informação:	Davi Placido	Telefone Contato:	(11) 2172-2569
Código ISIN da cota:	BRVLSCTF004	Código de negociação da cota:	VLJS12
		Rendimento	Amortização
Ato societário de aprovação (se houver)			
Data da informação		29/12/2016	
Data-base (último dia de negociação "com" direito ao provento)		29/12/2016	
Data do pagamento		20/01/2017	
Valor do provento por cota (R\$)		1,70	
Período de referência		Dezembro/2016	
Ano		2016	
Rendimento isento de IR*		Sim	

1º Semestre 2016

Nome do Fundo:	VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	13.842.683/0001-76
Nome do Administrador:	PLANNER CORRETORA DE VALORES SA	CNPJ do Administrador:	00.806.535/0001-54
Responsável pela Informação:	Davi Placido	Telefone Contato:	(11) 2172-2569
Código ISIN da cota:	BRVLSCTF004	Código de negociação da cota:	VLJS11
		Rendimento	Amortização
Ato societário de aprovação (se houver)			
Data da informação		30/06/2016	
Data-base (último dia de negociação "com" direito ao provento)		30/06/2016	
Data do pagamento		25/07/2016	
Valor do provento por cota (R\$)		12,60	
Período de referência		Junho/2016	
Ano		2016	
Rendimento isento de IR*		Não	

2º Semestre 2015

Nome do Fundo:	VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	13.842.683/0001-76
Nome do Administrador:	PLANNER CORRETORA DE VALORES SA	CNPJ do Administrador:	00.806.535/0001-54
Responsável pela Informação:	Davi Placido	Telefone Contato:	(11) 2172-2569
Código ISIN da cota:	BRVLJSCTF004	Código de negociação da cota:	VLJS11
		Rendimento	Amortização
Ato societário de aprovação (se houver)			
Data da informação		02/02/2016	
Data-base (último dia de negociação "com" direito ao provento)		31/12/2015	
Data do pagamento		11/02/2016	
Valor do provento por cota (R\$)		7,88	
Período de referência		Dezembro/2015	
Ano		2015	
Rendimento isento de IR*		Sim	

Norma: a partir de 03/02/2016 cotas ex-rendimento

1º Semestre 2015

Nome do Fundo:	VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	13.842.683/0001-76
Nome do Administrador:	PLANNER CORRETORA DE VALORES SA	CNPJ do Administrador:	00.806.535/0001-54
Responsável pela Informação:	Davi Placido	Telefone Contato:	(11) 2172-2569
Código ISIN da cota:	BRVLJSCTF004	Código de negociação da cota:	VLJS11
		Rendimento	Amortização
Ato societário de aprovação (se houver)			
Data da informação		30/01/2015	
Data-base (último dia de negociação "com" direito ao provento)		30/01/2015	
Data do pagamento		10/02/2015	
Valor do provento por cota (R\$)		0,51	
Período de referência		Janeiro/2015	
Ano		2015	
Rendimento isento de IR*		Não	

Norma: a partir de 02/02/2015 cotas ex-rendimento.

Dez/14

Nome do Fundo:	VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	13.842.683/0001-76
Nome do Administrador:	PLANNER CORRETORA DE VALORES SA	CNPJ do Administrador:	00.806.535/0001-54
Responsável pela Informação:	Davi Placido	Telefone Contato:	(11) 2172-2569
Código ISIN da cota:	BRVLSCTF004	Código de negociação da cota:	VLJS11
		Rendimento	Amortização
Ato societário de aprovação (se houver)			
Data da informação		30/12/2014	
Data-base (último dia de negociação "com" direito ao provento)		30/12/2014	
Data do pagamento		12/01/2015	
Valor do provento por cota (R\$)		0,51	
Período de referência		Dezembro/2014	
Ano		2014	
Rendimento isento de IR*		Não	

Norma: a partir de 02/01/2015 cotas ex-rendimento.

Nov/14

Nome do Fundo:	VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	13.842.683/0001-76
Nome do Administrador:	PLANNER CORRETORA DE VALORES SA	CNPJ do Administrador:	00.806.535/0001-54
Responsável pela Informação:	Davi Placido	Telefone Contato:	(11) 2172-2569
Código ISIN da cota:	BRVLSCTF004	Código de negociação da cota:	VLJS11
		Rendimento	Amortização
Ato societário de aprovação (se houver)			
Data da informação		28/11/2014	
Data-base (último dia de negociação "com" direito ao provento)		28/11/2014	
Data do pagamento		10/12/2014	
Valor do provento por cota (R\$)		0,52	
Período de referência		Novembro/2014	
Ano		2014	
Rendimento isento de IR*		Não	

Norma: a partir de 01/12/2014 cotas ex-rendimento

Out/14

Nome do Fundo:	VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	13.842.683/0001-76
Nome do Administrador:	PLANNER CORRETORA DE VALORES SA	CNPJ do Administrador:	00.806.535/0001-54
Responsável pela Informação:	Davi Placido	Telefone Contato:	(11) 2172-2569
Código ISIN da cota:	BRVLSCTF004	Código de negociação da cota:	VLJS11
		Rendimento	Amortização
Ato societário de aprovação (se houver)			
Data da informação		31/10/2014	
Data-base (último dia de negociação "com" direito ao provento)		31/10/2014	
Data do pagamento		10/11/2014	
Valor do provento por cota (R\$)		0,52	
Período de referência		Outubro/2014	
Ano		2014	
Rendimento isento de IR*		Não	

Norma: a partir de 03/11/2014 cotas ex-rendimento.

Set/14

Nome do Fundo:	VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	13.842.683/0001-76
Nome do Administrador:	PLANNER CORRETORA DE VALORES SA	CNPJ do Administrador:	00.806.535/0001-54
Responsável pela Informação:	Davi Placido	Telefone Contato:	(11) 2172-2569
Código ISIN da cota:	BRVLSCTF004	Código de negociação da cota:	VLJS11
		Rendimento	Amortização
Ato societário de aprovação (se houver)			
Data da informação		30/09/2014	
Data-base (último dia de negociação "com" direito ao provento)		30/09/2014	
Data do pagamento		10/10/2014	
Valor do provento por cota (R\$)		0,44	
Período de referência		Setembro/2014	
Ano		2014	
Rendimento isento de IR*		Não	

Ago/14

Nome do Fundo:	VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	13.842.683/0001-76
Nome do Administrador:	PLANNER CORRETORA DE VALORES SA	CNPJ do Administrador:	00.806.535/0001-54
Responsável pela Informação:	Davi Placido	Telefone Contato:	(11) 2172-2569
Código ISIN da cota:	BRVLJSCTF004	Código de negociação da cota:	VLJS11
		Rendimento	Amortização
Ato societário de aprovação (se houver)			
Data da informação		29/08/2014	
Data-base (último dia de negociação "com" direito ao provento)		29/08/2014	
Data do pagamento		10/09/2014	
Valor do provento por cota (R\$)		0,62	
Período de referência		Agosto/2014	
Ano		2014	
Rendimento isento de IR*		Não	

Norma: a partir de 01/09/2014 cotas ex-rendimento.

2.11. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

As Cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis antes do término do prazo de duração do Fundo e terão a forma nominativa e escritural.

As Cotas do FUNDO serão divididas em 3 (três) classes, Cotas A, Cotas B e Cotas C, as quais garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, exceto quanto à ordem de preferência no reembolso de seu valor.

As Cotas A terão prioridade no reembolso de seu valor, o que deverá acontecer até o 79ª (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO. As Cotas B terão o reembolso de seu valor até o 107º (centésimo sétimo) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO. As Cotas C não possuem cronograma de reembolso.

2.12. PÚBLICO ALVO

A Oferta destina-se exclusivamente aos Investidores Qualificados.

2.13. INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO NAS COTAS C E NO FUNDO

O investimento no Fundo é inadequado para Investidores Qualificados que não estejam dispostos a correr os riscos do mercado imobiliário e que necessitem de liquidez no curto prazo.

Ademais, o investimento em cotas de FII não é adequado a Investidores Qualificados que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FII têm pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores Qualificados devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" nas páginas 85 a 91 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Adicionalmente, o investimento nas Cotas C do Fundo representa um investimento de risco, assim, os Investidores Qualificados que pretendem adquirir as Cotas C estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Cotas C e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

2.14. PRAZO DA OFERTA

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM 400, sendo que a colocação e subscrição das Cotas C somente terá início após: **(i)** a obtenção do registro da distribuição das Cotas C junto à CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores Qualificados.

O prazo de distribuição das Cotas C objeto da Oferta é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.

2.15. ATRIBUIÇÕES DO COORDENADOR LÍDER

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das Cotas C nos seguintes termos:

(i) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para Investidores Qualificados eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400, respectivamente;

(ii) 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 do 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 Definitivo aos Investidores Qualificados;

(iii) o Investidor Qualificado que esteja interessado em investir em Cotas C poderá formalizar o respectivo Boletim de Subscrição junto ao Coordenador Líder; e

(iv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

As divulgações relativas à Oferta serão realizadas através dos websites do Coordenador Líder, da Administradora, das Gestoras, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

No âmbito da Oferta, não haverá a utilização do procedimento de coleta de intenções de investimento (bookbuilding).

2.16. LIQUIDAÇÃO DA OFERTA / SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

A integralização de cada uma das Cotas C será realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas. Cada um dos Investidores Qualificados deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas C que subscrever, observado os termos do respectivo Boletim de Subscrição.

Iniciada a Oferta, os Investidores Qualificados interessados na subscrição de Cotas C deverão assinar os respectivos Boletins de Subscrição perante o Coordenador Líder, sendo certo que a respectiva integralização de Cotas C será realizada à vista, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, cheque, documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizados pelo Banco Central do Brasil (BACEN) em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Administrador.

Após 6 (seis) meses da divulgação do Aviso de Início a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora e da CVM, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Será considerada falha de liquidação a falta do depósito, na data de assinatura do Boletim de Subscrição e subsequente integralização à vista, das Cotas C subscritas por Investidor(es) Qualificado(s), hipótese em que as operações pertinentes não serão liquidadas e o(s) Investidor(es) Qualificado(s) ficará(ão) impossibilitado(s) de concluir suas ordens de investimento.

Caso a Oferta conte com excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, as reservas dos investidores pessoas vinculadas, serão automaticamente canceladas, em atendimento ao disposto no art. 55 da Instrução CVM 400, procedendo-se ao rateio proporcional das Cotas C subscritas entre os demais investidores que formalizaram os Boletins de Subscrição.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas C, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas C objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder desde que atendidos os critérios estabelecidos para a distribuição parcial, nos termos definidos neste Prospecto e do Regulamento. Caso não sejam atendidos os critérios para a distribuição parcial, a presente Oferta deverá ser cancelada pelo Coordenador Líder, devendo ser realizada a devolução dos valores depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados na forma do disposto na Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta", nas páginas 37 e 38, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis.

2.17. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM a modificação ou a revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição da Oferta, ou que o fundamente, 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 Qualificados 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 adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro.

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, adicionalmente o Coordenador Líder deverá certificar-se de que os Investidores Qualificados 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 Qualificados que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação, a suspensão, ou o cancelamento da Oferta. No caso de modificação, tais Investidores Qualificados terão o prazo de 05 (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 Qualificado poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até às 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 Qualificado em não revogar sua aceitação. Se o Investidor Qualificado revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 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 resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor Qualificado o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores Qualificados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados na forma dos parágrafos abaixo, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores Qualificados aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados na forma dos parágrafos abaixo, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 3 (três) 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 Qualificados, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

As Cotas subscritas e integralizadas na Oferta farão jus aos rendimentos relativos às datas posteriores à respectiva data de integralização, calculados *pro-rata temporis*, a partir da data de sua integralização. As Cotas de cada liquidação terão um código ISIN diferenciado até que se paguem os rendimentos.

2.18. DEMONSTRATIVO DE CUSTO DE DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA

Além das despesas de registro, da taxa de fiscalização da CVM, da taxa de registro do Regulamento no cartório de Registro de Títulos e Documentos, das comissões relativas aos serviços de coordenação e distribuição e consultoria legal, a Administradora não incorreu em outros custos relacionados à distribuição pública das Cotas da Oferta.

A tabela abaixo discrimina a estimativa dos custos a serem incorridos com a Oferta e já contempla a totalidade de potenciais comissões devidas aos prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta.

Custo da Distribuição	Volume Máximo da Oferta (R\$ 30.000.000,00)	Volume Mínimo da Oferta (R\$ 500.000,00)
Taxa Fiscalização CVM	R\$ 103.589,10	R\$ 103.589,10
Comissão do Coordenador Líder (0,5%), observado o pagamento mínimo de R\$ 50.000,00	R\$ 150.000,00	R\$ 50.000,00
Comissão de Distribuição (até 5,2%),	R\$ 1.560.000,00	R\$ 26.000,00
Assessoria Jurídica	R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00
Total	R\$ 1.913.589,10	R\$ 279.589,10

De acordo com a tabela acima, o Custo Unitário de Distribuição corresponde a R\$ 0,064 (sessenta e quatro milésimos de real) por Cota C, a ser arcado pelo Fundo.

As retenções tributárias incidentes ou que venham a incidir sobre os pagamentos recebidos pelas instituições participantes da Oferta serão retidas pelo responsável tributário, conforme definido pela legislação aplicável, sem que haja qualquer acréscimo destas aos valores acima informados.

2.19. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DAS ETAPAS DA OFERTA⁽¹⁾⁽²⁾

1. Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	18/10/2017
2. Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na B3	18/10/2017
3. Recebimento de Exigências da B3	25/10/2017
4. Recebimento de Exigências da CVM	21/11/2017
5. Atendimento das Exigências da CVM e da B3	16/05/2018
6. Recebimento de Exigências da B3 e da CVM	15/06/2018
7. Atendimento das Exigências da CVM e da B3	13/08/2018
8. Recebimento de Vícios Sanáveis da CVM	31/08/2018
9. Atendimento dos Vícios Sanáveis da CVM	17/09/2018
10. Concessão do Registro da Oferta pela CVM	01/11/2018
11. Disponibilização do Prospecto Definitivo / Divulgação do Anúncio de Início	07/11/2018
12. Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	19/11/2018
13. Final do Período de Exercício do Direito de Preferência	28/11/2018
14. Data de Liquidação do Direito de Preferência	29/11/2018
15. Início da Distribuição de Cotas C	30/11/2018
16. Data de Liquidação da Oferta	07/05/2019
17. Divulgação do Anúncio de Encerramento	08/05/2019

⁽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.

⁽²⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou da CVM. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

2.20. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS C NO MERCADO SECUNDÁRIO

Os titulares das Cotas C poderão negociá-las secundariamente na B3, sem prejuízo do disposto no Regulamento.

2.21. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o FUNDO, representado pela Administradora, e o Coordenador Líder, após a aprovação da Oferta pela CVM, as Cotas C serão distribuídas em mercado de balcão não organizado, em regime de melhores esforços de colocação, mediante a remuneração de comissão de coordenação e de distribuição prevista no item 2.17 deste Prospecto, na página 37, em conformidade com a Instrução CVM 400. Não há prestação de garantia de subscrição pelo Coordenador Líder. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção 2.21 deste Prospecto, na presente página.

2.22. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Antes de efetuar a aplicação no Fundo, os Investidores Qualificados ou potenciais investidores deverão ler atentamente o Regulamento e este Prospecto. O histórico da performance do Fundo poderá ser obtido junto ao Serviço de Atendimento ao Cotista descrito abaixo.

O Serviço de Atendimento ao Cotista também poderá disponibilizar informações adicionais sobre o Fundo, inclusive informações acerca de regras de aplicação e resgate, demonstrativos financeiros, relatórios sobre a administração do Fundo, bem como receber críticas e sugestões.

Exemplares do Prospecto

Os Investidores Qualificados ou potenciais investidores poderão obter exemplares, em cópia física ou eletrônica, deste Prospecto nos seguintes endereços:

Coordenador Líder:

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar

São Paulo - SP

CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13

Telefone: (11) 3165-6000

At.: Pedro Henrique Feres | Aparecido de Sousa Lima

E-mail: phferes@terrainvestimentos.com.br; compliance@terrainvestimentos.com.br

Website: www.terrainvestimentos.com.br/ofertas-públicas [nessa página, na relação de "Ofertas em Andamento" clicar no link do "Prospecto Preliminar" do "Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário"]

Administradora do Fundo:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CNPJ/MF nº 00.806.535/0001-54

Telefone: (11) 2172-2600

At.: Artur Martins de Figueiredo

E-mail: afigueiredo@planner.com.br

Website: <http://www.planner.com.br/>

Link para o Prospecto: <http://www.planner.com.br/oferta-publica>

Entidade Reguladora:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares, CEP 20050-901

Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

ou

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º, Edifício Delta Plaza, CEP 01333-010

São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

Internet: www.cvm.gov.br

Caminho pelo site:

- Digitar: <http://sistemas.cvm.gov.br/?fundosreg>

no primeiro campo, preencher com o nome do Fundo e clicar em "Continuar" – clicar no nome do Fundo – acessar por meio do campo "Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET (Clique aqui)" – ao clicar será direcionado para a página do Fundos.NET – localizar "Prospecto Definitivo" – clicar na lupa em "Visualizar documento".Visualizar

Mercado de Negociação:

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901

São Paulo – SP

Tel.: (11) 2565-4000

Fax: (11) 3242-3350

Website:www.b3.com.br

Para acessar os documentos da oferta: www.b3.com.br (acessar > Serviços > Confira a relação completa dos serviços na Bolsa e clicar em Saiba Mais > Mais Serviços > Ofertas Públicas > Ofertas em andamento > Fundos > > Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário".

2.23. ATENDIMENTO AO COTISTA

Para solicitar maiores informações sobre o Fundo, bem como realizar consultas sobre os demonstrativos financeiros e os relatórios da administração do Fundo, Investidores Qualificados e Cotistas poderão entrar em contato com a Administradora por meio do seguinte endereço, telefone de atendimento, fax e e-mail:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CNPJ/MF nº 00.806.535/0001-54

Telefone: (11) 2172-2600

At.: Artur Martins de Figueiredo

E-mail: afigueiredo@planner.com.br

Website: <http://www.planner.com.br/>

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto à Coordenador Líder.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

De início, deve-se considerar que a presente Oferta contempla o montante de até 30.000 (trinta mil) Cotas C, com o valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada Cota C, perfazendo até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), podendo referido número de Cotas C ser acrescido do Lote Suplementar, de até 4.500 (quatro mil e quinhentas) Cotas C, no montante de até R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), se for o caso, e do Lote Adicional, de até 6.000 (seis mil) Cotas C, no montante de até R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), se for o caso.

Ademais, na Assembleia Geral de Cotistas de 06.03.2015, foram aprovadas as aquisições de CRI pelo Fundo, com rating emitido por empresa de atuação reconhecida, que ofereçam garantias reais suportadas por laudo elaborado por empresa de avaliação independente, com possibilidade de participação de empresas ligadas às Gestoras na estruturação de tais CRIs.

Considerando o montante de recursos passíveis de serem captados pela Oferta, bem como o quanto deliberado na Assembleia Geral de Cotistas de 06.03.2015, tem-se que é objetivo do Fundo a aquisição de Imóveis ou Ativos, mais especificamente CRIs.

Com vistas à diversificação dos investimentos, o Fundo não deve realizar aporte em apenas um Imóvel ou Ativo, sendo estimado que o Fundo adquira, com a totalidade dos recursos angariados na Oferta, excluindo-se os custos de distribuição da Oferta indicado no item 2.18, "Demonstrativo de Custos de Distribuição da Oferta", da Seção 2, "Características da Oferta", na página 25 deste Prospecto, 3 (três) emissores diferentes, os quais não estão pré-determinados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1 BASE LEGAL

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

4.2. FORMA DE CONDOMÍNIO

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, o que implica que o resgate das Cotas somente se dará ao término do seu prazo de duração.

4.3. PRAZO

O Fundo tem prazo de duração indeterminado. As Cotas A terão prioridade no reembolso de seu valor, o que deverá acontecer até o 79º (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do Fundo. As Cotas B terão o reembolso de seu valor até o 107º (centésimo sétimo) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do Fundo. As Cotas C não possuem cronograma de reembolso.

4.4. OBJETO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem como objeto a realização de investimentos imobiliários, consoante sua Política de Investimentos e, preferencialmente, por meio da aquisição de Empreendimentos Imobiliários Prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas e escritórios comerciais de alto padrão, visando gerar ganhos por meio de locação e/ou arrendamento e alienação, e se beneficiar de potencial valorização imobiliária, nos termos da política de investimentos, conforme abaixo definida, de forma a proporcionar a seus Cotistas remuneração advinda da exploração econômica dos ativos que integram o patrimônio do Fundo.

A Política de Investimentos adotada pelo Fundo consiste na realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de imóveis localizados em São Paulo e/ou Rio de Janeiro, inclusive bens, direitos, títulos e valores mobiliários a eles relacionados, que atendam ao objeto do Fundo, com a finalidade de participar da sua exploração comercial através de locação, arrendamento ou alienação, e se beneficiar de potencial valorização imobiliária por meio de gestão ativa e utilização de melhores práticas de modo a preservar o melhor interesse dos Cotistas. O Fundo também pode realizar desinvestimentos imobiliários por meio da alienação de Imóveis de sua propriedade e dos Ativos, e adquirir ações ou quotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades acima referidas e que deverão observar os procedimentos e regras estabelecidos no Regulamento.

As aquisições dos Imóveis pelo FUNDO deverão obedecer aos seguintes critérios de aquisição: **(i)** os alienantes dos Imóveis deverão ser detentores de direito reais sobre as suas respectivas lajes, acessões e benfeitorias; **(ii)** os Imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da assinatura do instrumento definitivo de transmissão dos direitos reais ou do domínio para o Fundo; **(iii)** os Imóveis estejam localizados nas cidades de São Paulo e/ou Rio de Janeiro; **(iv)** os Imóveis poderão ser adquiridos mediante pagamento à vista ou em parcela, as quais, se for o caso, poderão ser honradas pelo Fundo com os recursos provenientes das locações dos respectivos Imóveis; **(v)** o Fundo poderá manter as locações existentes nos Imóveis incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros desde que se obtenha a aprovação do Fundo e, em caso de vacância, locá-los a terceiros nas condições praticadas pelo mercado à época; e **(vi)** não será permitida a aquisição de Imóveis 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 do Fundo.

As disponibilidades financeiras do FUNDO inclusive aquelas necessárias para fazer frente às despesas recorrentes e encargos, poderão ser aplicadas, sob a gestão das Gestoras, isolada ou cumulativamente, nos seguintes Ativos: **(i)** títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil (BACEN), registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC); **(ii)** operações compromissadas tendo como lastro títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN, registrados no SELIC; **(iii)** letras de crédito imobiliário (LCI); **(iv)** certificados de depósito bancário (CDB); **(v)** certificados de recebíveis imobiliários (CRI); **(vi)** Letras Hipotecárias (LH); **(vii)** fundos de investimento imobiliário; ou **(viii)** fundos de investimento que invistam exclusivamente nos ativos mencionados nas alíneas anteriores e cuja atuação no mercado de derivativos vise exclusivamente a proteção de posições detidas à vista, até o limite dessas, desde que assim conste em seus regulamentos, os quais deverão ser geridos por gestores de reputação ilibada e de notória expertise e administrados por instituição financeira reconhecida pela ANBIMA, como uma das 20 (vinte) maiores instituições administradoras de fundos de investimento no país.

A Administradora, conforme previsto no Regulamento, poderá adquirir e alienar os Imóveis e os Ativos independentemente de autorização específica dos Cotistas.

Ademais, o Fundo poderá, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de Imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação em vigor.

Na Assembleia Geral de Cotistas de 06.03.2015, foram aprovadas as aquisições de CRI pelo Fundo, com rating emitido por empresa de atuação reconhecida, que ofereçam garantias reais suportadas por laudo elaborado por empresa de avaliação independente, com possibilidade de participação de empresas ligadas às Gestoras na estruturação de tais CRIs.

Os CRIs estruturados pelas Gestoras têm preocupação especial com critérios de governança e engenharia do originador e adequação ao prazo e retorno esperado do FII, sendo que as características da emissão devem respeitar as melhores práticas de mercado.

Os recursos recebidos pelas SPEs dos adquirentes das unidades imobiliárias serão destinados ao pagamento do saldo devedor com o CRI até sua respectiva quitação, sendo que as Gestoras ou empresas coligadas farão jus à taxa de estruturação do CRI, sempre paga pelo loteador, tomador dos recursos, devido aos esforços de prospecção de empreendimentos, loteadores e estruturação das operações. Os pagamentos de participação nos resultados dos empreendimentos para as Gestoras ou empresas coligadas, somente acontecerão após a completa quitação do CRI, ou seja, após a saída dos investidores do CRI de acordo com a rentabilidade compromissada e prazo máximo esperado.

As aplicações do Fundo referidas acima deverão ser realizadas, preferencialmente, por meio de plataformas eletrônicas administradas por sistemas autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, nas suas respectivas áreas de competência, admitindo-se, ainda, aquisições em ofertas públicas do Tesouro Nacional por intermédio das instituições regularmente habilitadas, desde que possam ser devidamente comprovadas.

O Fundo deverá observar os seguintes limites de concentração no Período de Investimento, exceto se o Patrimônio Líquido do Fundo for inferior a R\$ 125.000.000,00, quando do evento de aquisição de cada um dos Imóveis: **(i)** alocação máxima de até 20% (vinte por cento) do patrimônio do Fundo em um mesmo Imóvel; **(ii)** alocação máxima de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio do Fundo em uma mesma Macro-região Geográfica, exceto: **(a)** na Macro-região Geográfica "Marginal Pinheiros", da cidade de São Paulo, onde a alocação máxima é de até 70% (setenta por cento) do patrimônio do Fundo; e **(b)** nas Macro-regiões Geográficas "Centro/Outros" e "Outros", respectivamente das cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro, onde a alocação máxima é de até 35% (trinta e cinco por cento) do patrimônio do Fundo para cada uma; **(iii)** alocação máxima de até 35% (trinta e cinco por cento) do patrimônio do Fundo em uma mesma Micro-região Geográfica e **(iv)** havendo 2 (dois) ou mais Imóveis que compartilhem uma mesma área comum (condomínio), alocação máxima de até 25% (vinte e cinco por cento) da área locável total deste condomínio.

Conforme previsto no Artigo 45, Parágrafo 5º da Instrução CVM 472, caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, as Gestoras deverão adequar os investimentos do FUNDO aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 e replicados abaixo, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e cotas de outros fundos de investimento imobiliário:

- (i)** Limites por Emissor:
 - a)** Até 20% (vinte por cento) em instituições financeiras;
 - b)** Até 10% (dez por cento) em companhias abertas;
 - c)** Até 10% (dez por cento) em patrimônio separado constituído na emissão de CRI;
 - d)** Até 10% (dez por cento) em fundos de investimento;
 - e)** Até 5% (cinco por cento) em pessoas físicas;
 - f)** Até 5% (cinco por cento) em outras pessoas jurídicas de direito privado; e
 - g)** Até 100% (cem por cento) na União federal.
- (ii)** Limites por Modalidade:
 - a)** Até 100% (cem por cento) em títulos públicos;
 - b)** Até 100% (cem por cento) em ação, debêntures, bônus, notas promissórias, direitos e recibos de subscrição (de companhia aberta objeto de oferta pública);
 - c)** Até 20% (vinte por cento) em letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário;
 - d)** Até 20% (vinte por cento) em ação ou cotas de sociedade; e
 - e)** Até 20% (vinte por cento) no conjuntos de cotas FI e cotas de ativos.

O Fundo terá um Período de Investimento de 101 (cento e um) meses contados concessão do seu registro de funcionamento na forma do art. 5º da Instrução CVM 472/08, o qual pode ser prorrogado mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Durante o Período de Investimento e até o início do Período de Desinvestimento, o Fundo poderá investir em novos Imóveis e Ativos utilizando os recursos provenientes de: (i) alienação, a qualquer título, de quaisquer dos Imóveis, títulos, quotas e ações e outros valores mobiliários de propriedade do Fundo; (ii) desapropriação de quaisquer dos Imóveis de propriedade do Fundo e recebimento da respectiva indenização paga pelo expropriante; (iii) sinistro da apólice de seguro relativa a quaisquer dos Imóveis de propriedade do Fundo e recebimento da respectiva indenização paga pela seguradora; ou (iv) demais casos de perda, pelo Fundo sobre quaisquer Imóveis e recebimento de indenizações ou pagamentos daí decorrentes.

O Fundo entrará no seu Período de Desinvestimento a partir do encerramento do Período de Investimento. O Período de Desinvestimento durará até o término do prazo de duração do Fundo ou até o desinvestimento total de seus bens, o que ocorrer primeiro. Durante o Período de Desinvestimento, as Gestoras, segunda a competência de cada uma, deverão alienar os investimentos que compõem a carteira do Fundo, observados os subsídios fornecidos pelo Assessor Imobiliário, quando for o caso, conforme previsto no Regulamento, no momento em que for mais apropriado para o interesse do Fundo.

Após o término do Período de Investimento, todos os valores recebidos pelo Fundo em razão de desinvestimento ou outros eventos previstos acima, respeitadas os encargos, reservas e provisões, deverão ser imediatamente distribuídos aos Cotistas a título de amortização de Cotas e/ou distribuição de rendimentos, conforme o caso, em até 30 (trinta) dias após o recebimento dos recursos pelo Fundo, não podendo o Fundo reinvestir qualquer parcela dos referidos valores.

Por fim, os Cotistas poderão atuar como contraparte nas operações de investimento e desinvestimento pelo Fundo, observando-se condições de mercado ou a igualdade de condições com eventuais terceiros interessados e demais Cotistas.

4.5. ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira da Oferta é o Anexo VI do Prospecto.

4.6. ATUAIS ATIVOS DA CARTEIRA DO FUNDO

I) RESIDENCIAL VALÊNCIA I (PIRAPOZINHO – SP)

1. ATIVO DETIDO PELO FUNDO

28 (vinte e oito) CRIs da 55ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., cujo valor global da série é R\$ 8.760.772,68 (oito milhões, setecentos e sessenta e setecentos e setenta e dois reais e sessenta e oito centavos).

2. LASTRO DA EMISSÃO DO CRI

Créditos Imobiliários decorrentes de CCB emitida pela Sociedade Devedora (item 3), cujos créditos são utilizados para financiar o desenvolvimento do empreendimento no imóvel (item 4).

3. SOCIEDADE DEVEDORA

RAZÃO SOCIAL: NABILEQUE INCORPORADORA LTDA.

CNPJ/MF: 11.182.489/0001-06

ENDEREÇO: Rua Piracicaba, nº 126

COMPLEMENTO	7º Andar	CIDADE	Presidente Prudente	UF	São Paulo	CEP	19014-150
--------------------	----------	---------------	---------------------	-----------	-----------	------------	-----------

4. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

EMPREENDIMENTO	LOTEAMENTO VALÊNCIA I - Loteamento residencial fechado
LOCALIZAÇÃO	Estrada Boiadeira Pirapozinho – Presidente Prudente, Km 1 – Margem Direita
CARTÓRIO	Cartório de Registro de Imóveis de Pirapozinho, São Paulo
Nº MATRÍCULA	5.228

5. ÔNUS SOBRE IMÓVEL

Não há.

6. TAXA DE PERCENTUAL DE VENDAS DO EMPREENDIMENTO

65,8% em 08/08/18.

7. GARANTIAS DO ATIVO

- a) Alienação fiduciária de cotas de 75% (setenta e cinco por cento) das cotas de emissão da VALÊNCIA I – PIRAPOZINHO URBANIZADORA SPE LTDA, proprietária do imóvel (item 4) e desenvolvedora do empreendimento;
- b) Cessão fiduciária de direitos creditórios de 75% (setenta e cinco por cento) dos recebíveis, presentes e futuros, decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento; e
- c) Regime fiduciário com conseqüente instituição do patrimônio separado dos CRI.

8. PARTICIPAÇÃO DO ATIVO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

13,10% em 09/08/18

Características do empreendimento: Loteamento residencial fechado de médio padrão, com área total de lotes de 88.522,10 m², distribuídos em 308 lotes com área entre 203,80 m² e 379,08 m², além de 28.136 m² de área de lazer e 119.119,87 m² de áreas verdes ou de preservação.

VGv do empreendimento: Estimado em R\$ 27.700.000,00 (vinte e sete milhões e setecentos mil reais).

Segmento do empreendimento: Residencial fechado de médio padrão.

Cronograma de obras do empreendimento: obras encerradas em outubro/2016. Emitido o Termo de Vistoria de Obras (TVO) pela Prefeitura Municipal.

II) JARDIM DOS BURITIS (ITAQUAQUECETUBA – SP)

1. ATIVO DETIDO PELO FUNDO							
25 (vinte e cinco) CRIs da 62ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., cujo valor global da série é R\$ 7.744.478,24 (sete milhões e setecentos e quarenta e quatro mil e quatrocentos e setenta e oito reais e vinte e quatro centavos).							

2. LASTRO DA EMISSÃO DO CRI							
Créditos imobiliários decorrentes de Debênture emitida pela Sociedade Devedora (item 3), cujos créditos são utilizados para financiar o desenvolvimento do Empreendimento no imóvel (item 4).							

3. SOCIEDADE DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: SPE COTIA S.A.							
CNPJ/MF: 22.800.316/0001-09							
ENDEREÇO: Rua Estados Unidos, nº 2134, bairro Jardim América							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	São Paulo	CEP	01.427-002

4. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA	
EMPREENDIMENTO	Jardim dos Buritis
LOCALIZAÇÃO	Rua Seis, 286, (Rua Arapiraca)
CARTÓRIO	Cartório do Ofício do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itaquaquecetuba, São Paulo
Nº MATRÍCULA	9.735

5. ÔNUS SOBRE IMÓVEL
Não há.

6. TAXA DE PERCENTUAL DE VENDAS DO EMPREENDIMENTO
94,10% dos lotes padrão em 08/08/2018.

7. GARANTIAS DO ATIVO
a) Alienação fiduciária de cotas de 100% (setenta e cinco por cento) das cotas de emissão da Sociedade Devedora (item 3);
b) Cessão fiduciária de direitos creditórios de 55% (setenta e cinco por cento) dos recebíveis, decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário;
c) Cessão fiduciária de conta Centralizadora que recebe os recursos correspondentes a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento; e
d) Regime fiduciário com consequente instituição do Patrimônio Separado dos CRI.

8. PARTICIPAÇÃO DO ATIVO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO
11,58% em 09/08/18

Características do empreendimento: Loteamento residencial aberto de baixo padrão, constituído por 254 lotes padrão com área média de 250 m² e 3 lotes especiais de 1.522 m², 5.066 m² e 5.831 m² destinados à incorporação.

VGv do empreendimento: estimado em R\$ 22.500.000,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais).

Segmento do empreendimento: residencial aberto de baixo padrão.

Cronograma de obras do empreendimento: 100% realizadas em 30/03/2018. Em processo de obtenção do Termo de Vistoria de Obras (TVO) junto à Prefeitura Municipal.

III) RESERVA IBIRAPITANGA (SANTA ISABEL – SP)

1. ATIVO DETIDO PELO FUNDO
25 (vinte e cinco) CRIs da 66ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., cujo valor global da série é R\$ 9.560.575,62 (nove milhões, quinhentos e sessenta mil, quinhentos e setenta e cinco reais e sessenta e dois centavos).

2. LASTRO DA EMISSÃO DO CRI
Créditos imobiliários decorrentes de Debênture emitida pela Sociedade Devedora (item 3), cujos créditos são utilizados para financiar o desenvolvimento do empreendimento no imóvel (item 4).

3. SOCIEDADE DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: FS PARTICIPAÇÕES S.A..							
CNPJ/MF: 22.939.265/0001-92							
ENDEREÇO: Rua Estados Unidos, nº 2.134, Bairro Jardim América							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	São Paulo	CEP	01.427-002

4. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA	
EMPREENDIMENTO	fase III do empreendimento imobiliário denominado "Reserva Ibirapitanga"
LOCALIZAÇÃO	Estrada de Ouro Fino, KM 11,2
CARTÓRIO	Cartório do Ofício do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Isabel, São Paulo
Nº MATRÍCULA	36.300 a 36.365, 36.367 a 36.470, 51.965 a 52.053, 52.093 e 52.094

5. ÔNUS SOBRE IMÓVEL
Não há.

6. TAXA DE PERCENTUAL DE VENDAS DO EMPREENDIMENTO
31,30%, em 08/08/2018

7. GARANTIAS DO ATIVO
a) Alienação fiduciária de cotas de 100% (setenta e cinco por cento) das cotas de emissão da Sociedade Devedora (item 3);
b) Alienação fiduciária de ações de 60% (sessenta por cento) das ações de emissão da SPE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS S.A., proprietária do empreendimento (item 4);
c) Cessão fiduciária de direitos creditórios de 60% (sessenta por cento) dos recebíveis, presentes e futuros, decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento;
d) Cessão fiduciária de conta centralizadora que recebe os recursos correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento; e
e) Regime fiduciário com conseqüente instituição do patrimônio separado dos CRI.

8. PARTICIPAÇÃO DO ATIVO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

14,30% em 09/08/18

Características do empreendimento: Residencial fechado de médio padrão, constituído por 261 lotes em 260.504m², com ocupação mista entre 1ª e 2ª moradia, localizado em meio a reserva florestal de mata atlântica.

VG do empreendimento: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

Segmento do empreendimento: residencial fechado de médio padrão.

Cronograma de obras do empreendimento: 100% realizadas em 30/06/2018, em processo de obtenção do Termo de Vistoria de Obras (TVO) junto à Prefeitura Municipal.

IV) RESERVA IBIRAPITANGA (SANTA ISABEL – SP)**1. ATIVO DETIDO PELO FUNDO**

6.200 (seis mil e duzentos) CRIs da 83ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., cujo valor global da série é R\$ 6.556.156,58 (seis milhões e quinhentos e cinquenta e seis mil e cento e cinquenta e seis reais e cinquenta e oito centavos).

2. LASTRO DA EMISSÃO DO CRI

Créditos Imobiliários decorrentes de Debênture emitida pela Sociedade Devedora (item 3), cujos créditos são utilizados para financiar o desenvolvimento do empreendimento no imóvel (item 4).

3. SOCIEDADE DEVEDORA

RAZÃO SOCIAL: SPE ARAUCÁRIA LOTEAMENTO S.A.

CNPJ/MF: 27.490.969/0001-46

ENDEREÇO: Rua Cônego Eugênio Leite, nº 540, Pinheiros

COMPLEMENTO	101	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05414-000
--------------------	-----	---------------	-----------	-----------	----	------------	-----------

4. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

EMPREENDIMENTO	fase III do empreendimento imobiliário denominado "Reserva Ibirapitanga"
LOCALIZAÇÃO	Estrada de Ouro Fino, KM 11,2
CARTÓRIO	Cartório do Ofício do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Isabel, São Paulo
Nº MATRÍCULA	36.300 a 36.365, 36.367 a 36.470, 51.965 a 52.053, 52.093 e 52.094

5. ÔNUS SOBRE IMÓVEL

Não há.

6. TAXA DE PERCENTUAL DE VENDAS DO EMPREENDIMENTO

31,30%, em 08/08/2018

7. GARANTIAS DO ATIVO

- a) Alienação fiduciária de cotas de 100% (setenta e cinco por cento) das cotas de emissão da Sociedade Devedora (item 3);
- b) Alienação fiduciária de ações de 18% (dezoito por cento) das ações de emissão da SPE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS Ltda., proprietária do empreendimento (item 4);
- c) Cessão fiduciária de conta centralizadora que recebe os recursos correspondentes a 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento; e
- d) Regime fiduciário com consequente instituição do patrimônio separado dos CRI.

8. PARTICIPAÇÃO DO ATIVO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

9,80% em 09/08/18

Características do empreendimento: Residencial fechado de médio padrão, constituído por 261 lotes em 260.504m², com ocupação mista entre 1ª e 2ª moradia, localizado em meio a reserva florestal de mata atlântica.

VGv do empreendimento: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

Segmento do empreendimento: residencial fechado de médio padrão.

Cronograma de obras do empreendimento: 100% realizadas em 30/06/2018, em processo de obtenção do Termo de Vistoria de Obras (TVO) junto à Prefeitura Municipal.

V) RESERVA IBIRAPITANGA (SANTA ISABEL – SP)**1. ATIVO DETIDO PELO FUNDO**

6.200 (seis mil e duzentos) CRIs da 89ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., cujo valor global da série é R\$ 6. 556.156,58 (seis milhões e quinhentos e cinquenta e seis mil e cento e cinquenta e seis reais e cinquenta e oito centavos).

2. LASTRO DA EMISSÃO DO CRI

Créditos Imobiliários decorrentes de Debênture emitida pela Sociedade Devedora (item 3), cujos créditos são utilizados para financiar o desenvolvimento do Empreendimento no imóvel (item 4).

3. SOCIEDADE DEVEDORA

RAZÃO SOCIAL: SPE CEREJEIRA LOTEAMENTO S.A.

CNPJ/MF: 27.583.622/0001-46

ENDEREÇO: Rua Barão do Bananal, nº 1.285, Pompeia

COMPLEMENTO		CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05024-000
--------------------	--	---------------	-----------	-----------	----	------------	-----------

4. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

EMPREENDIMENTO	fase III do empreendimento imobiliário denominado "Reserva Ibirapitanga"
LOCALIZAÇÃO	Estrada de Ouro Fino, KM 11,2
CARTÓRIO	Cartório do Ofício do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Isabel, São Paulo
Nº MATRÍCULA	36.300 a 36.365, 36.367 a 36.470, 51.965 a 52.053, 52.093 e 52.094

5. ÔNUS SOBRE IMÓVEL

Não há.

6. TAXA DE PERCENTUAL DE VENDAS DO EMPREENDIMENTO

31,30%, em 08/08/2018

7. GARANTIAS DO ATIVO

- Alienação fiduciária de cotas de 100% (setenta e cinco por cento) das cotas de emissão da Sociedade Devedora (item 3);
- Alienação fiduciária de ações de 18% (dezoito por cento) das ações de emissão da SPE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS Ltda., proprietária do empreendimento (item 4);
- Cessão fiduciária de conta centralizadora que recebe os recursos correspondentes a 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento; e
- Regime fiduciário com conseqüente instituição do patrimônio separado dos CRI.

8. PARTICIPAÇÃO DO ATIVO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

9,80% em 09/08/18

Características do empreendimento: Residencial fechado de médio padrão, constituído por 261 lotes em 260.504m², com ocupação mista entre 1ª e 2ª moradia, localizado em meio a reserva florestal de mata atlântica.

VGV do empreendimento: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

Segmento do empreendimento: residencial fechado de médio padrão.

Cronograma de obras do empreendimento: 100% realizadas em 30/06/2018, em processo de obtenção do Termo de Vistoria de Obras (TVO) junto à Prefeitura Municipal.

VI) LCI CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

1. ATIVO DETIDO PELO FUNDO

LCI emitida pela Caixa Econômica Federal, cujo valor é R\$ 11.170.648,58 (onze milhões, cento e setenta mil, seiscentos e quarenta e oito reais e cinquenta e oito centavos).

2. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

16,71% em 09/08/18

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

TIPO DE ATIVO	EMPREENDIMENTO	LOCAL	RETORNO ALVO (A.A) ¹
CRI	Residencial Valência I	Pirapozinho – SP	12,00% (doze por cento) ao ano +IGP-M/FGV
CRI	Jardim Dos Buritis	Itaquaquecetuba – SP	12,00% (doze por cento) ao ano +IPCA/IBGE
CRI	Reserva Ibirapitanga	Santa Isabel – SP	12,00% (doze por cento) ao ano +IPCA/IBGE
CRI	Reserva Ibirapitanga	Santa Isabel – SP	12,00% (doze por cento) ao ano +IPCA/IBGE
CRI	Reserva Ibirapitanga	Santa Isabel – SP	12,00% (doze por cento) ao ano +IPCA/IBGE
LCI	-	-	12,00% (doze por cento) ao ano +IPCA/IBGE-
TÍTULOS PÚBLICOS	-	-	85% CDI

¹Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade.

4.7. CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. As Cotas garantem aos seus titulares direitos e deveres patrimoniais, econômicos e políticos idênticos. De acordo com o disposto no art. 2º da Lei 8.668/93 e art. 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

A subscrição das Cotas C será efetuada mediante assinatura do Boletim de Subscrição que especificarão as respectivas condições da subscrição e integralização de Cotas C.

A cada Cota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Cotistas.

As cotas do Fundo serão divididas em 3 (três) classes, Cotas A, Cotas B e Cotas C, as quais garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, exceto quanto à ordem de preferência no reembolso de seu valor. As Cotas A terão prioridade no reembolso de seu valor, o que deverá acontecer até o 79^a (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do Fundo. As Cotas B terão o reembolso de seu valor até o 107^o (centésimo sétimo) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do Fundo. As Cotas C não possuem cronograma de reembolso.

A Administradora será responsável pelos serviços de escrituração das Cotas, devendo emitir extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

Os titulares de cotas poderão negociá-las secundariamente na B3.

As cotas do Fundo serão resgatadas somente em decorrência da liquidação do Fundo, do término de seu prazo de duração ou quando do pagamento da última parcela de amortização de Cotas.

Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da cota do 7^o dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

Os pagamentos de amortização das Cotas 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.

Ao final do prazo de duração do Fundo ou quando da sua liquidação, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das cotas, as cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral de Cotistas, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do patrimônio do Fundo.

4.8. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social previsto no Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no Exercício Social findo.

A Administradora deverá distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base nos balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em determinado período será distribuído aos Cotistas mensalmente, até o 20^o (vigésimo) dia do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, sem prejuízo do disposto no parágrafo 1^o do art. 7^o e do art. 22 do Regulamento. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Entende-se por resultado auferido a ser distribuído aos Cotistas, a soma das receitas oriundas direta ou indiretamente dos Imóveis, bens e direitos integrantes do Fundo, bem como dos eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, subtraídas todas as despesas operacionais incorridas pelo Fundo, os valores devidos aos prestadores de serviços ao Fundo e demais despesas, encargos e reservas que incidirem até o mês da competência previstas no Regulamento, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Somente farão jus ao recebimento dos rendimentos de que trata este artigo os titulares de cotas do Fundo da data de fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

Para arcar com as despesas extraordinárias relativas aos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma Reserva de Contingência, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias para efeito deste parágrafo, aquelas que se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis.

4.9. ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

4.9.1 Administração do Fundo

As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Administradora. Incluem-se entre as obrigações da Administradora, sem prejuízo daquelas decorrentes de dispositivos legais aplicáveis:

- (i)** Administrar o Fundo, praticando todos os atos necessários à adequada gestão patrimonial do Fundo;
- (ii)** Representar o Fundo, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;
- (iii)** Receber quaisquer recursos, valores e rendimentos do Fundo;
- (iv)** Proteger os interesses dos Cotistas e patrimônio do Fundo, praticando todos os atos necessários a assegurá-los;
- (v)** Celebrar os negócios jurídicos e todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (vi)** Elaborar e publicar, em conformidade ao determinado pela CVM, informações relativas às demonstrações financeiras do Fundo;
- (vii)** Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (viii)** Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (ix)** No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item "x" abaixo até o término do procedimento;
- (x)** Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: os registros de Cotistas e de transferência de cotas; os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo; os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados;
- (xi)** Cumprir com os deveres de informação previstos na Instrução CVM 472, ou na instrução que vier a substituí-la, e no Regulamento do Fundo;
- (xii)** Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xiii) Contratar empresa para realização de auditoria independente;

(xiv) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

(xv) Disponibilizar aos Cotistas na página da Administradora na rede mundial de computadores e por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM, sem prejuízo dos demais documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo exigidos pela CVM: **(a)** Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos às Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação; **(b)** Até 8 (oito) dias corridos após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; **(c)** Fatos relevantes; **(d)** Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo; **(e)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; **(f)** em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM 472.

(xvi) Fornecer aos Cotistas informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, assim como, comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda;

(xvii) Manter escrituração contábil do Fundo destacada da sua;

(xviii) Fornecer ao Cotista no ato de subscrição de Cotas: exemplar deste Regulamento e documento discriminando as despesas com comissões, taxas de subscrições, distribuição, dentre outras que o Cotista tenha de arcar;

(xix) Providenciar a averbação junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, fazendo constar nas matrículas dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, as restrições arroladas nos incisos de I a IV, do art. 7º, da Lei 8.668/93 e as contidas no art. 32, inciso II, alíneas "a" a "f", da Instrução CVM nº 472/08;

(xx) Cumprir as obrigações tributárias do Fundo, inclusive acessórias;

(xxi) Adquirir e alienar ativos do Fundo, observadas as decisões estratégicas das Gestoras;

(xxii) Cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes do Regulamento, bem como as regras sobre investimentos aplicáveis aos potenciais investidores sujeitos à Resolução CMN nº 3.922, de 25 de novembro de 2010, à Resolução CMN nº 3.792, de 24 de setembro de 2009, bem como à Resolução CMN nº 3.308, de 31 de agosto de 2005, conforme alteradas e/ou complementadas;

(xxiii) Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;

(xxiv) Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;

(xxv) Abrir e movimentar contas bancárias;

(xxvi) Transigir;

(xxvii) Representar o Fundo em juízo ou fora dele;

(xxviii) Prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente ou indiretamente: **(i)** atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; **(ii)** escrituração de Cotas; **(iii)** custódia de ativos financeiros, desde que tais ativos representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; e **(iv)** gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

(xix) Pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472;

(xx) Solicitar a admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

(xxi) Realizar amortizações de cotas e/ou distribuição de rendimentos, conforme venha a ser deliberado pelas Gestoras;

(xxii) Constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pelas Gestoras;

(xxiii) Contratar, em nome do Fundo, terceiros devidamente habilitados a prestação de serviços indicados neste item ao Fundo;

(xxiv) Deliberar, a seu critério, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do art. 15, inciso VIII da Instrução CVM 472.

Os serviços de administração são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, e como obrigação de meio, pelo que a Administradora não garante qualquer nível de resultado ou desempenho dos investimentos dos Cotistas no Fundo. Como prestador de serviços de administração ao Fundo, a Administradora não será, sob qualquer forma, responsável por qualquer erro de julgamento ou por qualquer perda sofrida pelo Fundo, com exceção das hipóteses de comprovada culpa, dolo ou má-fé da Administradora.

A Administradora e as Gestoras também não serão pessoalmente responsáveis nos casos de força maior, assim entendida as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo, ou de qualquer outra forma prejudicar o investimento dos Cotistas, e que estejam além do controle da Administradora e das Gestoras, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por elas assumidas, tais como aos atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

O Fundo, salvo nas hipóteses de **(a)** atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo e **(b)** atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472, do Regulamento, da deliberação do Comitê De Supervisão ou do representante dos Cotistas, ou ainda, de determinação de Assembleia Geral, arcará imediatamente com o valor de todas as reclamações e despesas legais comprovadamente incorridas pela Administradora ou pelas Gestoras, seus administradores, empregados ou prepostos, decorrentes de reclamações de terceiros ou relacionados com a sua defesa em processos movidos por terceiros. A obrigação do Fundo arcar imediatamente com o valor previsto neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

A Administradora deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

A Administradora deverá manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

A Administradora deverá manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- (i)** Distribuição de cotas;
- (ii)** Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do fundo;
- (iii)** Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv)** Formador de mercado para as Cotas do Fundo.

É vedado à Administradora e às Gestoras do Fundo:

- (i)** Receber depósito em sua conta corrente;
- (ii)** Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii)** Contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv)** Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v)** Aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi)** Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii)** Vender à prestação as Cotas do Fundo;
- (viii)** Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(ix) Ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o gestor, entre o Fundo e os cotistas, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, conforme detalhado no Regulamento;

(x) Constituir ônus reais sobre os imóveis, bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo;

(xi) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472 e no Regulamento;

(xii) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(xiii) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

(xiv) Praticar qualquer ato de liberalidade;

(xv) Adquirir títulos oriundos do processo de privatização (moedas de privatização), títulos em moeda estrangeira, Títulos da Dívida Agrária (TDA), títulos de Estados, Municípios e Pessoas Físicas, bem como Títulos de Desenvolvimento Econômico (TDE) e cotas do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS);

(xvi) Realizar operações de compra e venda de um mesmo título, valor mobiliário ou contrato derivativo em um mesmo dia (operações *day trade*);

(xvii) Locar, emprestar, penhorar ou caucionar ativos integrantes de suas carteiras, ressalvadas as hipóteses de prestação de garantia nas operações com derivativos e empréstimos na posição "doadora", desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM;

(xviii) Atuar como incorporador nos termos da Lei nº 4.591/64;

(xix) Adquirir ou manter terrenos na carteira do Fundo;

(xx) Ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e as Gestoras, entre o Fundo e os cotistas, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, conforme detalhado no Regulamento; e

(xxi) Utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras dos cotistas

A vedação prevista no item "x" acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

4.9.2 Gestão do Fundo

4.9.2.1. A Administradora outorgou às Gestoras plenos poderes para praticar, em conjunto ou isoladamente, todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos do Fundo, participar e votar em assembleias gerais, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Ativos, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Ativos do Fundo, de acordo com os melhores interesses do Fundo, assim como adquirir e alienar livremente os Ativos.

As Gestoras são responsáveis pelas seguintes atribuições:

- (i)** Realizar a aplicação e negociação das disponibilidades financeiras do Fundo em Ativos conforme a política de investimentos descrita no Regulamento;
- (ii)** Acompanhar a implementação das decisões referente aos Ativos repassadas à Administradora para execução;
- (iii)** Acompanhar a conformidade dos investimentos do Fundo com a política de investimentos descrita no Regulamento;
- (iv)** Monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (v)** Observar e fazer cumprir as disposições do Regulamento e do Contrato de Gestão;
- (vi)** Participar, em nome do Fundo, das assembleias de emissores de Ativos integrantes da carteira do Fundo;
- (vii)** Propor à Administradora a convocação de Assembleia Geral de Cotistas;
- (viii)** Deliberar sobre a amortização de cotas e a distribuição de rendimentos nos termos deste Regulamento, inclusive sobre a antecipação de resultados definidos no Capítulo IX; e
- (ix)** Deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas.

As decisões estratégicas da Administradora se basearão nas análises e apreciações dos Imóveis elaboradas pelo Assessor Imobiliário visando seu atendimento e adequação à política de investimentos do Fundo, bem como na verificação dos seus elementos formais analisados pelos assessores legais contratados pelo Fundo.

As Gestoras não serão responsáveis pelos elementos materiais utilizados pelo Assessor Imobiliário para: **(i)** análise e apreciação de Imóveis, e/ou **(ii)** realização das avaliações mediante a utilização da sua base de dados de operações de mercado e dos seus critérios técnicos de análise.

Ademais, caberá à Administradora contratar, em nome do Fundo, empresa para realizar a avaliação de ativos imobiliários e/ou ações ou quotas de sociedade cujo único propósito se enquadre na política de investimentos, para fins de aquisição e contabilização pelo Fundo. É permitida a cumulação pelo Assessor Imobiliário dessa prestação dos serviços. Caberá à referida empresa, dentre outras atribuições previstas no Contrato de Avaliação de Ativos Imobiliários, as seguintes funções:

(a) a avaliação de ativos de acordo com o seguinte escopo-base, sem prejuízo do disposto no Anexo I da Instrução CVM 472: **(i)** análise das características físicas e legais dos imóveis; **(ii)** condições do mercado imobiliário local, demanda existente, potencial de absorção, oferta concorrente e preços praticados; **(iii)** determinação do valor de mercado dos imóveis, considerando o imóvel na situação atual, e **(iv)** considerações gerais; e

(b) realizar a avaliação dos ativos pertencentes à carteira do Fundo, inclusive bens e direitos a eles relacionados, compreendendo a avaliação inicial, atualizações trimestrais e reavaliações anuais, com vistas a refletir o seu valor real de mercado para efeitos de marcação do valor da cota do Fundo, mediante a utilização da sua base de dados de operações de mercado e dos seus critérios técnicos de análise.

Também caberá à Administradora contratar, em nome do Fundo, empresa para a gestão dos contratos de locação e/ou arrendamento dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo. É permitida a cumulação pelo Assessor Imobiliário dessa prestação dos serviços. Caberá à referida empresa, dentre outras atribuições previstas no contrato de administração de contratos de locação, as seguintes funções:

- (a)** assessorar a Administradora na análise dos documentos cadastrais do interessado previamente à celebração do contrato de locação e/ou arrendamento;
- (b)** elaborar e negociar os instrumentos jurídicos que suportam as novas locações e/ou arrendamentos;
- (c)** fiscalizar e verificar o cumprimento das obrigações dos locatários e/ou arrendatários;
- (d)** recomendar à Administradora a contratação de prestadores de serviços relacionados à manutenção, conservação e reparos dos Imóveis do Fundo, bem como acompanhar a prestação de tais serviços;
- (e)** acompanhar a contratação, conforme aplicável, de prestadores de serviços para gerenciamento dos Imóveis do Fundo durante o período de vacância, incluindo, serviços de segurança, limpeza e manutenção predial;
- (f)** acompanhar a vistoria de entrega dos Imóveis no final da locação;
- (g)** coordenar os trabalhos relacionados à manutenção da documentação atualizada dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e à regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes auxiliando o Fundo na contratação de prestadores de serviços responsáveis pela obtenção, conforme aplicável, de certidões e demais documentos comprobatórios de regularidade dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (h)** analisar os termos e condições das apólices de seguro dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, bem como controle do vencimento e acompanhamento de sua renovação;
- (i)** realizar o controle e a cobrança dos pagamentos dos aluguéis, bem como seu reajuste e revisão trianual;
- (j)** realizar o controle dos pagamentos do condomínio e demais despesas relativas aos Imóveis, bem como realização de recomendações e representação em assembleias;
- (k)** realizar o controle dos pagamentos do IPTU e outros tributos; e
- (l)** realizar o controle do vencimento das garantias contratuais.

Referidas empresas a serem contratadas pela Administradora em nome do Fundo deverão preencher, obrigatoriamente, os seguintes requisitos: **(a)** ter atuação reconhecida no ramo imobiliário, **(b)** atuar no mercado nacional e internacional e **(c)** não poderá ser a Administradora e/ou as Gestoras, bem como pessoas a elas ligadas, nos termos do Regulamento.

4.9.3 Assessor Imobiliário

A Administradora, em nome do Fundo, contratou Assessor Imobiliário para a prestação de assessoria especializada ao Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, deste Regulamento e do Contrato de Assessoria Imobiliária.

O Assessor Imobiliário preenche os seguintes requisitos: **(a)** está constituído sob a forma de pessoa jurídica, **(b)** é reconhecidamente atuante no ramo de avaliação de imóveis, **(c)** é de grande porte, **(d)** atua no mercado nacional e internacional e **(e)** não se confunde com a Administradora e/ou com as Gestoras, bem como pessoas a elas ligadas.

Compete ao Assessor Imobiliário:

- (i)** Análise e apreciação de Imóveis, desde que solicitado previamente pela Administradora, que poderão compor a carteira do Fundo, incluindo a elaboração de Análise Preliminar Imobiliária, observada a política de investimentos;
- (ii)** Compartilhar a sua experiência de mercado e fornecer subsídios para as decisões estratégicas da Administradora, sempre que solicitado por esta última, opinando sobre o enquadramento dos Imóveis na política de investimento;
- (iii)** Elaboração e entrega de relatórios anuais sobre o mercado imobiliário, destacando o segmento objeto do Fundo;
- (iv)** Elaboração e entrega de relatórios trimestrais contendo as principais movimentações do mercado imobiliário relacionado ao Fundo, perspectivas para os próximos trimestres e considerações acerca dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo;
- (v)** Reunir-se mensalmente com a Administradora para auxiliá-la, utilizando-se da sua capacidade técnica e de sua experiência e conhecimento de mercado, em decisões de aquisição, desmobilização e composição da carteira do Fundo;
- (vi)** Auxiliar a Administradora, através de uma reunião ou *conference call* trimestral, no esclarecimento para os Cotistas de questões técnicas e discussões sobre perspectivas em geral do mercado imobiliário, além de esclarecimentos sobre a avaliação dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo;
- (vii)** Auxiliar a Administradora na seleção de oportunidades de aquisição inicial de Imóveis, contribuindo com a análise comparativa de Imóveis considerados; e
- (viii)** Recomendar a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade, sempre que solicitado pela Administradora.

O Assessor Imobiliário poderá ser contratado para prestar outras atividades previstas no Regulamento, desde que preencha os requisitos para tanto.

4.10. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DAS GESTORAS, DO CUSTODIANTE E DO ASSESSOR IMOBILIÁRIO

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, exceto os serviços de custódia a serem prestados pelo Custodiante e Administradora, respectivamente, farão jus os prestadores de serviços de administração à Taxa de Administração, do montante equivalente a até 2,25 % (dois inteiros vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo. Referida remuneração deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A remuneração da Administradora corresponderá ao montante equivalente de 0,14% (catorze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M/FGV a cada intervalo de 12 (doze) meses.

A remuneração das Gestoras é calculada da seguinte forma:

(i) Para as Cotas A, é fixada a remuneração das Gestoras correspondente ao montante equivalente a até: **(a)** 2,11% (dois inteiros e onze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo durante o Período de Investimento e **(b)** 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo após o Período de Investimento.

(ii) Para as Cotas B e Cotas C, é fixada a remuneração das Gestoras correspondente ao montante equivalente a até 2,11% (dois inteiros e onze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

As Gestoras fazem jus, cada uma, ao percentual de 50% (cinquenta por cento) da remuneração acima. A remuneração paga não poderá exceder o percentual máximo da Taxa de Administração.

A remuneração do Custodiante pela prestação dos serviços de custódia e controladoria corresponderá ao montante equivalente de 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser reajustado anualmente, no mês de janeiro, pela variação do IGP-M/FGV do ano anterior ou qualquer outro índice que vier a substituí-lo.

Será devida à Administradora pela prestação de serviços de controladoria e escrituração do Fundo, o valor mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), reajustáveis anualmente pela variação do IGP-M/FGV.

Adicionalmente às remunerações acima citadas, as Gestoras receberão uma Taxa de Performance auferida em virtude do resultado do Fundo (método do passivo), equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do capital integralizado pelos Cotistas, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o Indexador, calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Taxa de Performance"):

$$\begin{aligned} &\text{se } (C_c - V_{Da}) \geq 0 \\ P &= 20\% [V - (C_c - V_{Da})], \text{ se } P > 0 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{se } (C_c - V_{Da}) < 0 \\ P &= 20\% V, \text{ se } P > 0 \end{aligned}$$

Sendo:

P = Taxa de Performance.

V = Significa:

(a) o valor a ser distribuído aos Cotistas a título de amortização ou resgate de cotas ou resultado auferido nas hipóteses previstas no Regulamento ainda bruto da Taxa de Performance; ou

(b) o Patrimônio Líquido do Fundo, apurado nos termos do Regulamento, na data de destituição da(s) Gestora (as) sem justa causa – conforme definido no art. 53 do Regulamento – ou na data em que a Assembleia Geral deliberar, se for o caso, pela prorrogação do prazo do Fundo ou pela alteração nas regras de desinvestimento.

Cc = Soma de todas as integralizações de cotas feitas pelos Cotistas atualizadas desde as respectivas datas de recebimento pelo Fundo pelo Indexador até o momento de cálculo da Taxa de Performance.

VDa = Soma de todos os valores já distribuídos aos Cotistas a título de amortização ou resgate de cotas pelo Fundo ou a título de resultado auferido – conforme definido no parágrafo primeiro do art. 29 do Regulamento do Fundo– , até o momento de cálculo da Taxa de Performance, atualizados desde as respectivas datas de pagamento pelo Fundo pelo Indexador.

Indexador = Valor correspondente ao IPCA/IBGE acrescido de 8,0% (oito por cento) ao ano, desde a data da primeira integralização de cotas, para as Cotas Classe A e B. Valor correspondente ao IPCA/IBGE acrescido de 6,0% (seis por cento) ao ano, desde a data da primeira integralização de cotas, para as Cotas Classe C.

As Gestoras fazem jus, cada uma, ao percentual de 50% (cinquenta por cento) da remuneração acima.

A Taxa de Performance será paga em moeda corrente nacional na data de cada distribuição aos Cotistas do Fundo, em decorrência de amortização ou resgate de cotas ou distribuição de resultado auferido pelo Fundo. Também será calculada e paga Taxa de Performance em caso de liquidação do Fundo, na data de destituição da(s) Gestora (as) sem justa causa ou na data em que a Assembleia Geral deliberar, se for o caso, pela prorrogação do prazo do Fundo ou pela alteração nas regras de desinvestimento.

Para efeito de cálculo de variação do IPCA/IBGE, será considerada a variação positiva ou negativa deste índice ocorrida entre as datas de cada integralização de cotas pelos respectivos Cotistas e a do dia útil anterior ao pagamento das distribuições aos Cotistas, calculada tal variação pro rata die e utilizando-se sempre o índice relativo ao mês imediatamente anterior a cada um daqueles eventos, em razão do prazo de divulgação do referido índice.

Não será devida taxa de ingresso ou de saída do Fundo.

Em caso de destituição da(s) Gestora (as) sem justa causa, o Fundo pagará à(s) destituída(s), sem prejuízo dos valores devidos, a multa por destituição sem justa causa, que será equivalente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo na data da destituição. Este valor será imediatamente provisionado no Fundo. Na medida em que o Fundo apresente liquidez, tais valores, corrigidos pelo IPCA/IBGE, deverão ser pagos à(s) Gestor(as), preferencialmente aos rendimentos a serem pagos aos Cotistas.

Será considerada justa causa a comprovação de que a(s) Gestora(as) (i) atuou(aram) com dolo, imprudência e negligência ou cometeu(am) fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades como Gestor(as) do Fundo; (ii) foi(ram) impedida(s) de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários; e (iii) esteja(m) em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

O Assessor Imobiliário será remunerado mediante Taxa de Assessoria, no montante correspondente a até 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M/FGV a cada intervalo de 12 (doze) meses.

A tabela abaixo discrimina as remunerações pagas pelo Fundo à Administradora, às Gestoras, ao Custodiante e ao Assessor Imobiliário:

PRESTADORA DE SERVIÇO	REMUNERAÇÃO
Administradora	<p>A remuneração da Administradora corresponderá ao montante equivalente de 0,14% (catorze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).</p> <p>Será devida à Administradora pela prestação de serviços de controladoria e escrituração do Fundo, o valor mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais).</p>
Gestoras	<p>A remuneração das Gestoras para as Cotas A corresponde ao montante equivalente a até: (a) 2,11% (dois inteiros e onze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo durante o Período de Investimento e (b) 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo após o Período de Investimento.</p> <p>A remuneração das Gestoras para as Cotas B e Cotas C corresponde ao montante equivalente a até 2,11% (dois inteiros e onze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.</p> <p>As Gestoras também receberão Taxa de Performance auferida em virtude do resultado do Fundo (método do passivo), equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do capital integralizado pelos Cotistas, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o Indexador, sendo este correspondente ao IPCA/IBGE acrescido de 8,0% (oito por cento) ao ano, desde a data da primeira integralização de cotas, para as Cotas Classe A e B, e IPCA/IBGE acrescido de 6,0% (seis por cento) ao ano, desde a data da primeira integralização de cotas, para as Cotas Classe C.</p>
Custodiante	<p>A Remuneração do Custodiante corresponderá a 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).</p>
Assessor Imobiliário	<p>Taxa de Assessoria de até 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).</p>

4.11. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

A Administradora será substituída nos casos de:

- (i)** destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (ii)** descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM; ou
- (iii)** renúncia.

Na hipótese de renúncia ou descredenciamento, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto e sucessor para eleger sua substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.

A Administradora ainda poderá renunciar ao exercício de suas atribuições perante o Fundo, mediante aviso prévio de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM. Nesse caso, a ADMINISTRADORA deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição

Na hipótese de substituição da Administradora, o Regulamento define que:

(i) no caso de operações vencendo antes da posse do novo administrador ou do administrador nomeado pela CVM, a Administradora a ser substituída ainda será responsável pela execução dos pagamentos e (ou) recebimentos devidos no vencimento de operações já realizadas, cuidando para que a carteira resultante seja reajustada observando o disposto na deliberação referida no item anterior, ficando definido que, no caso de haver recebimentos, os respectivos valores deverão ser investidos em operações compromissadas de 1 (um) dia útil, efetuadas à taxa de mercado e com lastro em títulos públicos federais, sendo que no caso de haver pagamentos a serem feitos pelo Fundo, os mesmos devem ser executados através de liquidação, a preços de mercado, dos ativos de maior liquidez, sob expressa autorização dos Cotistas; e

(ii) após a data da efetiva transferência da administração, a Administradora não mais fará jus ao recebimento da Taxa de Administração.

A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger sua substituta ou determinar a convocação de nova Assembleia Geral de Cotistas para proceder à eleição, ainda que delibere a dissolução e liquidação do Fundo.

A Administradora permanecerá no exercício de suas funções até ser averbada, no competente Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis ou direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens ou direitos, devidamente registrada no mesmo Cartório de Títulos e Documentos em que tiver sido registrado no Regulamento.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

4.12. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i)** as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii)** a alteração do Regulamento;
- (iii)** a destituição ou substituição da Administradora ou das Gestoras e escolha de suas substitutas;
- (iv)** a emissão de novas Cotas, exceto se a emissão for aprovada pela Administradora, conforme o Parágrafo Primeiro do Artigo 25 do Regulamento e do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- (v)** a transformação, a fusão, a incorporação, a cisão do Fundo;
- (vi)** a dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii)** a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii)** a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FUNDO;
- (ix)** a eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x)** a eleição e destituição dos membros do Comitê De Supervisão, observado o direito de indicação de 1 (um) membro por cada Cotista que detenha ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo;
- (xi)** a alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- (xii)** a aprovação de atos que configurarem potencial conflito de interesse, conforme previsto no Regulamento; e
- (xiii)** a alteração da Taxa de Administração.

Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral, podendo, também, ser convocada diretamente por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, para deliberar sobre a ordem do dia de interesse dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento. Nesse caso, a convocação por iniciativa dos Cotistas ou do seu representante será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista e disponibilizada na página da Administradora na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

- (i)** da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia e, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.
- (ii)** o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia, sempre que aplicável.

(iii) a Administradora deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, **(a)** em sua página na rede mundial de computadores, **(b)** no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e **(c)** na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

A presença da totalidade dos Cotistas supre a ausência de convocação.

A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde a Administradora tiver a sede. Havendo necessidade a Assembleia Geral de Cotistas poderá realizar-se em outro lugar, sendo que a convocação deverá indicar, com clareza, o local da reunião.

A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer: **(i)** com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e **(ii)** com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, o representante dos Cotistas ou os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Assembleia Geral de Cotistas Ordinária e Extraordinária. Referida solicitação deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas Ordinária.

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Na Assembleia Geral de Cotistas, o Cotista poderá se fazer representar por procurador regularmente constituído há menos de 1 (um) ano.

O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora, mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos: **(i)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do poder de voto; **(ii)** facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e **(iii)** ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado aos Cotistas que detenham isolada ou conjuntamente 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos anteriormente citados.

A Administradora do Fundo que receber referida solicitação deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação. Nesse caso, a Administradora pode exigir: **(i)** reconhecimento da firma do signatário do pedido; e **(ii)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

No caso de envio de pedido de envio de procuração, é vedado à Administradora do Fundo: **(i)** exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de envio de procuração por Cotistas que detenham isolada ou conjuntamente 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas; **(ii)** cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e **(iii)** condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Quarto, do artigo 33, do Regulamento.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto, desde que os Cotistas se encontrem em situação de adimplência em relação ao Fundo.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida pela Administradora com um dia útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Referidos votos ficarão consignados em ata.

Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas no Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral.

As deliberações relativas exclusivamente às matérias de competência da Assembleia Geral de Cotistas dos itens **(ii)**, **(iii)**, **(v)**, **(vi)**, **(viii)**, **(xii)** e **(xiii)**, acima listados, dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou **(ii)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

As deliberações que impliquem alterações dos direitos das Cotas A serão tomadas apenas pelos cotistas detentores das Cotas A e deverão ser aprovadas por maioria de votos dos presentes. De igual forma, as deliberações que impliquem em alterações dos direitos das Cotas B serão tomadas apenas pelos cotistas detentores das Cotas B e deverão ser aprovadas por maioria de votos dos presentes. Ainda, as deliberações que impliquem em alterações dos direitos das Cotas C serão tomadas apenas pelos cotistas detentores das Cotas C e deverão ser aprovadas por maioria de votos dos presentes.

Os percentuais específicos acima assinalados deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo de: **(i)** 15 (quinze) dias, no caso de Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias; e **(ii)** 30 (trinta) dias no caso de Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- (i)** a Administradora e a Gestora;
- (ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora;
- (iii)** as Partes Relacionadas da Administradora e da Gestora; e
- (iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Caso exista Cotista impedido ou em situação de conflito de interesses prevista nos termos do Regulamento, este deverá assim declarar-se e as Cotas a ele pertencentes não serão computadas para fins do cálculo dos quóruns de instalação e deliberação das Assembleias Gerais de Cotistas. Não se aplica tal vedação quando:

- (i) Os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas em situação de conflito de interesses;
- (ii) Houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) Todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

Qualquer deliberação tomada na Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos perante terceiros a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

4.13. COMITÊ DE SUPERVISÃO

O Fundo poderá ter um Comitê de Supervisão composto por até 5 (cinco) membros, podendo ser pessoas jurídicas ou físicas, de reputação ilibada e que não se encontrem impedidos de exercer atividades nos mercados financeiro e de capitais.

Cada Cotista, individual ou conjuntamente, que detenha ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, terá o direito de solicitar a instalação, bem como indicar 1 (um) membro do Comitê de Supervisão.

Os membros do Comitê de Supervisão terão mandato de 1 (um) ano, podendo ser reeleitos por igual período. Os membros do Comitê de Supervisão não receberão qualquer tipo de remuneração do Fundo pelo desempenho de suas funções. Caso qualquer membro do Comitê de Supervisão renuncie ao cargo ou se torne impedido de exercê-lo, deverá ser substituído mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. O Comitê de Supervisão funcionará regularmente ainda que existam cargos vagos.

O Comitê de Supervisão reunir-se-á, na sede ou em filiais de quaisquer das Gestoras, ordinariamente a cada trimestre, e, extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação: (i) das Gestoras; (ii) de qualquer membro do Comitê de Supervisão; ou (iii) por determinação da Assembleia Geral de Cotistas. As convocações serão comunicadas por carta, fac-símile, ou correio eletrônico a todos os membros do Comitê de Supervisão, com cópia à Administradora e às Gestoras, com indicação da data, horário, local da reunião e matérias a serem tratadas, e com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data da reunião. As reuniões serão consideradas válidas, independente de convocação, sempre que estiverem presentes todos os membros do Comitê de Supervisão.

O Comitê de Supervisão do Fundo terá como funções, sem prejuízo das atribuições da Administradora ou das Gestoras:

- (i)** supervisionar o regular funcionamento do Fundo e o cumprimento da política de investimentos do Fundo;
- (ii)** recomendar as medidas a serem adotadas em razão de eventuais desenquadramentos do Fundo;
- (iii)** acompanhar o desempenho do Fundo, dentre outros, por meio da análise dos relatórios que deverão ser apresentados especialmente pelo Assessor Imobiliário, acerca do desempenho dos ativos integrantes de sua carteira; e
- (iv)** acompanhar as atualizações dos ativos da carteira do Fundo.

Por fim, a execução das recomendações do Comitê de Supervisão será de responsabilidade da Administradora.

4.14. REPRESENTANTES DOS COTISTAS

A Assembleia Geral de Cotistas, caso defina a necessidade e a pertinência, pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos investimentos do Fundo em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com o prazo de gestão de 01 (um) ano, permitida a sua reeleição.

A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Somente poderão exercer as funções de representante dos Cotistas pessoas físicas ou jurídicas que atendam os seguintes requisitos:

- (i)** Ser Cotista do Fundo;
- (ii)** Não exercer cargo ou função na Administradora ou em suas respectivas Pessoas Afiliadas, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii)** Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv)** Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v)** Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi)** Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Ocorrendo a vacância de um representante por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha de um novo representante.

Compete ao(s) representante(s) dos Cotistas:

- (i)** Fiscalizar a observância da Política de Investimentos do Fundo;
- (ii)** Fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimento do Fundo;
- (iii)** Inspeccionar qualquer imóvel integrante, direta ou indiretamente, do patrimônio do Fundo mediante prévio acordo com o promitente vendedor ou locatário;
- (iv)** solicitar qualquer informação à Administradora, às Gestoras e/ou a quaisquer dos prestadores de serviços do Fundo, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio de interesse do Fundo, realizado ou a realizar;
- (v)** solicitar do auditor independente todos os esclarecimentos e informações que entender necessários, bem como a apuração de fatos específicos relativos à contabilidade do Fundo; e
- (vi)** exigir cópias dos contratos, documentos e registros relativos aos negócios ou à administração do Fundo.

Poderá a Administradora solicitar a participação do representante dos Cotistas em qualquer negociação do Fundo que venha a realizar, de modo a contribuir com a mesma.

4.15. AMORTIZAÇÃO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

As Cotas A terão prioridade no reembolso de seu valor, o que deverá acontecer até o 79ª (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO. As Cotas B terão o reembolso de seu valor até o 107º (centésimo sétimo) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do Fundo. As Cotas C não possuem cronograma de reembolso.

São considerados eventos de liquidação do Fundo:

- (i)** deliberação em Assembleia Geral de Cotistas da liquidação do Fundo; ou
- (ii)** liquidação extrajudicial ou descredenciamento da Administradora junto à CVM, com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição, e/ou
- (iii)** destituição sem justa causa ou renúncia da Gestora, com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição.

Na hipótese de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante nomeado pelo BACEN, sem prejuízo da convocação por parte da Administradora, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, do Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, para, mediante deliberação de Cotistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas mais uma: **(i)** eleger o substituto da Administradora; ou **(ii)** aprovar a liquidação do Fundo.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova instituição administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o BACEN nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a Administradora obrigada a arcar com os custos de remuneração da instituição administradora assim nomeada. O prazo de 30 (trinta) dias poderá ser prorrogado, de modo justificado, pela Administradora, desde que o plano de liquidação tenha sido aprovado em assembleia de cotistas, nas seguintes hipóteses:

- (i) liquidez dos ativos integrantes da carteira do Fundo incompatível com o prazo de 30 (trinta) dias;
- (ii) existência de obrigações ou direitos de terceiros em relação ao Fundo, ainda não prescritos;
- (iii) existência de ações judiciais pendentes, em que o Fundo figure no polo ativo ou passivo; ou
- (iv) decisões judiciais que impeçam o resgate da cota pelo seu respectivo titular.

Na hipótese de descredenciamento da Administradora junto à CVM, a Administradora convocará, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas para, mediante deliberação de Cotistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas mais uma em se tratando de primeira convocação para eleger o seu substituto ou aprovar a liquidação do Fundo. Alternativamente, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso de descredenciamento, ou à CVM, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não o faça no prazo de 15 (quinze) dias contados do referido evento de liquidação.

Na hipótese de liquidação do Fundo, será rateado entre os Cotistas o produto da apuração dos haveres, conforme o decidido pela Assembleia Geral de Cotistas somente após deduzidas as despesas e encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Performance, caso existente, devendo ser observado os procedimentos estabelecidos na respectiva Assembleia Geral.

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias: **(a)** termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e **(b)** o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor.

4.16. DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

Constituem encargos do Fundo:

- (i) Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (ii) Os honorários e despesas do auditor independente;
- (iii) As taxas, impostos, inclusive o ITBI (imposto sobre transmissão de bens imóveis) devido nas aquisições de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, exceto se este imposto for arcado pela contraparte na negociação, contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas e despesas de qualquer natureza que recaiam sobre os bens e direitos de propriedade do Fundo e obrigações relativas às atividades realizadas em benefício do Fundo, exceto se a responsabilidade por tais encargos vier a ser assumida pela outra parte contratante;
- (iv) gastos com correspondência, impressão expedição e publicação de relatórios;
- (v) outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos cotistas;
- (vi) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, sendo que os encargos relacionados às ofertas primárias de distribuição de Cotas poderão ser arcados pelos subscritores de novas Cotas no âmbito de tais ofertas;

(vii) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(viii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

(ix) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(x) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM 472;

(xi) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;

(xii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral;

(xiii) taxa de custódia e controladoria de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

(xiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xv) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstas em regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;

(xvi) despesas com o registro de documento em cartório; e

(xvii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Correrão por conta da Administradora quaisquer despesas não listadas acima, bem como os emolumentos e demais despesas relativas à transferência a seu sucessor da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha ele a renunciar às suas funções ou seja descredenciado pela CVM.

4.17. DA COMUNICAÇÃO E DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês: **(a)** valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e **(b)** valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

(ii) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

(iii) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre: **(a)** as demonstrações dos fluxos de caixa do período; e **(b)** o relatório da Administradora;

(iv) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: **(a)** as demonstrações financeiras; **(b)** o relatório do administrador; e **(c)** o parecer do auditor independente;

(v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas Ordinária;

(vi) disponibilizar aos Cotistas a demonstração de desempenho do Fundo até o último dia útil de fevereiro de cada ano. Ainda, deverá divulgar em lugar de destaque na sua página da rede mundial de computadores e sem proteção de senha, a demonstração de desempenho do Fundo relativo: **(a)** aos 12 (doze) meses findos em 31 de dezembro, até o último dia útil de fevereiro de cada ano; e **(b)** aos 12 (doze) meses findo em 30 de junho, até o último dia útil de agosto de cada ano;

(vii) remeter, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, os seguintes documentos: **(a)** informe diário, no prazo de 1 (um) dia útil; **(b)** mensalmente, até 10 (dez) dias após o encerramento do mês a que se referirem o (i) balancete, (ii) demonstrativo da composição e diversificação de carteira; e (iii) perfil mensal; e (iv) lâmina de informações essenciais, se houver; **(c)** formulário de informações complementares, sempre que houver alteração do seu conteúdo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis de sua ocorrência; e **(d)** formulário padronizado com as informações básicas do Fundo, sempre que houver alteração do Regulamento, na data do início da vigência das alterações deliberadas em Assembleia.

A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada. Os relatórios da Administradora devem conter, no mínimo:

(i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

(ii) programa de investimentos para o semestre seguinte;

(iii) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre: **(a)** conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo; **(b)** as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e **(c)** o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

(iv) relação das obrigações contraídas no período;

(v) rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

(vi) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

(vii) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

As informações ou documentos para os quais o Regulamento ou a regulamentação em vigor exija a "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" podem, a exclusivo critério da Administradora, **(i)** ser encaminhadas por meio físico aos Cotistas; ou **(ii)** ser comunicados, enviados, divulgados ou disponibilizados aos Cotistas, ou por eles acessados, por meio de canais eletrônico ou por outros meios expressamente previstos na regulamentação em vigor, incluindo a rede mundial de computadores (em conjunto, "Comunicação Eletrônica"). Admite-se, nas hipóteses em que este Regulamento ou a regulamentação em vigor exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico, observados os procedimentos da Administradora.

A Administradora deverá, ainda enviar as informações cabíveis referidas no Capítulo "XXII - Da Divulgação das Informações" à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As comunicações exigidas no Regulamento e na regulamentação em vigor são consideradas efetuadas na data de sua disponibilização.

As informações e principais documentos relativos ao Fundo poderão ser obtidos no endereço da Administradora na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim, São Paulo - SP, CEP 04538-132 bem como através do endereço eletrônico: investfundos@plannercorretora.com.br, onde a Administradora também poderá esclarecer todas e quaisquer dúvidas dos Cotistas referentes ao presente Fundo.

O serviço de atendimento está à disposição dos Cotistas para receberem e encaminharem questões relacionadas ao Fundo, pelos seguintes meios:

Telefone: (11) 2172-2635 / 2529

Endereço para correspondência: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim, São Paulo - SP, CEP 04538-132.

Para fins do disposto no Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

A Administradora deve enviar correspondências por meio físico aos Cotistas que fizerem tal solicitação de forma expressa, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Caso o Cotista não tenha comunicado à Administradora a atualização de seu endereço, seja para envio de correspondência por carta ou por meio eletrônico, a Administradora fica exonerada do dever de envio das informações previstas no Regulamento e na Instrução CVM 555, a partir da última correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado, devendo a Administradora manter a correspondência devolvida ou o registro eletrônico à disposição da fiscalização da CVM, enquanto o Cotista não proceder ao resgate total de suas Cotas.

4.18. TRIBUTAÇÃO

Constituem tributos aplicáveis aos Cotistas do Fundo:

(i) IOF/Títulos: O IOF/Títulos, atualmente, é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação das Cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Demais operações realizadas com Cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia; e

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

(iii)

Cotistas residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

Cotistas residentes no exterior: Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº. 4.373/2014, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ("País de Baixa ou Nula Tributação").

No caso de cotistas não residentes em País de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados a alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

No caso de cotistas residentes em País de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

(iv) IOF/Câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 6% (seis por cento) para o ingresso, aplicável às operações de câmbio contratadas a partir de 20 de outubro de 2009, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

São tributos aplicáveis ao Fundo:

(i) IOF/Títulos: As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento). Nos termos da Lei 8.668/1993, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo são isentos do Imposto de Crédito, Câmbio e Seguro – IOF;

(ii) Imposto de Renda: Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo imposto de renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável (salvo em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, CRI, LCI e quotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado), os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas;

(iii) ITBI - (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) devido nas aquisições de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Por se tratar de imposto municipal, sua alíquota é variável;

(iv) IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano): Nos termos da legislação municipal aplicável, o **Fundo** é responsável pelo pagamento do IPTU incidente sobre o imóvel de sua propriedade; e

(v) Laudêmio e Foro: Serão ou não devidos conforme a situação do imóvel objeto da operação pretendida.

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que: **(a)** distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de julho e 31 de dezembro de cada ano; e **(b)** apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25 % (vinte e cinco por cento) das Cotas. É obrigação da Administradora e das Gestoras, dentre suas competências, previstas no Regulamento, fazer cumprir referidos parâmetros dispostos na Lei nº 9.779/99.

O disposto neste item foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data do Regulamento e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

4.19. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA 1ª OFERTA DE COTAS DO FUNDO

A 1ª Emissão de Cotas do Fundo foi objeto de oferta pública de valores mobiliários distribuída com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme comunicado à CVM pela Administradora em correspondência datada de 14 de maio de 2013.

A Administradora foi contratada, na qualidade de coordenador líder da distribuição, para prestar os serviços de distribuição das cotas da 1ª Emissão do Fundo.

Consoante resultados de colocação da 1ª emissão de Cotas do Fundo, foram ofertadas 500.000 (quinhentas mil) Cotas A, com preço unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo que foram subscritas 16.880 (dezesesseis mil oitocentos e oitenta) Cotas A, com valor total integralizado equivalente ao montante de R\$ 16.800.000,00 (dezesesseis milhões e oitocentos mil reais), subscrito por 4 (quatro) cotistas, cuja destinação à época foi aquisição de Imóveis aderentes à Política de Investimentos do Fundo, os quais já foram desinvestidos.

4.20. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA 2ª OFERTA DE COTAS DO FUNDO

A 2ª Emissão de Cotas do Fundo foi aprovada na Assembleia Geral de Cotistas de 01º de outubro de 2013, sendo aprovada a emissão de 483.124 (quatrocentos e oitenta e três mil, cento e vinte e quatro) Cotas A, com preço unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.

Na referida decisão assemblear, foi deliberado que a 2ª emissão de Cotas do Fundo seria realizada mediante oferta pública de valores mobiliários distribuída com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476.

A 2ª Emissão de Cotas foi encerrada em 04 de agosto de 2016, sendo subscritas 16.032,3416 (dezesesseis mil, trinta e duas, e três mil, quatrocentos e dezesesseis décimos de milésimos) Cotas A, com preço unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota a, e integralizados valores equivalentes ao montante de R\$ 16.032.341,60 (dezesesseis milhões, trinta e dois mil, trezentos e quarenta e um reais e sessenta centavos), subscrito por 12 (doze) cotistas, cuja destinação à época foi aquisição de Imóveis aderentes à Política de Investimentos do Fundo, os quais já foram parcialmente desinvestidos.

4.21. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA 3ª OFERTA DE COTAS DO FUNDO

A 3ª Emissão de Cotas do Fundo foi aprovada na Assembleia Geral de Cotistas de 08 de setembro de 2016, sendo aprovada a emissão de 20.000 (vinte mil) Cotas B, com preço unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.

Na referida decisão assemblear, foi deliberado que a 3ª emissão de Cotas do Fundo seria realizada mediante oferta pública de valores mobiliários distribuída nos termos da Instrução CVM 400.

A 3ª Emissão de Cotas foi encerrada em 23 de junho de 2017, sendo subscritas 26.069 (vinte e seis mil e sessenta e nove) Cotas B, e integralizados valores equivalentes ao montante de R\$ 26.995.317,27 (vinte e seis milhões, novecentos e noventa e cinco mil, trezentos e dezessete reais e vinte e sete centavos), subscrito por 9 (nove) cotistas, cuja destinação à época foi aquisição de Ativos descritos neste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a Política de Investimentos delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis no Regulamento e no Prospecto e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir, os quais o Fundo está sujeito, os quais poderão impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas:

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando mudanças drásticas e repentinas em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, tarifas, controles no consumo de eletricidade, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e das Gestoras tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, poderão resultar em **(a)** perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira do FUNDO e **(b)** inadimplência dos emissores dos ativos financeiros.

RISCOS RELATIVOS AO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Os FII constituem uma modalidade de investimento recentemente introduzida no mercado financeiro brasileiro, ainda não tendo sido sua utilização disseminada e difundida amplamente. Tal característica pode resultar numa dificuldade maior de aceitação dos fundos de investimento imobiliários se comparados com outras modalidades de investimento disponíveis no mercado financeiro ou com outros ativos disponíveis para investimento. Por outro lado, o desenvolvimento dos mercados financeiro e de capitais brasileiros poderão aumentar o interesse de outros participantes do mercado em investimentos com o mesmo grau de risco e retorno pelo Fundo e, por conseguinte, a competição por ativos objeto de investimento pelo Fundo.

LIQUIDEZ REDUZIDA.

Os FII contam com pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliários sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliários podem ter dificuldade em realizar a venda das respectivas cotas no mercado secundário.

VALOR MOBILIÁRIO X PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS.

Apesar de os FII terem suas carteiras de investimentos constituídas por imóveis ou por direitos relacionados a imóveis, a propriedade de cotas dos FII não confere aos seus titulares propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis. Os direitos dos Cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

RISCOS RELATIVOS AOS IMÓVEIS E AO MERCADO IMOBILIÁRIO.

O Fundo destinará os recursos recebidos na subscrição de suas cotas preponderantemente para a aquisição de Imóveis e Ativos. Apesar da expectativa de rentabilidade, seja através de alienação, locação ou arrendamento dos Imóveis, não há garantia de que todas as unidades serão alienadas, locadas ou arrendadas sendo que, em caso de vacância de qualquer Imóvel, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os Cotistas do Fundo. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos Imóveis e dos Ativos impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo. A ocorrência de hipóteses de violação de cláusulas dos contratos de locação e a eventual discussão judicial ou extrajudicial dessas infrações poderão impactar adversamente os resultados do Fundo, afetando o fluxo de caixa projetado e os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

RISCOS RELACIONADOS AO SETOR IMOBILIÁRIO.

O setor imobiliário está sujeito a diversos riscos, incluindo riscos oriundos da legislação trabalhista, previdenciária, ambiental, riscos climáticos, riscos de incêndio, riscos relacionados a movimentos sociais, riscos de preços de mercado, da alteração das leis de zoneamento, entre outros. O Fundo investirá seus recursos em Imóveis e esta atividade está exposta aos seguintes fatores específicos:

a) Risco de Desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, não podendo ser assegurado que o valor da indenização a ser paga pelo Poder Público corresponda ao valor justo do Imóvel desapropriado.

b) Risco de Sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

c) Risco de Rentabilidade do Investimento: Parte considerável da rentabilidade do Cotista, poderá advir da valorização imobiliária e do resultado da administração patrimônio do Fundo com a locação ou arrendamento dos Imóveis. O investidor do Fundo deverá observar que se trata de uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, sendo que as projeções de receitas para os anos iniciais de operação do Fundo serão feitas com base nos contratos de locação e/ou arrendamentos vigentes e no caso dos imóveis vagos com base nos valores de locação praticados pelo mercado, conforme subsídios fornecidos pelo Assessor Imobiliário. Contudo, poderá ocorrer rescisão ou vencimento dos contratos de locação e/ou arrendamento vigentes, obrigando a Administradora a negociar novamente os respectivos valores de locação e/ou arrendamento. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, do desempenho e da alienação dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, das Gestoras, dos prestadores de serviço contratados pelo Fundo ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

d) Risco de Desocupação: A vacância de unidades imobiliárias destinadas à locação e arrendamento implicará na redução da receita do Fundo, uma vez que os aluguéis serão uma das principais fontes de receita. Uma vez vago o imóvel, poderá ser locado ou arrendado por valor inferior ao utilizado na primeira avaliação. Além disso, as unidades imobiliárias poderão permanecer vagas por período indeterminado, caso inexistam interessados em sua ocupação imediata, ou no caso de serem necessários reparos relevantes em tais imóveis, não sendo a Administradora e as Gestoras, responsáveis por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda.

e) Risco de Deterioração: O investidor deve ainda observar o potencial econômico dinâmico do imóvel. Os Imóveis estão sujeitos à desvalorização tendo em vista fatores como a deteriorização do bem decorrente do tempo, do mau uso pelo locatário ou arrendatário ou outras situações não cobertas pelo seguro contratado.

DESPEAS EXTRAORDINÁRIAS.

O Fundo estará eventualmente sujeito, direta ou indiretamente, ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como cotas extraordinárias de condomínio, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicas na região afetada, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na exploração dos Imóveis e dos Ativos.

AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.

O objetivo do Fundo contempla a aquisição de Imóveis para posterior venda. Nos termos do Regulamento, será elaborado laudo de avaliação no âmbito da aquisição de imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de ativos imobiliários. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos Imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos Imóveis, o Fundo poderá ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos imóveis, os quais, conseqüentemente, poderão ser avaliados e adquiridos, direta ou indiretamente, pelo Fundo por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível.

REINVESTIMENTOS.

Nos termos do Regulamento, após o recebimento de valores pelo Fundo em razão do desinvestimento dentro do Período de Investimento, o Fundo poderá realizar reinvestimentos em ativos imobiliários. Nesta hipótese, não há como garantir que o Fundo realizará reinvestimentos nas mesmas condições em que foram realizados os investimentos originalmente planejados pelo Fundo, o que poderá impactar os planos de investimento originalmente estabelecidos pelo Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

DIVERSIFICAÇÃO.

O Fundo poderá realizar investimentos em mais de um Imóvel ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira do Fundo seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Imóvel, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Imóveis. Assim, o desempenho negativo de um Imóvel poderá diminuir o potencial rendimento dos demais Imóveis.

CONCENTRAÇÃO.

O Fundo poderá concentrar seus investimentos em um número restrito de Imóveis e Ativos. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo, a diversificação dos investimentos do Fundo em inúmeros Imóveis e Ativos dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem na Política de Investimentos e nos Critérios de Aquisição dos Imóveis e da capacidade do Fundo de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo poderá ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Imóveis. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo.

OSCILAÇÃO DE PREÇOS.

As propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora e as Gestoras não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O valor dos ativos imobiliários que integrarão a carteira do Fundo poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, nível de desenvolvimento econômico, condições da economia em geral e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Imóveis integrantes da carteira, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das cotas.

Os Ativos que integrarão a carteira do Fundo estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes da oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas.

EXPOSIÇÃO DO FUNDO A RISCOS DE CRÉDITO.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos a título de alienação, locação ou arrendamento dos Imóveis e de rendimentos dos Ativos. Assim, por todo tempo em que os Imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito inerentes aos negócios realizados. Além disso, o Fundo estará exposto ao risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos financeiros podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar oscilações no preço de negociação dos títulos que compõem a carteira do Fundo.

CONDIÇÕES EXTERNAS.

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora e as Gestoras do Fundo não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis.

ALTERAÇÕES TRIBUTÁRIAS E MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei n.º 8.668/93, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre incidência de qualquer tributo ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

RISCOS JURÍDICOS.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado brasileiro, e da inovação na regulamentação da CVM, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

RISCO DE PAGAMENTO DAS COTAS DO FUNDO EM BENS OU DIREITOS REAIS SOBRE IMÓVEIS.

Conforme previsto no Regulamento, poderá haver a liquidação do Fundo em situações predeterminadas. Se uma dessas situações se verificar, há previsão na legislação pertinente de que as cotas poderão ser resgatadas em bens ou direitos reais sobre Imóveis oriundos dos Imóveis e ou dos Ativos. Nessa hipótese, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os ativos recebidos decorrentes do resgate de suas cotas.

RISCOS RELACIONADOS À DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.

Os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos investimentos em Imóveis e dos rendimentos dos Ativos investidos. A capacidade do Fundo de distribuir resultados está condicionada ao recebimento pelo Fundo dos recursos acima citados.

RISCO DE DEMANDAS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS.

O Fundo estará sujeito a perdas e prejuízos decorrentes de eventuais condenações em ações judiciais e procedimentos administrativos propostos por quaisquer terceiros interessados e decorrentes de fatos relativos à propriedade, posse, uso, destinação e administração, ou de qualquer outro fato referente aos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, bem como pela assunção dos respectivos custos e condenações, inclusive despesas, tributos, custas, multas, indenizações, repetições de indébito, devolução de quantias, sucumbências e honorários advocatícios, inclusive no caso de serem arcados pela Administradora ou impostos a ela em razão da representação do Fundo em tais demandas.

RISCO DE DERIVATIVOS.

Consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas. Mesmo para o Fundo, que utiliza derivativos exclusivamente para proteção das posições à vista, existe o risco da posição não representar um *hedge* perfeito ou suficiente para evitar perdas ao Fundo.

RISCO DO FUNDO SER GENÉRICO.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar empreendimentos imobiliários para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda, sem prévia anuência dos quotistas, adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo, desde que estes se enquadrem nos Critérios de Aquisição dos Imóveis.

O ESTUDO DE VIABILIDADE FOI ELABORADO PELA GESTORA VECTOR

O Estudo de Viabilidade, anexo ao presente prospecto, foi elaborado pela Gestora Vector. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas, na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do fundo e não por um terceiro independente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. SOBRE OS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1. HISTÓRICO E EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL DA ADMINISTRADORA

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, foi constituída em 1995 e tem sua sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz, B31, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04.538-132.

A **PLANNER** foi constituída em setembro de 1995 e autorizada à prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários em 2 de outubro de 1995. No ano de 2004, visando o crescimento sustentado da empresa, foi constituída a Área de Gestão de Pessoas e Qualidade (GPQ). No ano seguinte, objetivando o aperfeiçoamento dos controles, foi constituída a Área de Compliance, a qual incorporou as atividades da Gestão da Qualidade. Por fim, vale ressaltar que no ano de 2007 realizamos a mudança de endereço da sede, a qual foi transferida para a Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – 31.

Em termos históricos de certificação de qualidade acima mencionado, a Planner Corretora de Valores S.A. é uma empresa que possui Certificado de Sistema de Qualidade (NBR ISO 9001:2000 - Sistemas de Gestão de Qualidade – Requisitos), conforme certificação da Fundação Carlos Alberto Vanzolini, com o escopo de Operações com títulos e valores mobiliários em bolsas (BOVESPA e BM&F). Possui dois certificados de qualidade ISSO 9002, nos seguintes escopos: “Operações com Títulos e Valores Mobiliários Em Bolsa de Valores”, desde fevereiro de 1996, e “Serviços de Agente Fiduciário”, desde março de 1997. Fomos a primeira corretora a obter esses certificados no mercado de capitais brasileiro, posteriormente a BM&F, e a BOVESPA, foram também certificadas. Nossa certificação foi realizada, de forma conjunta, pela Fundação Vanzolini e DQS (Alemã) até o final do terceiro ano. A partir de 1999, a Fundação Vanzolini adquiriu o direito de representar a IQNET no Brasil, de forma que não mais foi preciso utilizar os serviços da DQS.

A instituição possui departamento técnico qualificado comandado por profissionais detentores de histórico consistente na análise de investimentos, bem como sofisticação financeira diferenciada. O departamento ampara-se na análise das informações publicamente disponíveis, desenvolvidas internamente, bem como de análise sobre os cenários micro e macroeconômicos efetuadas por prestadores de serviços especializados. A **PLANNER** emprega ferramentas virtuais, terminais de acesso online em tempo real e sistemas de informática disponibilizados pelos prestadores de serviços de primeira linha.

A PLANNER é aderente aos seguintes Códigos Anbima:

- Código ABVCAP/ANBIMA FIP e FIEE
- Código de Distribuição de Produtos no Varejo
- Código de Ética
- Código de Negociação de Instrumentos Financeiros
- Código dos Processos da Regulação e Melhores Práticas
- Código para Fundos de Investimento
- Código para Fundos de Investimento – categoria Distribuidor
- Código para o Programa de Certificação Continuada
- Código para Serviços Qualificados ao Mercado de Capitais

6.2. HISTÓRICO E EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL DA GESTORA QUELUZ

A **QUELUZ GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA** foi fundada em fevereiro de 2005 por profissionais com experiência em instituições de renome, tendo atuado como altos executivos e gestores de Fundos de investimento. A partir do aproveitamento do alto grau de conhecimento, experiência e das competências dos sócios (gestão empresarial e gestão de ativos financeiros), foram identificados os procedimentos e estratégias necessárias para a gestão eficaz de recursos financeiros. Para formar a equipe foram contratados profissionais formados em instituições de primeira linha, com atitude alinhada ao estilo da empresa. A organização foi desenhada enfatizando a flexibilidade, de maneira a não permitir posições sem back-ups e também evitar conflitos de interesse ou de autoridade. Em 2006, a Queluz, na época Avanti Gestão de Recursos Financeiros, vendeu 50% de suas ações para o Grupo Queluz, que na época procurava uma parceria no mercado local para complementar e fortalecer suas atividades neste segmento.

Essa união permitiu maior expansão dos negócios, fortalecendo o objetivo da Queluz, que é ser um importante participante do mercado financeiro, oferecendo soluções de investimento fundamentadas na especialização, modelo empresarial moderno e capaz de orientar e gerir recursos de forma personalizada para clientes locais e internacionais, atendendo às expectativas

6.3. HISTÓRICO E EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL DA GESTORA VECTOR

A **VECTOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.** foi criada em 2006 por profissionais oriundos do Banco de Investimentos Credit Suisse e Unibanco e é uma gestora de recursos financeiros independente, especializada em investimentos alternativos no Brasil. O primeiro fundo criado pela Vector foi o Vector Quantitativo FIM, um fundo multimercado que negociava ações, taxas de câmbio e de juros (à vista, ou em derivativos financeiros como futuros e opções). Este fundo foi considerado o melhor fundo quantitativo em 2007 pelo jornal "Valor Econômico".

Desde 2007, até o segundo semestre de 2011, a Vector fez gestão de portfólios de crédito da ordem de R\$ 165 milhões (data base 15/Jun/11), com valor de face de mais de R\$ 400 milhões, através de fundos multimercado, crédito privado e FIDC, além da gestão do fundo multimercado quantitativo (PL de R\$ 8.1 milhões em 30/Dez/11).

A Vector é formada por profissionais com experiência no mercado financeiro brasileiro com histórico de atuação em produtos estruturados e na gestão de carteiras proprietárias de tesourarias e de fundos de investimento em várias instituições financeiras, como Banco Garantia, Banco de Investimentos Credit Suisse, além de formação no mercado imobiliário atuando em grandes empresas do setor como a Colliers International e BASE Real Estate.

O objetivo da Vector é desenvolver alternativas de investimento através de produtos estruturados, alinhados com a gestão de portfólios.

6.4. HISTÓRICO E EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL DO COORDENADOR LÍDER

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13, fundada em 2000, como uma corretora de mercadorias, inicialmente com foco único no agronegócio. No início do ano de 2011, o grupo Ibrahim adquiriu 100% do controle da corretora e, a partir de então, vem sendo realizada uma grande reestruturação na empresa. No início de 2015 a Terra Investimentos se tornou uma distribuidora de títulos e valores mobiliários, com um projeto de expansão e de se tornar uma das maiores corretoras independentes do país. Atualmente, a Terra Investimentos é a maior corretora de *commodities* do Brasil (líder nas operações de boi, soja, milho e café).

Ainda, a Terra Investimentos foi estruturada verticalmente com áreas que geram muita sinergia entre si, como, por exemplo, a área de distribuição de produtos de Renda Fixa e Fundos de Investimentos, que já nasceu com R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) sob custódia. Em linha com esse projeto, está sendo montada a Mesa de *Advisor/Private* e uma estrutura de *Wealth Management* para atender à demanda dos mais de 30.000 (trinta mil) clientes, patamar que a Terra Investimentos estima alcançar até meados de 2019. Além disso, possui mesa institucional de *Cash Equities* assim como uma área de *High Frequency Trading*, mesa de Câmbio e DI, dentre outras operações.

Com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, mantém filiais nas cidades de Ribeirão Preto e Rio de Janeiro, além de mais de 40 (quarenta) escritórios de agentes autônomos em diversas cidades dos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás e Paraná.

A Terra Investimentos conta hoje com uma equipe formada por profissionais altamente qualificados, oriundos das melhores instituições de ensino e recrutados junto a instituições de renome do mercado financeiro nacional e internacional, sempre atentos a novos desafios e oportunidades, e prontos a oferecer o melhor e mais sólido investimento para os investidores.

Além disso a Terra Investimentos é uma instituição credenciada e devidamente certificada com todos os selos de boas práticas exigidos pelo mercado, além de ser uma das corretoras que mais investe em tecnologia e plataformas operacionais desse mercado.

Por fim, atualmente a Terra Investimento participa da distribuição de diversos produtos financeiros e valores mobiliários, por meio de ofertas públicas, de mais de 30 (trinta) emissores distintos selecionados por sua equipe, com destaque para os seguintes ativos: certificados de recebíveis do agronegócio, letras de crédito do agronegócio, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, debêntures e cotas de variados tipos de fundos de investimentos (imobiliários, multimercado, DI, cambiais, renda fixa, ações, entre outros).

7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

7.1.1. Relação entre a Administradora e a Gestora Queluz

Na data deste Prospecto, a Administradora não mantém qualquer relacionamento societário com a Gestora Queluz, bem como não mantém relações comerciais com a Gestora Queluz que possam configurar conflito de interesses ou que sejam relevantes no âmbito da Oferta.

7.1.2. Relação entre a Administradora e a Gestora Vector

Na data deste Prospecto, a Administradora não mantém qualquer relacionamento societário com a Gestora Vector, bem como não mantém relações comerciais com a Gestora Vector que possam configurar conflito de interesses ou que sejam relevantes no âmbito da Oferta.

7.1.3. Relação entre as Gestoras

Na data deste Prospecto, a Gestora Vector não mantém qualquer relacionamento societário com a Gestora Queluz, bem como não mantém relações comerciais com a Gestora Queluz que possam configurar conflito de interesses ou que sejam relevantes no âmbito da Oferta.

7.1.4. Relação entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Administradora não mantém qualquer relacionamento societário com o Coordenador Líder, bem como não mantém relações comerciais com o Coordenador Líder, que possam configurar conflito de interesses ou que sejam relevantes no âmbito da Oferta.

7.1.5. Relação entre as Gestoras e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, as Gestoras não mantêm qualquer relacionamento societário com o Coordenador Líder, bem como não mantêm relações comerciais com o Coordenador Líder, que possam configurar conflito de interesses ou que sejam relevantes no âmbito da Oferta.

7.2. CONFLITOS DE INTERESSE

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre, de um lado, o Fundo e, de outro lado a Administradora e as Gestoras, conforme o caso, dependem de aprovação prévia dos Cotistas do Fundo, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum específico de deliberação previsto no Regulamento.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i)** A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora ou das Gestoras, ou de pessoas a elas ligadas.
- (ii)** A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora ou as Gestoras, , ou pessoas a elas ligadas.
- (iii)** A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou das Gestoras, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor.
- (iv)** A contratação, pelo Fundo, direta ou indiretamente, de pessoas ligadas a Administradora ou às Gestoras, para prestação dos serviços atribuídos ao Assessor Imobiliário.
- (v)** A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora ou das Gestoras, ou pessoas a eles ligadas, ainda que tais aquisições tenham a finalidade de manutenção de parcela do patrimônio do Fundo permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez.

Consideram-se pessoas ligadas:

- i) A sociedade controladora ou sob controle da Administradora ou das Gestoras, de seus administradores e acionistas.
- ii) A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, das Gestoras, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou das Gestoras, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM.
- iii) Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

7.3. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS CONTRATOS CELEBRADOS PELO FUNDO

Destacamos abaixo um sumário descrevendo os principais contratos firmados pelo Fundo.

7.3.1. Contrato de Distribuição

Contrato celebrado entre o Fundo e o Coordenador Líder, no qual estão estabelecidos os termos e condições da prestação de serviços de coordenação e colocação das Cotas C do Fundo.

7.3.2. Contrato de Gestão

Contrato celebrado entre o Fundo e as Gestoras, no qual estão estabelecidos os termos e condições da prestação de serviços de gestão de carteira ao Fundo.

ANEXOS

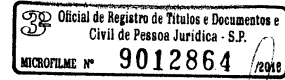
- ANEXO I** - REGULAMENTO DO FUNDO
- ANEXO II** - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DA VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - 22/10/2018
- ANEXO III** - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO LÍDER DA DISTRIBUIÇÃO
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA
- ANEXO V** - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO
- ANEXO VI** - ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA
- ANEXO VII** - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO
- ANEXO VIII** - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 14ª ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ/MF sob o nº 13.842.683/0001-76

ANEXO I

REGULAMENTO CONSOLIDADO DO

**VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

**REGULAMENTO DO
VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Sumário

I.	Do Fundo	4
II.	Do Objeto	4
III.	Da Administração, Gestão e Custódia	4
IV.	Da Política de Investimentos e patrimônio do Fundo	9
V.	Das Características de Cotas e Transferência	14
VI.	Da Emissão de Cotas para Constituição do Fundo.....	16
VII.	Ofertas Públicas de Cotas do Fundo	17
VIII.	Da Emissão de Novas Cotas	18
IX.	Da Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados.....	19
X.	Da Assembleia Geral	21
XI.	Do Comitê de Supervisão	26
XII.	Do Representante dos Cotistas	28
XIII.	Do Assessor Imobiliário do Fundo	29
XIV.	Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora.....	31
XV.	Das Vedações à Administradora e à Gestora do Fundo	36
XVI.	Da Remuneração	38
XVII.	Da Substituição, Destituição ou Descredenciamento Da Administradora.....	41
XVIII.	Da Propriedade Fiduciária	43
XIX.	Dos Encargos e Despesas do Fundo	44
XX.	Dos Fatores de Risco	45
XXI.	Conflito de Interesses	52
XXII.	Da Divulgação das Informações	53
XXIII.	Demonstrações Financeiras	57
XXIV.	Dissolução e Liquidação do Fundo	58
XXV.	Da Tributação	60
XXVI.	Solução de Conflitos e Foro Competente.....	62
XXVII.	Exercício de Direito de Voto.....	63
	Anexo I - Definições	65

**REGULAMENTO DO VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/MF: 13.842.683/0001-76

I. DO FUNDO

Art. 1º - O VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, designado neste REGULAMENTO como "FUNDO", é constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.668/1993 e na Instrução CVM 472/08, sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente REGULAMENTO e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis e destina-se a investidores qualificados, assim entendidos as pessoas naturais ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, nos termos do artigo 9º-B e 9-C da Instrução CVM 539/15 ("Cotistas Qualificados").

Parágrafo Primeiro - O FUNDO tem prazo de duração indeterminado. As Cotas A terão prioridade no reembolso de seu valor, o que deverá acontecer até o 79º (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO. As Cotas B terão o reembolso de seu valor até o 107º (centésimo sétimo) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO.

Parágrafo Segundo - Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste REGULAMENTO e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da ADMINISTRADORA.

Parágrafo Terceiro - O investimento no FUNDO não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte da ADMINISTRADORA, das GESTORAS ou dos demais contratados pelo FUNDO nos termos deste REGULAMENTO.

II. DO OBJETO

Art. 2º - O FUNDO tem por objeto a realização de investimentos imobiliários, consoante sua política de investimentos e, preferencialmente, por meio da aquisição de Empreendimentos Imobiliários Prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas e escritórios comerciais de alto padrão, visando gerar ganhos por meio de locação e/ou arrendamento e alienação, e se beneficiar de potencial valorização imobiliária, nos termos da política de investimentos, conforme abaixo definida, de forma a proporcionar a seus Cotistas remuneração advinda da exploração econômica dos ativos que integram o patrimônio do FUNDO.

III. DA ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E CUSTÓDIA



Art. 3º - O **FUNDO** é administrado pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, doravante denominada "ADMINISTRADORA", estabelecida na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.806.535/0001-54, devidamente credenciada pela CVM para prestar os serviços de administração de recursos de terceiros, sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor Sr. Carlos Arnaldo Borges de Souza, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade nº 13.931.434-9 e do CPF/MF nº 006.031.278-51, residente e domiciliado em São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi.

Parágrafo Primeiro - A ADMINISTRADORA, observadas as limitações legais e as previstas neste REGULAMENTO e sem prejuízo da contratação das GESTORAS, tem amplos poderes para gerir a administração do **FUNDO** e de seu patrimônio, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO** e todos os demais direitos inerentes aos Imóveis e Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, sem prejuízo das demais atribuições que lhe são conferidas no Capítulo XIV.

Parágrafo Segundo - Os poderes constantes do parágrafo primeiro deste artigo são outorgados à ADMINISTRADORA pelos Cotistas, outorga esta que se considerará efetivada pela assinatura aposta pelos Cotistas no boletim de subscrição de cotas do **FUNDO**.

Parágrafo Terceiro - A ADMINISTRADORA deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reservas sobre seus negócios.

Parágrafo Quarto - A ADMINISTRADORA deverá sempre observar as limitações impostas neste REGULAMENTO, bem como as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas e demais dispositivos legais aplicáveis.

Parágrafo Quinto - O serviço de custódia relativo aos títulos, valores mobiliários e modalidades operacionais pertencentes à carteira do Fundo será efetuado pelo **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948.0001-12 com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Cidade de Deus 21500 - BI 4230 - Prédio Vermelho, Osasco - SP, doravante denominado "Custodiante".

Art. 4º A carteira do **FUNDO** será gerida, em conjunto, pelos seguintes prestadores de serviços:

I - VECTOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA. ("GESTORA"), sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Av. Brig. Faria Lima, 2369 Cj. 1507, Jd Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº

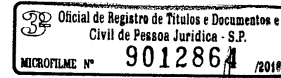
07.806.377/0001-81, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de recursos de terceiros por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.700, de 24 de março de 2006, responsável pela cogestão dos Ativos do Fundo, na forma deste art. 4º, abaixo ; e

II - QUELUZ GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA. (“GESTORA”) sociedade com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, Rua Visconde de Pirajá, nº 351 – Cj. 1005, Ipanema, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.250.864/0001-00, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de recursos de terceiros por meio do Ato Declaratório CVM nº 8279, de 12 de abril de 2005, responsável pela cogestão dos Ativos do Fundo, na forma deste art. 4º, abaixo.

Da Gestão do Fundo

Parágrafo Primeiro - A ADMINISTRADORA outorga às GESTORAS, nos termos do art. 653 e seguintes do Código Civil Brasileiro, plenos poderes para praticar, em conjunto ou isoladamente, todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos do **FUNDO**, participar e votar em assembleias gerais, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Ativos, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Ativos do **FUNDO**, de acordo com os melhores interesses do **FUNDO**, assim como adquirir e alienar livremente os Ativos. Neste sentido, compete às GESTORAS:

- I - realizar a aplicação e negociação das disponibilidades financeiras do **FUNDO** em Ativos conforme a política de investimentos descrita neste REGULAMENTO;
- II - acompanhar a implementação das decisões referente aos Ativos repassadas à ADMINISTRADORA para execução;
- III - acompanhar a conformidade dos investimentos do **FUNDO** com a política de investimentos descrita neste REGULAMENTO;
- IV - monitorar o desempenho do **FUNDO**, a forma de valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- V - observar e fazer cumprir as disposições deste REGULAMENTO e do Contrato de Gestão;
- VI - participar, em nome do **FUNDO**, das assembleias de emissores de Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, na forma do Capítulo XXVII deste REGULAMENTO;
- VII - propor à ADMINISTRADORA a convocação de Assembleia Geral de Cotistas;



VIII - deliberar sobre a amortização de cotas e a distribuição de rendimentos nos termos deste REGULAMENTO, inclusive sobre a antecipação de resultados definidos no Capítulo IX; e

IX - deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas.

Parágrafo Terceiro - Caberá ainda à ADMINISTRADORA deliberar sobre as análises e apreciações de investimento elaboradas pelo ASSESSOR IMOBILIÁRIO.

Parágrafo Quarto - As decisões estratégicas da ADMINISTRADORA se basearão nas análises e apreciações dos Imóveis elaboradas pelo ASSESSOR IMOBILIÁRIO visando seu atendimento e adequação à política de investimentos do FUNDO, bem como na verificação dos seus elementos formais analisados pelos assessores legais contratados pelo FUNDO.

Parágrafo Quinto - As GESTORAS não serão responsáveis pelos elementos materiais utilizados pelo ASSESSOR IMOBILIÁRIO para: (i) análise e apreciação de Imóveis, e/ou (ii) realização das avaliações mediante a utilização da sua base de dados de operações de mercado e dos seus critérios técnicos de análise.

Parágrafo Sexto - Todos os demais atos acessórios necessários à consumação dos contratos negociados pelo FUNDO, tais como averbações junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, contratação de prestadores de serviços, compra, venda e/ou locação de imóveis pelo FUNDO, dentre outros atos, deverão ser praticados pela ADMINISTRADORA, conforme previsão do Artigo 46 deste REGULAMENTO.

Parágrafo Sétimo - Caberá à ADMINISTRADORA contratar, em nome do FUNDO, empresa para realizar a avaliação de ativos imobiliários e/ou ações ou quotas de sociedade cujo único propósito se enquadre na política de investimentos, para fins de aquisição e contabilização pelo FUNDO. Caberá à referida empresa, dentre outras atribuições previstas no Contrato de Avaliação de Ativos Imobiliários, as seguintes funções:

- I. a avaliação de ativos de acordo com o seguinte escopo-base, sem prejuízo do disposto no Anexo I da Instrução CVM 472/08: (i) análise das características físicas e legais dos imóveis; (ii) condições do mercado imobiliário local, demanda existente, potencial de absorção, oferta concorrente e preços praticados; (iii) determinação do valor de mercado dos imóveis, considerando o imóvel na situação atual, e (iv) considerações gerais.
- II. realizar a avaliação dos ativos pertencentes à carteira do FUNDO, inclusive bens e direitos a eles relacionados, compreendendo a avaliação inicial, atualizações trimestrais e reavaliações anuais, com vistas a refletir o seu

valor real de mercado para efeitos de marcação do valor da cota do **FUNDO**, mediante a utilização da sua base de dados de operações de mercado e dos seus critérios técnicos de análise.

Parágrafo Oitavo - Caberá à ADMINISTRADORA contratar, em nome do **FUNDO**, empresa para a gestão dos contratos de locação e/ou arrendamento dos Imóveis que compõem a carteira do **FUNDO**. Caberá à referida empresa, dentre outras atribuições previstas no Contrato de Administração de Contratos de Locação, as seguintes funções:

- I. assessorar a ADMINISTRADORA na análise dos documentos cadastrais do interessado previamente à celebração do contrato de locação e/ou arrendamento;
- II. elaborar e negociar os instrumentos jurídicos que suportam as novas locações e/ou arrendamentos;
- III. fiscalizar e verificar o cumprimento das obrigações dos locatários e/ou arrendatários;
- IV. recomendar à ADMINISTRADORA a contratação de prestadores de serviços relacionados à manutenção, conservação e reparos dos Imóveis do **FUNDO**, bem como acompanhar a prestação de tais serviços;
- V. acompanhar a contratação, conforme aplicável, de prestadores de serviços para gerenciamento dos Imóveis do **FUNDO** durante o período de vacância, incluindo, serviços de segurança, limpeza e manutenção predial;
- VI. acompanhar a vistoria de entrega dos Imóveis no final da locação;
- VII. coordenar os trabalhos relacionados à manutenção da documentação atualizada dos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** e à regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes auxiliando o **FUNDO** na contratação de prestadores de serviços responsáveis pela obtenção, conforme aplicável, de certidões e demais documentos comprobatórios de regularidade dos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- VIII. analisar os termos e condições das apólices de seguro dos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como controle do vencimento e acompanhamento de sua renovação.
- IX. realizar o controle e a cobrança dos pagamentos dos aluguéis, bem como seu reajuste e revisão trienal;



- X. realizar o controle dos pagamentos do condomínio e demais despesas relativas aos Imóveis, bem como realização de recomendações e representação em assembleias;
- XI. realizar o controle dos pagamentos do IPTU e outros tributos; e
- XII. realizar o controle do vencimento das garantias contratuais.

Parágrafo Nono – As empresas a serem contratadas nos termos dos parágrafos sétimo e oitavo deste art. 4º, acima, deverão preencher, obrigatoriamente, os seguintes requisitos: **(a)** ter atuação reconhecida no ramo imobiliário, **(b)** atuar no mercado nacional e internacional e **(c)** não poderá ser a ADMINISTRADORA e/ou as GESTORAS, bem como pessoas a elas ligadas, nos termos do parágrafo único do artigo 62 deste REGULAMENTO.

Parágrafo Décimo – Fica desde já permitida a cumulação pelo ASSESSOR IMOBILIÁRIO da prestação dos serviços previstos nos parágrafo sétimo e oitavo deste art. 4º, acima.

Parágrafo Décimo Primeiro - Não será de responsabilidade das GESTORAS o exercício da administração do **FUNDO**, que compete à ADMINISTRADORA, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no art. 3º deste REGULAMENTO.

IV. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS E PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 5º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão das GESTORAS, observado as suas respectivas competências e segundo a política de investimentos definidas neste REGULAMENTO, de forma a proporcionar aos Cotistas a remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Imóveis e dos Ativos.

Art. 6º - O **FUNDO** tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários por meio da aquisição de imóveis, inclusive bens, direitos, títulos e valores mobiliários a eles relacionados, que atendam ao objeto do **FUNDO**, descrito no art. 2º acima ("Imóveis"), com a finalidade de participar da sua exploração comercial através de locação, arrendamento ou alienação, e se beneficiar de potencial valorização imobiliária por meio de gestão ativa e utilização de melhores práticas de modo a preservar o melhor interesse dos Cotistas. O **FUNDO** também pode realizar desinvestimentos imobiliários por meio da alienação de Imóveis de sua propriedade e dos Ativos.

Parágrafo Primeiro - O **FUNDO** poderá ainda adquirir ações ou quotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades acima referidas e que deverão observar os procedimentos e regras estabelecidos neste REGULAMENTO.

Parágrafo Segundo - Os Imóveis deverão estar localizados nas cidades de São Paulo e/ou Rio de Janeiro.

Parágrafo Terceiro - O **FUNDO** deverá observar os seguintes limites de concentração no Período de Investimento, exceto se o Patrimônio Líquido do **FUNDO** for inferior a R\$ 125.000.000,00, quando do evento de aquisição de cada um dos Imóveis: (i) alocação máxima de até 20% (vinte por cento) do patrimônio do **FUNDO** em um mesmo Imóvel; (ii) alocação máxima de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio do **FUNDO** em uma mesma Macro-região Geográfica, exceto: (a) na Macro-região Geográfica "Marginal Pinheiros", da cidade de São Paulo, onde a alocação máxima é de até 70% (setenta por cento) do patrimônio do **FUNDO**; e (b) nas Macro-regiões Geográficas "Centro/Outros" e "Outros", respectivamente das cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro, onde a alocação máxima é de até 35% (trinta e cinco por cento) do patrimônio do **FUNDO** para cada uma; (iii) alocação máxima de até 35% (trinta e cinco por cento) do patrimônio do **FUNDO** em uma mesma Micro-região Geográfica e (iv) havendo 2 (dois) ou mais Imóveis que compartilhem uma mesma área comum (condomínio), alocação máxima de até 25% (vinte e cinco por cento) da área locável total deste condomínio.

Parágrafo Quarto - Os Imóveis, bens ou direitos a serem adquiridos e/ou alienados pelo **FUNDO**, deverão ser objeto de prévia avaliação em conformidade ao Anexo I da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo Quinto – As disponibilidades financeiras do **FUNDO** inclusive aquelas necessárias para fazer frente às despesas recorrentes e encargos, poderão ser aplicadas, sob a gestão das GESTORAS, isolada ou cumulativamente, nos seguintes ativos ("Ativos"):

- I. títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil (BACEN), registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC);
- II. operações compromissadas tendo como lastro títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN, registrados no SELIC;
- III. letras de crédito imobiliário (LCI);
- IV. certificados de depósito bancário (CDB);
- V. certificados de recebíveis imobiliários (CRI);
- VI. letras Hipotecárias (LH);
- VII. fundos de investimento imobiliário; ou

VIII. fundos de investimento que invistam exclusivamente nos ativos mencionados nas alíneas anteriores e cuja atuação no mercado de derivativos vise exclusivamente a proteção de posições detidas à vista, até o limite dessas, desde que assim conste em seus regulamentos.

Parágrafo Sexto - Os fundos de investimento referidos no inciso VIII do parágrafo quinto acima deverão ser geridos por gestores de reputação ilibada e de notória expertise e administrados por instituição financeira reconhecida pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais como uma das 20 (vinte) maiores instituições administradoras de fundos de investimento no país.

Parágrafo Sétimo - As aplicações do **FUNDO** referidas no parágrafo quinto acima deverão ser realizadas, preferencialmente, por meio de plataformas eletrônicas administradas por sistemas autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, nas suas respectivas áreas de competência, admitindo-se, ainda, aquisições em ofertas públicas do Tesouro Nacional por intermédio das instituições regularmente habilitadas, desde que possam ser devidamente comprovadas.

Parágrafo Oitavo - Conforme previsto no Artigo 45, Parágrafo 5º da Instrução CVM 472, caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, as GESTORAS deverão adequar os investimentos do **FUNDO** aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555/2015 e replicados abaixo, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e cotas de outros fundos de investimento imobiliário:

I. Limites por Emissor:

Instituições Financeiras	20%
Companhias Abertas	10%
Patrimônio Separado Constituído na Emissão de CRI	10%
Fundos de Investimento	10%
Pessoas Físicas	5%
Outras Pessoas Jurídicas de Direito Privado	5%
União Federal	100%

II. Limites por Modalidade:

Títulos Públicos	100%
Ação, Debêntures, Bônus, Notas Promissórias, Direitos e Recibos de Subscrição (de Companhia Aberta objeto de Oferta Pública)	100%
Letras Hipotecárias e Letras de Crédito Imobiliário	20%
Ação ou Cotas de Sociedade	20%
Conjunto dos seguintes	Cotas de FI e Cotas de FIC
	20%

Ativos:		
---------	--	--

Art. 7º - O FUNDO terá um período de investimento de 101 (cento e um) meses ("Período de Investimento") contados concessão do seu registro de funcionamento na forma do art. 5º da Instrução CVM 472/08, o qual pode ser prorrogado mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

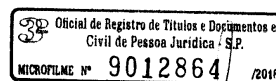
Parágrafo Primeiro – Durante o Período de Investimento e até o início do Período de Desinvestimento, o **FUNDO** poderá investir em novos Imóveis e Ativos utilizando os recursos provenientes de:

- I. alienação, a qualquer título, de quaisquer dos Imóveis, títulos, quotas e ações e outros valores mobiliários de propriedade do Fundo;
- II. desapropriação de quaisquer dos Imóveis de propriedade do Fundo e recebimento da respectiva indenização paga pelo expropriante;
- III. sinistro da apólice de seguro relativa a quaisquer dos Imóveis de propriedade do Fundo e recebimento da respectiva indenização paga pela seguradora; ou
- IV. demais casos de perda, pelo Fundo sobre quaisquer Imóveis e recebimento de indenizações ou pagamentos daí decorrentes.

Parágrafo Segundo – Durante toda a duração do **FUNDO**, os rendimentos provenientes dos Imóveis e dos Ativos serão distribuídos conforme o Capítulo IX "Da Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados".

Parágrafo Terceiro - O **FUNDO** entrará no seu período de desinvestimento ("Período de Desinvestimento") a partir do encerramento do Período de Investimento. O Período de Desinvestimento durará até o término do prazo de duração do **FUNDO** ou até o desinvestimento total de seus bens, o que ocorrer primeiro. Durante o Período de Desinvestimento, as GESTORAS, segunda a competência de cada uma, deverão alienar os investimentos que compõem a carteira do **FUNDO**, observados os subsídios fornecidos pelo ASSESSOR IMOBILIÁRIO, quando for o caso, conforme previsto neste REGULAMENTO, no momento em que for mais apropriado para o interesse do **FUNDO**.

Parágrafo Quarto – Após o término do Período de Investimento, todos os valores recebidos pelo **FUNDO** em razão de desinvestimento ou outros eventos previstos no Parágrafo Primeiro acima, respeitados os encargos, reservas e provisões, deverão ser imediatamente distribuídos aos Cotistas a título de amortização de cotas e/ou distribuição de rendimentos, conforme o caso, em até 30 (trinta) dias após o recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, não podendo o **FUNDO** reinvestir qualquer parcela dos referidos valores.



Art. 8º - Os Cotistas poderão atuar como contraparte nas operações de investimento e desinvestimento pelo **FUNDO**, observando-se condições de mercado ou a igualdade de condições com eventuais terceiros interessados e demais Cotistas.

Art. 9º - As aquisições dos Imóveis pelo **FUNDO** deverão obedecer aos seguintes critérios ("Critérios de Aquisição"):

- I. os alienantes dos Imóveis deverão ser detentores de direito reais sobre as suas respectivas lajes, acessões e benfeitorias;
- II. os Imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da assinatura do instrumento definitivo de transmissão dos direitos reais ou do domínio para o Fundo;
- III. os Imóveis estejam localizados nas cidades de São Paulo e/ou Rio de Janeiro;
- IV. os Imóveis poderão ser adquiridos mediante pagamento à vista ou em parcela, as quais, se for o caso, poderão ser honradas pelo Fundo com os recursos provenientes das locações dos respectivos Imóveis;
- V. o Fundo poderá manter as locações existentes nos Imóveis incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros desde que se obtenha a aprovação do Fundo e, em caso de vacância, locá-los a terceiros nas condições praticadas pelo mercado à época. Por força do art. 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo Fundo quando da transferência da posse indireta dos Imóveis ao Fundo; e
- VI. não será permitida a aquisição de Imóveis 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 do Fundo.

Art. 10º - Observados os critérios estabelecidos neste REGULAMENTO, a ADMINISTRADORA ou as GESTORAS, através dos poderes outorgados a elas pela ADMINISTRADORA, conforme previsto neste REGULAMENTO, poderão adquirir e alienar os Imóveis e os Ativos independentemente de autorização específica dos Cotistas.

Parágrafo Único - A ADMINISTRADORA deverá manter arquivados pelo prazo legal, os laudos de avaliação elaborados por empresa especializada de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472/08, ou outros documentos hábeis a comprovar a observância do valor de aquisição dos Imóveis, bens e direitos aos critérios estabelecidos neste REGULAMENTO ou em Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 11 - O **FUNDO** poderá, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de Imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação em vigor.

Art. 12 - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente REGULAMENTO.

Art. 13 - A política de investimento do **FUNDO** e demais regras previstas neste REGULAMENTO estão de acordo com a Resolução CMN nº 3.922, de 25 de novembro de 2010, a Resolução CMN nº 3.792, de 24 de setembro de 2009 e a Resolução CMN nº 3.308, de 31 de agosto de 2005, conforme alterada, nas disposições aplicáveis a fundos de investimento. Desta forma, a ADMINISTRADORA e as GESTORAS sempre observarão as disposições e vedações das referidas Resoluções, conforme vigentes.

V. DAS CARACTERÍSTICAS DE COTAS E TRANSFERÊNCIA

Art. 14 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis antes do término do prazo de duração do **FUNDO** e terão a forma nominativa e escritural.

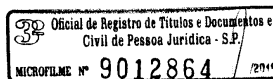
Parágrafo Primeiro - As cotas do **FUNDO** serão divididas em 3 (três) classes, Cotas A, Cotas B e Cotas C, as quais garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, exceto quanto à ordem de preferência no reembolso de seu valor, na forma dos Parágrafos Terceiro e Quarto abaixo.

Parágrafo Segundo - De acordo com o disposto no art. 2º da Lei 8.668/1993, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo Terceiro – As Cotas A terão prioridade no reembolso de seu valor, o que deverá acontecer até o 79º (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do **FUNDO**.

Parágrafo Quarto – As Cotas B serão amortizadas até o 107º (centésimo sétimo) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do **FUNDO**.

Art. 15 - As cotas da 1ª (primeira) emissão serão integralizadas à vista, por ocasião da assinatura dos respectivos boletins de subscrição, no ato de subscrição das cotas.



Parágrafo Primeiro - A integralização de cotas do **FUNDO** deverá ser feita em moeda corrente nacional mediante débito em conta corrente, cheque, documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou, ainda, por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN em uma conta de titularidade do **FUNDO** junto à ADMINISTRADORA, sendo que no ato de cada integralização, o Cotista receberá comprovante de sua realização autenticado pela ADMINISTRADORA. Não será admitida a integralização de cotas por meio de bens e direitos.

Parágrafo Segundo - O Cotista, por ocasião da assinatura do boletim de subscrição, firmará: (i) termo de adesão ao REGULAMENTO do **FUNDO**, por meio do qual irá aderir aos termos e condições deste REGULAMENTO; e (ii) a declaração de investidor qualificado.

Art. 16 - A ADMINISTRADORA será responsável pelos serviços de escrituração das cotas, devendo emitir extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de Cotista.

Art. 17 - A cada cota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 18 - Após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares de cotas poderão negociá-las secundariamente na BM&FBovespa S/A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, desde que observadas as restrições da Instrução CVM 476/2009.

Art. 19 - Em caso de negociação privada das cotas, cumpridos os requisitos estabelecidos neste REGULAMENTO, e apresentado o pedido de transferência, a ADMINISTRADORA promoverá a transferência requerida no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contado do pedido.

Art. 20 - O valor patrimonial das cotas, após a data de início do **FUNDO**, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de cotas subscritas e integralizadas da 1ª (primeira) emissão.

Art. 21 - O titular de cotas do **FUNDO** não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Art. 22 - As cotas serão amortizadas observando-se o disposto a seguir e no Capítulo IV deste REGULAMENTO.

Parágrafo Primeiro - As cotas do **FUNDO** serão resgatadas somente em decorrência da liquidação do **FUNDO**, do término de seu prazo de duração ou quando do pagamento da última parcela de amortização de cotas.

Parágrafo Segundo - Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do 7º dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste REGULAMENTO.

Parágrafo Terceiro - Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da cota em vigor no 7º dia útil imediatamente anterior à data do pagamento.

Parágrafo Quarto - Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o 7º dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Parágrafo Quinto - Os pagamentos de amortização das cotas 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.

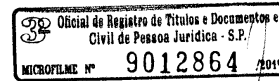
Parágrafo Sexto - Ao final do prazo de duração do **FUNDO** ou quando da sua liquidação, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das cotas, as cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral de Cotistas, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do patrimônio do **FUNDO**.

VI. DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 23 - A ADMINISTRADORA, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública com esforços restritos, em conformidade com o disposto na Instrução CVM 476/2009, o total de até 500.000 (quinhentas mil) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, valor este que será atualizado diariamente conforme variação do resultado do **FUNDO**, totalizando o montante de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em série única.

Parágrafo Primeiro – Adicionalmente, sujeito a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser prevista uma nova classe de cotas, com prazo de reembolso superior à classe acima estabelecida originariamente, na forma do artigo 55, V da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo Segundo - O **Fundo** deverá entrar em funcionamento na data da concessão do seu registro de funcionamento na forma do art. 5º da Instrução CVM 472/08 e desde que subscrita 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento) das cotas da 1ª (primeira) emissão. Caberá adicionalmente à ADMINISTRADORA no prazo de até



10 (dez) dias da concessão automática de funcionamento do **FUNDO** comunicar os Cotistas, via correspondência, do início do funcionamento do **FUNDO**.

Parágrafo Terceiro - Caso não sejam subscritas 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento) das cotas da 1ª (primeira) emissão, o **FUNDO** não entrará em funcionamento, ficando a ADMINISTRADORA obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas da 1ª (primeira) emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas no período, descontadas todas as despesas e encargos aqui previstos.

Parágrafo Quarto - Caso as cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do período de distribuição, a ADMINISTRADORA poderá cancelar o saldo de cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição estipulado acima.

VII. OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 24 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, e não dependerão de prévio registro na CVM, em conformidade com o disposto na Instrução CVM 476/2009 ou na Instrução CVM 400/03, conforme o caso, respeitada, ainda, as disposições deste REGULAMENTO.

Parágrafo Primeiro - Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, exceto em relação às entidades sujeitas ao limite legal por força da Resolução CMN nº 3.922, de 25 de novembro de 2010, da Resolução CMN nº 3.792, de 24 de setembro de 2009 e da Resolução CMN nº 3.308, de 31 de agosto de 2005, conforme alteradas. Por esse motivo, no final do período de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão, a ADMINISTRADORA deverá verificar se os referidos limites legais foram cumpridos pelos respectivos Cotistas.

Parágrafo Segundo - Para efeito do disposto no Parágrafo Primeiro acima, as cotas subscritas ou adquiridas pelas referidas entidades que eventualmente excederem ao limite legal serão canceladas quando do final do período de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão. Caso as cotas canceladas já tenham sido integralizadas, o respectivo valor será devolvido aos referidos Cotistas.

Parágrafo Terceiro - Não obstante o disposto acima, fica ressalvado que:

- I. A propriedade de Cotas por pessoa física em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam a tal Cotista o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO** por determinados Cotistas resultará em impactos

tributários para os próprios Cotistas, em função da perda da isenção no pagamento do imposto de renda sobre os rendimentos, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

- II. A propriedade de Cotas em percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, por incorporador, construtor ou sócio de empreendimento imobiliário investidos pelo **FUNDO**, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, resultará em impactos tributários para o **FUNDO**, decorrentes da mudança de tratamento fiscal, uma vez que o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, conforme disposto na legislação em vigor.
- III. Além do descrito nos itens I e II acima, para a manutenção da isenção no pagamento do imposto de renda sobre os rendimentos, conforme disposto na legislação tributária em vigor, o **FUNDO** deverá, a todo tempo, possuir no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas e ter suas Cotas negociadas exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

Parágrafo Quarto - A ADMINISTRADORA e/ou as GESTORAS não serão responsáveis pelos impactos mencionados nos incisos I, II e III do caput deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

Parágrafo Quinto - Nada obstante o comprometimento da Administradora com todas as suas obrigações legais, inclusive a realizar todos os recolhimentos tributários aplicáveis, a Administradora não garante ou dispõe de efetivo controle no sentido de manter o **Fundo** dentro das características tributárias previstas neste Regulamento, podendo assim ocorrer alterações no tratamento tributário do **Fundo** e/ou dos seus Cotistas.

VIII. DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS

Art. 25 - Por proposta da ADMINISTRADORA, o **FUNDO** poderá emitir novas cotas, desde que haja aprovação pela Assembleia Geral dos Cotistas, com exceção do abaixo previsto, com a finalidade, dentre outros motivos, de: (i) realizar novos investimentos do **FUNDO** nos Imóveis de forma a manter e/ou aumentar o seu valor econômico, (ii) cobrir eventuais contingências do **FUNDO**, (iii) recompor o caixa do **FUNDO** em montante suficiente para pagamento das despesas do **FUNDO**; ou (iv) adquirir novos investimentos para o **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro – A Administradora fica autorizada a proceder com a emissão de novas Cotas, a seu exclusivo critério, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento, desde que o valor máximo a ser emitido seja de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).



Parágrafo Segundo - Aos Cotistas do **FUNDO** será assegurado o direito de preferência na subscrição das novas cotas emitidas, na proporção de sua participação no patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Terceiro - O direito de preferência não poderá ser cedido a terceiros Cotistas, e deverá ser exercido em 10 (dez) dias ou no prazo fixado pela Assembleia Geral dos Cotistas, a qual deliberou a emissão das novas cotas.

Parágrafo Quarto - O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** com base em laudo de avaliação econômica elaborado por empresa especializada; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.

Parágrafo Quinto - A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável e neste REGULAMENTO.

Parágrafo Sexto - As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como o instrumento para confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede da ADMINISTRADORA. Adicionalmente, a ADMINISTRADORA enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da data de realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 26 - Serão assegurados aos titulares das cotas objeto de nova emissão, os mesmos direitos dos titulares das cotas já existentes, desde que as cotas sejam da mesma classe.

IX. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

Art. 27 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social previsto neste REGULAMENTO, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo Único - O exercício social inicia-se em 01 de janeiro e encerra-se em 31 de dezembro, sendo que o primeiro exercício social encerrar-se-á em 31 de dezembro de 2013.

Art. 28 – Os rendimentos auferidos pelo **FUNDO** dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades

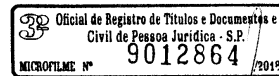
Art. 29 - A ADMINISTRADORA deverá distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base nos balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em determinado período será distribuído aos Cotistas mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, sem prejuízo do disposto no parágrafo 1º do art. 7º e do art. 22 deste REGULAMENTO. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela ADMINISTRADORA.

Parágrafo Primeiro - Entende-se por resultado auferido a ser distribuído aos Cotistas, a soma das receitas oriundas direta ou indiretamente dos Imóveis, bens e direitos integrantes do **FUNDO**, bem como dos eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, subtraídas todas as despesas operacionais incorridas pelo **FUNDO**, os valores devidos aos prestadores de serviços ao **FUNDO** e demais despesas, encargos e reservas que incidirem até o mês da competência previstas neste REGULAMENTO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo Segundo - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Parágrafo Terceiro - Para arcar com as despesas extraordinárias relativas aos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do **FUNDO**, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias para efeito deste parágrafo, aquelas que se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), a saber:

- I. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;



- V. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. constituição de fundo de reserva.

Parágrafo Quarto - Somente farão jus ao recebimento dos rendimentos de que trata este artigo os titulares de cotas do **FUNDO** da data de fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**.

X. DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 30 - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações financeiras apresentadas pela ADMINISTRADORA;
- II. alteração do REGULAMENTO;
- III. destituição ou substituição da ADMINISTRADORA ou das GESTORAS e escolha de suas substitutas;
- IV. emissão de novas Cotas, exceto se a emissão for aprovada pela ADMINISTRADORA, conforme o Parágrafo Primeiro do Artigo 25 do Regulamento e do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- V. a transformação, a fusão, a incorporação, a cisão do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**;
- VII. a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;
- IX. a eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. eleição e destituição dos membros do COMITÊ DE SUPERVISÃO, observado o direito de indicação de 1 (um) membro por cada Cotista que detenha ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**;
- XI. a alteração do Prazo de Duração do **FUNDO**;

XII. aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesse, conforme previsto neste Regulamento; e

XIII. alteração da Taxa de Administração.

Art. 31 - Compete à ADMINISTRADORA convocar a Assembleia Geral.

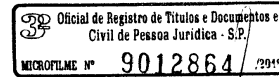
Parágrafo Primeiro - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, para deliberar sobre a ordem do dia de interesse dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo Segundo - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou do seu representante será dirigida à ADMINISTRADORA, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Terceiro - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista e disponibilizada na página da ADMINISTRADORA na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

- I.** da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia e, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.
- II.** o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia, sempre que aplicável.
- III.** a ADMINISTRADORA deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, (a) em sua página na rede mundial de computadores, (b) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

Parágrafo Quarto - A presença da totalidade dos Cotistas supre a ausência de convocação.



Parágrafo Quinto - A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde a ADMINISTRADORA tiver a sede. Havendo necessidade a Assembleia Geral de Cotistas poderá realizar-se em outro lugar, sendo que a convocação deverá indicar, com clareza, o local da reunião.

Parágrafo Sexto - A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Parágrafo Sétimo - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, o representante dos Cotistas ou os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à ADMINISTRADORA, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária. Referida solicitação deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Art. 32 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Art. 33 - Nas Assembleias Gerais, o Cotista poderá se fazer representar por procurador regularmente constituído há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro - O pedido de procuração, encaminhado pela ADMINISTRADORA, mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do poder de voto;
- II. facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo Segundo - É facultado aos Cotistas que detenham isolada ou conjuntamente 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à ADMINISTRADORA o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do Parágrafo Primeiro.

Parágrafo Terceiro – A ADMINISTRADORA do FUNDO que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Segundo deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo Quarto - Nas hipóteses previstas no Parágrafo Segundo, a ADMINISTRADORA pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quinto - É vedado à ADMINISTRADORA do FUNDO:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Segundo;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Quarto.

Parágrafo Sexto - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela ADMINISTRADORA do FUNDO, em nome de Cotistas serão arcados pelo FUNDO.

Parágrafo Sétimo - Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto, desde que os Cotistas se encontrem em situação de adimplência em relação ao FUNDO.

Parágrafo Oitavo - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida pela Administradora com um dia útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Nono - O voto proferido nos termos do parágrafo anterior ficará consignado em ata.

Art. 34 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste



Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Artigo 30 dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o **Fundo** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo Segundo – As deliberações que impliquem alterações dos direitos das Cotas A serão tomadas apenas pelos cotistas detentores das Cotas A e deverão ser aprovadas por maioria de votos dos presentes. De igual forma, as deliberações que impliquem em alterações dos direitos das Cotas B serão tomadas apenas pelos cotistas detentores das Cotas B e deverão ser aprovadas por maioria de votos dos presentes. Ainda, as deliberações que impliquem em alterações dos direitos das Cotas C serão tomadas apenas pelos cotistas detentores das Cotas C e deverão ser aprovadas por maioria de votos dos presentes.

Parágrafo Terceiro – Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à ADMINISTRADORA informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

Art. 35 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela ADMINISTRADORA a cada Cotista para resposta no prazo de: (i) 15 (quinze) dias, no caso de assembleia gerais extraordinárias; e (ii) 30 (trinta) dias no caso de assembleias gerais ordinárias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 36 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **Fundo**:

- I. a ADMINISTRADORA e as GESTORAS;
- II. os sócios, diretores e funcionários da ADMINISTRADORA e das GESTORAS;
- III. as Partes Relacionadas da ADMINISTRADORA e das GESTORAS; e
- IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.

Art. 37 - Caso exista Cotista impedido ou em situação de conflito de interesses prevista nos termos do presente Regulamento, este deverá assim declarar-se e as Cotas a ele pertencentes não serão computadas para fins do cálculo dos quoruns de instalação e deliberação das Assembleias Gerais de Cotistas.

Parágrafo único - Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no caput;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

Art. 38 - O REGULAMENTO poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

Art. 39 - Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos perante terceiros a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

XI. DO COMITÊ DE SUPERVISÃO

Art. 40 - O **FUNDO** poderá ter um COMITÊ DE SUPERVISÃO composto por até 5 (cinco) membros, podendo ser pessoas jurídicas ou físicas, de reputação ilibada e que não se encontrem impedidos de exercer atividades nos mercados financeiro e de capitais.

Parágrafo Primeiro - Cada Cotista, individual ou conjuntamente, que detenha ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, terá o direito de solicitar a instalação, bem como indicar 1 (um) membro do COMITÊ DE SUPERVISÃO.

Parágrafo Segundo - Os membros do COMITÊ DE SUPERVISÃO terão mandato de 1 (um) ano, podendo ser reeleitos por igual período.

Parágrafo Terceiro - Caso qualquer membro do COMITÊ DE SUPERVISÃO renuncie ao cargo ou se torne impedido de exercê-lo, deverá ser substituído mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. O COMITÊ DE SUPERVISÃO funcionará regularmente ainda que existam cargos vagos.

Parágrafo Quarto - Os membros do COMITÊ DE SUPERVISÃO não receberão qualquer tipo de remuneração do FUNDO pelo desempenho de suas funções.

Parágrafo Quinto - Os membros deverão escolher um representante para presidir as reuniões do COMITÊ DE SUPERVISÃO e outro para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Sexto - O COMITÊ DE SUPERVISÃO reunir-se-á, na sede ou em filiais de quaisquer das GESTORAS, ordinariamente a cada trimestre, e, extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação (i) das GESTORAS; (ii) de qualquer membro do COMITÊ DE SUPERVISÃO, ou (iii) por determinação da Assembleia Geral de Cotistas. As convocações serão comunicadas por carta, fac-símile, ou correio eletrônico a todos os membros do COMITÊ DE SUPERVISÃO, com cópia à ADMINISTRADORA e às GESTORAS, com indicação da data, horário, local da reunião e matérias a serem tratadas, e com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data da reunião. As reuniões serão consideradas válidas, independente de convocação, sempre que estiverem presentes todos os membros do Comitê de Supervisão.

Parágrafo Sétimo - Para que o COMITÊ DE SUPERVISÃO possa se reunir e validamente deliberar, será necessária a presença, seja física, via telefone ou vídeo conferência, em primeira convocação de pelo menos 4/5 (quatro quintos) dos seus membros e em segunda convocação de pelo menos 3/5 (três quintos). As decisões do Comitê de Supervisão serão tomadas por maioria simples dos votos dos membros presentes à reunião, cabendo 1 (um) voto a cada membro do Comitê.

Parágrafo Oitavo - Nas reuniões, serão lavradas atas que deverão ser firmadas por todos os membros presentes, sendo que uma cópia de cada ata deverá ser entregue por quaisquer das GESTORAS à ADMINISTRADORA no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da realização da respectiva reunião. A ADMINISTRADORA colocará a disposição dos Cotistas do FUNDO as atas e os documentos a ela anexados.

Parágrafo Nono - O COMITÊ DE SUPERVISÃO do FUNDO terá como funções, sem prejuízo das atribuições da ADMINISTRADORA ou das GESTORAS:

- I. supervisionar o regular funcionamento do FUNDO e o cumprimento da política de investimentos do FUNDO;
- II. recomendar as medidas a serem adotadas em razão de eventuais desenquadramentos do FUNDO;

- III. acompanhar o desempenho do **FUNDO**, dentre outros, por meio da análise dos relatórios que deverão ser apresentados especialmente pelo ASSESSOR IMOBILIÁRIO, conforme previsto no artigo 45, III e IV deste REGULAMENTO acerca do desempenho dos ativos integrantes de sua carteira; e
- IV. acompanhar as atualizações dos ativos da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Décimo - A execução das recomendações do COMITÊ DE SUPERVISÃO será de responsabilidade da ADMINISTRADORA.

XII. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 41 - A Assembleia Geral dos Cotistas, com fundamento no art. 25 e seguintes da Instrução CVM 472/08, poderá, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Caso seja definido em Assembleia Geral de Cotistas a necessidade e a pertinência de haver o representante descrito no *caput* do presente artigo, este deverá ser eleito pela própria Assembleia Geral de Cotistas e terá o prazo de gestão de 01 (um) ano, permitida a sua reeleição.

Parágrafo Segundo - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Terceiro - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Art. 42 - Somente poderão exercer as funções de representante dos Cotistas pessoas físicas ou jurídicas que atendam os seguintes requisitos:

- I. ser Cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função na ADMINISTRADORA ou em suas respectivas Pessoas Afiliadas, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

- IV. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo único - Ocorrendo a vacância de um representante por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha de um novo representante.

Art. 43 - Compete ao(s) representante(s) dos Cotistas:

- I. fiscalizar a observância da Política de Investimentos do **FUNDO**;
- II. fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimento do **FUNDO**;
- III. inspecionar qualquer imóvel integrante, direta ou indiretamente, do patrimônio do **FUNDO** mediante prévio acordo com o promitente vendedor ou locatário;
- IV. solicitar qualquer informação à ADMINISTRADORA, às GESTORAS e/ou a quaisquer dos prestadores de serviços do **FUNDO**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio de interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar;
- V. solicitar do auditor independente todos os esclarecimentos e informações que entender necessários, bem como a apuração de fatos específicos relativos à contabilidade do **FUNDO**;
- VI. exigir cópias dos contratos, documentos e registros relativos aos negócios ou à administração do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Poderá a ADMINISTRADORA solicitar a participação do representante dos Cotistas em qualquer negociação do **FUNDO** que venha a realizar, de modo a contribuir com a mesma.

XIII. DO ASSESSOR IMOBILIÁRIO DO FUNDO

Art. 44 - A ADMINISTRADORA, em nome do **FUNDO**, contratará "ASSESSOR IMOBILIÁRIO" para a prestação de assessoria especializada ao **FUNDO**, nos termos da

regulamentação aplicável, deste REGULAMENTO e do Contrato de Assessoria Imobiliária.

Parágrafo Único – O ASSESSOR IMOBILIÁRIO deverá preencher, obrigatoriamente, os seguintes requisitos: **(a)** estar constituído sob a forma de pessoa jurídica, **(b)** ser reconhecidamente atuante no ramo de avaliação de imóveis, **(c)** possuir grande porte, **(d)** atuar no mercado nacional e internacional e **(e)** não poderá ser a ADMINISTRADORA e/ou às GESTORAS, bem como pessoas a elas ligadas, nos termos do parágrafo único do artigo 62 deste REGULAMENTO.

Art. 45 - Sem prejuízo de outras atribuições conferidas por força deste REGULAMENTO e do Contrato de Assessoria Imobiliária, compete ao ASSESSOR IMOBILIÁRIO:

- I. Análise e apreciação de Imóveis, desde que solicitado previamente pela ADMINISTRADORA, que poderão compor a carteira do Fundo, incluindo a elaboração de Análise Preliminar Imobiliária, observada a política de investimentos;
- II. Compartilhar a sua experiência de mercado e fornecer subsídios para as decisões estratégicas da ADMINISTRADORA, sempre que solicitado por esta última, opinando sobre o enquadramento dos Imóveis na política de investimento;
- III. Elaboração e entrega de relatórios anuais sobre o mercado imobiliário, destacando o segmento objeto do **FUNDO**;
- IV. Elaboração e entrega de relatórios trimestrais contendo as principais movimentações do mercado imobiliário relacionado ao **FUNDO**, perspectivas para os próximos trimestres e considerações acerca dos Imóveis que compõem a carteira do **FUNDO**;
- V. Reunir-se mensalmente com a ADMINISTRADORA para auxiliá-la, utilizando-se da sua capacidade técnica e de sua experiência e conhecimento de mercado, em decisões de aquisição, desmobilização e composição da carteira do **FUNDO**;
- VI. Auxiliar a ADMINISTRADORA, através de uma reunião ou *conference call* trimestral, no esclarecimento para os Cotistas de questões técnicas e discussões sobre perspectivas em geral do mercado imobiliário, além de esclarecimentos sobre a avaliação dos Imóveis que compõem a carteira do **FUNDO**;

- VII. Auxiliar a ADMINISTRADORA na seleção de oportunidades de aquisição inicial de Imóveis, contribuindo com a análise comparativa de Imóveis considerados; e
- VIII. Recomendar a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a otimização de sua rentabilidade, sempre que solicitado pela ADMINISTRADORA.

Parágrafo Primeiro - São de responsabilidade exclusiva do ASSESSOR IMOBILIÁRIO as informações contidas nas análises e apreciações dos Imóveis apresentadas à ADMINISTRADORA.

Parágrafo Segundo - O ASSESSOR IMOBILIÁRIO será remunerado no montante correspondente a até 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do **FUNDO**, observado o valor mínimo mensal de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses ("Taxa de Assessoria").

Parágrafo Terceiro - A remuneração prevista acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO** e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

Parágrafo Quarto - No caso do ASSESSOR IMOBILIÁRIO, através de seu departamento de comercialização, estar previamente contratado por terceiros para venda de imóveis, e havendo interesse do **FUNDO** na aquisição de tais imóveis, tais transações deverão ser realizadas por valor suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa de avaliação independente, de grande porte e com atuação no mercado nacional e internacional, contratada especialmente pela ADMINISTRADORA, em nome do **FUNDO** e que não apresente nenhuma relação com a ADMINISTRADORA, com as GESTORAS e/ou com o ASSESSOR IMOBILIÁRIO e de suas respectivas pessoas ligadas, nos termos do parágrafo único do artigo 62 deste REGULAMENTO.

Parágrafo Quinto – O ASSESSOR IMOBILIÁRIO poderá ser contratado para prestar outras atividades previstas neste REGULAMENTO, desde que preencha os requisitos para tanto.

XIV. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 46 - São obrigações e responsabilidades da ADMINISTRADORA do **FUNDO**, sem prejuízo daquelas decorrentes de dispositivos legais aplicáveis, e das demais contidas neste REGULAMENTO:

- I. administrar o **FUNDO**, praticando todos os atos necessários à adequada gestão patrimonial do **FUNDO**;
- II. representar o **FUNDO**, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;
- III. receber quaisquer recursos, valores e rendimentos do **FUNDO**;
- IV. proteger os interesses dos Cotistas e patrimônio do **FUNDO**, praticando todos os atos necessários a assegurá-los;
- V. celebrar os negócios jurídicos e todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- VI. elaborar e publicar, em conformidade ao determinado pela CVM, informações relativas às demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VII. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VIII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- IX. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso X deste artigo até o término do procedimento;
- X. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: os registros de Cotistas e de transferência de cotas; os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; a documentação relativa aos Imóveis e às operações do **FUNDO**; os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados;
- XI. cumprir com os deveres de informação previstos na Instrução CVM 472/08, ou na instrução que vier a substituí-la, e no REGULAMENTO do **FUNDO**;
- XII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XIII. contratar empresa para realização de auditoria independente;

- XIV.** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XV.** disponibilizar aos Cotistas na página da ADMINISTRADORA na rede mundial de computadores e por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM, sem prejuízo dos demais documentos relativos a informações eventuais sobre o **Fundo** exigidos pela CVM:
- (a) Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos às Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação.
- (b) Até 8 (oito) dias corridos após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas.
- (c) Fatos relevantes.
- (d) Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária;
- (f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM 472.
- XVI.** fornecer aos Cotistas informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, assim como, comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda;
- XVII.** manter escrituração contábil do **Fundo** destacada da sua;
- XVIII.** fornecer ao Cotista no ato de subscrição de Cotas: exemplar deste Regulamento e documento discriminando as despesas com comissões, taxas de subscrições, distribuição, dentre outras que o Cotista tenha de arcar;
- XIX.** providenciar a averbação junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, fazendo constar nas matrículas dos imóveis integrantes do patrimônio do **Fundo**, as restrições arroladas nos incisos de I a IV, do art. 7º,

da Lei 8.668/93 e as contidas no art. 32, inciso II, alíneas "a" a "f", da Instrução CVM nº 472/08;

- XX.** cumprir as obrigações tributárias do **Fundo**, inclusive acessórias;
- XXI.** adquirir e alienar ativos do **FUNDO**;
- XXII.** cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste REGULAMENTO, bem como as regras sobre investimentos aplicáveis aos potenciais investidores sujeitos à Resolução CMN nº 3.922, de 25 de novembro de 2010, à Resolução CMN nº 3.792, de 24 de setembro de 2009, bem como à Resolução CMN nº 3.308, de 31 de agosto de 2005, conforme alteradas e/ou complementadas;
- XXIII.** realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **Fundo**;
- XXIV.** exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **Fundo**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- XXV.** abrir e movimentar contas bancárias;
- XXVI.** transigir;
- XXVII.** representar o **FUNDO** em juízo ou fora dele;
- XXVIII.** prover o **Fundo** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente ou indiretamente: (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de Cotas; (iii) custódia de ativos financeiros, desde que tais ativos representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **Fundo**; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **Fundo**;
 - I.** pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472/08;
 - II.** solicitar a admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
 - III.** realizar amortizações de cotas e/ou distribuição de rendimentos, conforme venha a ser deliberado pelas GESTORAS;
- XXIX.** constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pelas GESTORAS; e



- XXX.** contratar, em nome do **Fundo**, terceiros devidamente habilitados a prestação de serviços indicados neste artigo ao **Fundo**; e
- XXXI.** deliberar, a seu critério, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do art. 15, inciso VIII da Instrução CVM 472.

Parágrafo único – A ADMINISTRADORA deverá manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **Fundo**.

Art. 47 - A ADMINISTRADORA deverá manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Art. 48 - Os serviços de administração são prestados ao **Fundo** em regime de melhores esforços, e como obrigação de meio, pelo que a ADMINISTRADORA não garante qualquer nível de resultado ou desempenho dos investimentos dos Cotistas no **Fundo**. Como prestador de serviços de administração ao **Fundo**, a ADMINISTRADORA não será, sob qualquer forma, responsável por qualquer erro de julgamento ou por qualquer perda sofrida pelo **Fundo**, com exceção das hipóteses de comprovada culpa, dolo ou má-fé da ADMINISTRADORA.

Parágrafo Primeiro - A ADMINISTRADORA e as GESTORAS também não serão pessoalmente responsáveis nos casos de força maior, assim entendida as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO**, ou de qualquer outra forma prejudicar o investimento dos Cotistas, e que estejam além do controle da ADMINISTRADORA e das GESTORAS, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por elas assumidas, tais como aos atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

Parágrafo Segundo - O **Fundo**, salvo nas hipóteses de (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **Fundo** e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08, deste REGULAMENTO, da deliberação do COMITÊ DE SUPERVISÃO ou do representante dos Cotistas, ou ainda, de determinação de Assembleia Geral, arcará imediatamente com o valor de todas as reclamações e despesas legais comprovadamente incorridas pela ADMINISTRADORA ou pelas GESTORAS, seus administradores, empregados ou

prepostos, decorrentes de reclamações de terceiros ou relacionados com a sua defesa em processos movidos por terceiros. A obrigação do **FUNDO** arcar imediatamente com o valor previsto neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

Parágrafo Terceiro - A ADMINISTRADORA deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

Art. 49 - A ADMINISTRADORA poderá contratar, em nome do **Fundo**, os seguintes serviços:

- I. distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do fundo;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as cotas do **Fundo**.

XV. DAS VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E À GESTORA DO FUNDO

Art. 50 - É vedado à ADMINISTRADORA e às GESTORAS, direta ou indiretamente, no exercício de suas funções nos termos da regulamentação aplicável e deste REGULAMENTO:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;

- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou co-obrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar no exterior recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação as cotas do **FUNDO**;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a ADMINISTRADORA, entre o **FUNDO** e o gestor, entre o **FUNDO** e os cotistas, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, conforme detalhado neste REGULAMENTO;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis, bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08 e neste REGULAMENTO;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade;
- XV. adquirir títulos oriundos do processo de privatização (moedas de privatização), títulos em moeda estrangeira, Títulos da Dívida Agrária (TDA), títulos de Estados, Municípios e Pessoas Físicas, bem como Títulos de Desenvolvimento Econômico (TDE) e cotas do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS);
- XVI. realizar operações de compra e venda de um mesmo título, valor mobiliário ou contrato derivativo em um mesmo dia (operações *day trade*);

XVII. locar, emprestar, penhorar ou caucionar ativos integrantes de suas carteiras, ressalvadas as hipóteses de prestação de garantia nas operações com derivativos e empréstimos na posição "doadora", desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM;

XVIII. atuar como incorporador nos termos da Lei nº 4.591/64;

XIX. adquirir ou manter terrenos na carteira do **FUNDO**;

XX. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a ADMINISTRADORA, entre o **FUNDO** e as GESTORAS, entre o **FUNDO** e os cotistas, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, conforme detalhado neste Regulamento; e

XXI. utilizar recursos do **FUNDO** para pagamento de seguro contra perdas financeiras dos cotistas

Parágrafo único - A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pela ADMINISTRADORA, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

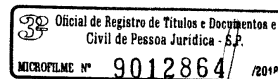
XVI. DA REMUNERAÇÃO

Art. 51 - Como remuneração de todos os serviços de que trata o Capítulo III, exceto os serviços de custódia, controladoria e escrituração a serem prestados pelo CUSTODIANTE e ADMINISTRADORA, respectivamente, é devido pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços de administração o montante equivalente a até 2,25 % (dois inteiros vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do **FUNDO** ("Taxa de Administração").

Parágrafo Primeiro - A remuneração prevista no caput deste artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO** e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Parágrafo Segundo - A remuneração da ADMINISTRADORA corresponderá ao montante equivalente de 0,14% (catorze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do **FUNDO**, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses.

Parágrafo Terceiro - Para as Cotas A, é fixada a remuneração das GESTORAS correspondente ao montante equivalente a até: (a) 2,11% (dois inteiros e onze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do **FUNDO** durante o



Período de Investimento e (b) 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do **FUNDO** após o Período de Investimento.

Parágrafo Quarto - Para as Cotas B e Cotas C, é fixada a remuneração das GESTORAS correspondente ao montante equivalente a até 2,11% (dois inteiros e onze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do **FUNDO**.

Parágrafo Quinto - As Gestoras fazem jus, cada uma, ao percentual de 50% (cinquenta por cento) da remuneração acima. Nos termos do caput desse artigo, a remuneração paga não poderá exceder o percentual máximo da Taxa de Administração.

Parágrafo Sexto - Os pagamentos das remunerações aos prestadores de serviços de administração serão efetuados diretamente pelo **FUNDO** a cada qual, nas formas e prazos previstos neste REGULAMENTO, até o limite da taxa de administração fixada no caput deste artigo.

Parágrafo Sétimo - A remuneração do CUSTODIANTE pela prestação dos serviços de custódia e controladoria corresponderá ao montante equivalente de 0,11% (11 centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do **FUNDO**, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser reajustado anualmente, no mês de janeiro, pela variação do Índice de Preços do Consumidor da FIPE (IPC – FIPE) do ano anterior.

Parágrafo Oitavo – Será devida à ADMINISTRADORA pela prestação de serviços de controladoria e escrituração do Fundo, o valor mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), reajustáveis anualmente pela variação do Índice Geral de Preço do Mercado (IGP-M/FGV).

Art. 52 - Adicionalmente às remunerações previstas nos art. 51 e parágrafos, acima, as GESTORAS receberão uma taxa de *performance* auferida em virtude do resultado do **FUNDO** (método do passivo), equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do capital integralizado pelos Cotistas, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo **FUNDO**, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o Indexador, calculada de acordo com a seguinte fórmula (“Taxa de *Performance*”):

se $(C_c - VD_a) \geq 0$
 $P = 20\% [V - (C_c - VD_a)]$, se $P > 0$

se $(C_c - VD_a) < 0$
 $P = 20\% V$, se $P > 0$

Sendo:

P = Taxa de Performance.

V = Significa:

- (a) o valor a ser distribuído aos Cotistas a título de amortização ou resgate de cotas ou resultado auferido nas hipóteses previstas neste REGULAMENTO ainda bruto da Taxa de *Performance*; ou
- (b) o Patrimônio Líquido do **FUNDO**, apurado nos termos deste REGULAMENTO, na data de destituição da(s) GESTOR(AS) sem justa causa – conforme definido no art. 53 deste REGULAMENTO – ou na data em que a Assembleia Geral deliberar, se for o caso, pela prorrogação do prazo do **FUNDO** ou pela alteração nas regras de desinvestimento.

Cc = Soma de todas as integralizações de cotas feitas pelos Cotistas atualizadas desde as respectivas datas de recebimento pelo **FUNDO** pelo Indexador até o momento de cálculo da Taxa de *Performance*.

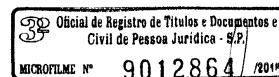
VDa = Soma de todos os valores já distribuídos aos Cotistas a título de amortização ou resgate de cotas pelo **FUNDO** ou a título de resultado auferido – conforme definido no parágrafo primeiro do art. 29 deste REGULAMENTO – , até o momento de cálculo da Taxa de *Performance*, atualizados desde as respectivas datas de pagamento pelo **FUNDO** pelo Indexador.

Indexador = Valor correspondente ao IPCA/IBGE acrescido de 8,0% (oito por cento) ao ano, desde a data da primeira integralização de cotas, para as Cotas Classe A e B. Valor correspondente ao IPCA/IBGE acrescido de 6,0% (seis por cento) ao ano, desde a data da primeira integralização de cotas, para as Cotas Classe C.

Parágrafo Primeiro – As Gestoras fazem jus, cada uma, ao percentual de 50% (cinquenta por cento) da remuneração acima.

Parágrafo Segundo - A Taxa de *Performance* será paga em moeda corrente nacional na data de cada distribuição aos Cotistas do **FUNDO**, em decorrência de amortização ou resgate de cotas ou distribuição de resultado auferido pelo **FUNDO**. Também será calculada e paga Taxa de *Performance* em caso de liquidação do **FUNDO**, na data de destituição da(s) GESTOR(AS) sem justa causa – conforme definido no art. 53 deste REGULAMENTO – ou na data em que a Assembleia Geral deliberar, se for o caso, pela prorrogação do prazo do **FUNDO** ou pela alteração nas regras de desinvestimento.

Parágrafo Terceiro - Para efeito de cálculo de variação do IPCA/IBGE, será considerada a variação positiva ou negativa deste índice ocorrida entre as datas de cada integralização de cotas pelos respectivos Cotistas e a do dia útil anterior ao pagamento das distribuições aos Cotistas, calculada tal variação *pro rata die* e



utilizando-se sempre o índice relativo ao mês imediatamente anterior a cada um daqueles eventos, em razão do prazo de divulgação do referido índice.

Parágrafo Quarto - Não será devida taxa de ingresso ou de saída do **FUNDO**

Art. 53 - Em caso de destituição da(s) GESTOR(AS) sem justa causa, o **FUNDO** pagará à(s) destituída(s), sem prejuízo dos valores devidos nos termos dos arts. 51 e 52, a multa por destituição sem justa causa, que será equivalente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** na data da destituição. Este valor será imediatamente provisionado no **FUNDO**. Na medida em que o **FUNDO** apresente liquidez, tais valores, corrigidos pelo IPCA/IBGE, deverão ser pagos à(s) GESTOR(AS), preferencialmente aos rendimentos a serem pagos aos Cotistas.

Parágrafo Único - Para os fins deste REGULAMENTO, será considerada justa causa a comprovação de que a(s) GESTOR(AS) (i) atuou(aram) com dolo, imprudência e negligência ou cometeu(am) fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades como GESTOR(AS) do **FUNDO**; (ii) foi(ram) impedida(s) de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários; e (iii) esteja(m) em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

XVII. DA SUBSTITUIÇÃO, DESTITUIÇÃO OU DESCREDECIMENTO DA ADMINISTRADORA

Art. 54 - A ADMINISTRADORA deverá ser substituída nas hipóteses de:

- I. descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM;
- II. renúncia; ou
- III. destituição, por deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro - Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará a ADMINISTRADORA obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger sua substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo - A ADMINISTRADORA poderá renunciar ao exercício de suas atribuições perante o **FUNDO**, mediante aviso prévio de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo Terceiro - No caso de renúncia, a ADMINISTRADORA deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição.

Parágrafo Quarto - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Parágrafo Quinto - Nas hipóteses de substituição da ADMINISTRADORA, ou, ainda, de liquidação do FUNDO, aplicar-se-ão, no que couberem, as normas em vigor sobre responsabilidade civil ou criminal de administradores, diretores e gerentes de instituições financeiras, independentemente das que regem a responsabilidade civil da ADMINISTRADORA.

Parágrafo Sexto - Na hipótese de substituição da ADMINISTRADORA, fica definido que:

- I. no caso de operações vencendo antes da posse do novo administrador ou do administrador nomeado pela CVM, a ADMINISTRADORA a ser substituída ainda será responsável pela execução dos pagamentos e (ou) recebimentos devidos no vencimento de operações já realizadas, cuidando para que a carteira resultante seja reajustada observando o disposto na deliberação referida no item anterior, ficando definido que, no caso de haver recebimentos, os respectivos valores deverão ser investidos em operações compromissadas de 1 (um) dia útil, efetuadas à taxa de mercado e com lastro em títulos públicos federais. No caso de haver pagamentos a serem feitos pelo FUNDO, os mesmos devem ser executados através de liquidação, a preços de mercado, dos ativos de maior liquidez, sob expressa autorização dos Cotistas; e
- II. após a data da efetiva transferência da administração, a ADMINISTRADORA não mais fará jus ao recebimento da taxa de administração prevista neste REGULAMENTO.

Art. 55 - Em qualquer das hipóteses de substituição, a ADMINISTRADORA substituída deverá enviar ao novo administrador todos os documentos ou cópias, relativos às suas atividades, acompanhados de relatório preparado pelo auditor independente do FUNDO.

Parágrafo Primeiro - A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a ADMINISTRADORA deverá, no mesmo ato, eleger sua substituta ou determinar a convocação de nova Assembleia para proceder à eleição, ainda que delibere a dissolução e liquidação do FUNDO.

Parágrafo Segundo - A ADMINISTRADORA permanecerá no exercício de suas funções até ser averbada, no competente Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis ou direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens ou direitos, devidamente registrada



no mesmo Cartório de Títulos e Documentos em que tiver sido registrado este REGULAMENTO.

Parágrafo Terceiro - Nos casos de renúncia ou de destituição sem justa causa por deliberação da Assembleia Geral, a ADMINISTRADORA fará jus à remuneração devida nos termos do art. 51 do presente REGULAMENTO.

Art. 56 - Em qualquer das hipóteses de substituição, a ADMINISTRADORA substituída deverá:

I - transferir à nova ADMINISTRADORA a propriedade fiduciária dos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

II - enviar à nova ADMINISTRADORA todos os documentos ou cópias, relativos às suas atividades, acompanhados de relatório preparado pelo auditor independente do **FUNDO**.

XVIII. DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Art. 57 - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** serão adquiridos pela ADMINISTRADORA em caráter fiduciário, por conta e em benefício do **FUNDO** e de seus Cotistas, cabendo-lhe administrar e dispor desses bens ou direitos com o fim exclusivo de realizar o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da ADMINISTRADORA, constituindo patrimônio separado, devendo-se observar, quanto a esses bens e direitos, as seguintes restrições legais:

- I. não integram o ativo da ADMINISTRADORA;
- II. não respondem, direta ou indiretamente, por quaisquer dívidas ou obrigações da ADMINISTRADORA;
- III. em caso de liquidação judicial ou extrajudicial, não podem ser incluídos na lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA;
- IV. não podem ser dados em garantia de dívidas ou obrigações da ADMINISTRADORA;
- V. não são passíveis de execução por credores da ADMINISTRADORA, por mais privilegiados que sejam; e
- VI. sobre os bens imóveis ou direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, não podem ser constituídos quaisquer ônus reais.

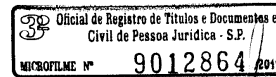
Parágrafo Segundo - No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, será destacado o caráter fiduciário do ato praticado pela ADMINISTRADORA, devendo essa ressaltar que o pratica por conta e em benefício do **FUNDO**.

Parágrafo Terceiro - Os Cotistas não têm qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, mas serão os únicos beneficiários de seus frutos e rendimentos, nos termos e condições estabelecidos neste REGULAMENTO.

XIX. DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

Art. 58 - Constituem encargos do **FUNDO**:

- I. Taxa de Administração e a Taxa de *Performance*;
- II. os honorários e despesas do auditor independente;
- III. as taxas, impostos, inclusive o ITBI (imposto sobre transmissão de bens imóveis) devido nas aquisições de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, exceto se este imposto for arcado pela contraparte na negociação, contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas e despesas de qualquer natureza que recaiam sobre os bens e direitos de propriedade do **FUNDO** e obrigações relativas às atividades realizadas em benefício do **FUNDO**, exceto se a responsabilidade por tais encargos vier a ser assumida pela outra parte contratante;
- IV. gastos com correspondência, impressão expedição e publicação de relatórios;
- V. outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos Cotistas, inclusive comunicações aos cotistas;
- VI. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o Parágrafo Segundo abaixo;
- VII. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VIII. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;



- IX. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- X. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472;
- XI. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;
- XII. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral;
- XIII. taxa de custódia e controladoria de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XIV. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XV. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **Fundo**, desde que expressamente previstas em regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- XVI. despesas com o registro de documento em cartório; e
- XVII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Primeiro - Correrão por conta da ADMINISTRADORA quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como os emolumentos e demais despesas relativas à transferência a seu sucessor da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso venha ele a renunciar às suas funções ou seja descredenciado pela CVM.

Parágrafo Segundo - Os encargos relacionados às ofertas primárias de distribuição de Cotas poderão ser arcados pelos subscritores de novas Cotas no âmbito de tais ofertas.

XX. DOS FATORES DE RISCO

Art. 59 - Não obstante a diligência da ADMINISTRADORA e das GESTORAS em colocar em prática a política de investimentos prevista neste REGULAMENTO, os investimentos do **FUNDO** estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a ADMINISTRADORA e as

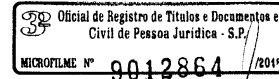
GESTORAS mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o **FUNDO** e para os Cotistas.

Art. 60 - Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste REGULAMENTO e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir, os quais o **FUNDO** está sujeito, podendo impactar os seus resultados e a rentabilidade dos Cotistas:

I - Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos: O **FUNDO** desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando mudanças drásticas e repentinas em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, tarifas, controles no consumo de eletricidade, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do **FUNDO** e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do **FUNDO**.

O **FUNDO** também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da ADMINISTRADORA e das GESTORAS tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** e (b) inadimplência dos emissores dos ativos financeiros.

II - Riscos Relativos ao Fundo de Investimento Imobiliário: Os fundos de investimento imobiliário constituem uma modalidade de investimento recentemente introduzida no mercado financeiro brasileiro, ainda não tendo sido sua utilização disseminada e difundida amplamente. Tal característica pode resultar numa dificuldade maior de aceitação dos fundos de investimento imobiliários se comparados com outras modalidades de investimento disponíveis no mercado financeiro ou com outros ativos disponíveis para investimento. Por outro lado, o desenvolvimento dos mercados financeiro e de capitais brasileiros poderão aumentar o interesse de outros participantes do mercado em investimentos com o



mesmo grau de risco e retorno buscado pelo **FUNDO** e, por conseguinte, a competição por ativos objeto de investimento pelo **FUNDO**.

III - Liquidez Reduzida: Os fundos de investimento imobiliários contam com pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliários sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliários podem ter dificuldade em realizar a venda das respectivas cotas no mercado secundário.

IV - Valor Mobiliário X Propriedade dos Imóveis: Apesar de os fundos de investimento imobiliários terem suas carteiras de investimentos constituídas por imóveis ou por direitos relacionados a imóveis, a propriedade de cotas dos fundos de investimento imobiliários não confere aos seus titulares propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sobre fração ideal específica destes imóveis. Os direitos dos Cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

V - Riscos Relativos aos Imóveis e ao Mercado Imobiliário: O **FUNDO** destinará os recursos recebidos na subscrição de suas cotas preponderantemente para a aquisição de Imóveis e Ativos. Apesar da expectativa de rentabilidade, seja através de alienação, locação ou arrendamento dos Imóveis, não há garantia de que todas as unidades serão alienadas, locadas ou arrendadas sendo que, em caso de vacância de qualquer Imóvel, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo **FUNDO**, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os Cotistas do **FUNDO**. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos Imóveis e dos Ativos impactará de forma direta e negativa o desempenho do **FUNDO**. A ocorrência de hipóteses de violação de cláusulas dos contratos de locação e a eventual discussão judicial ou extrajudicial dessas infrações poderão impactar adversamente os resultados do **FUNDO**, afetando o fluxo de caixa projetado e os rendimentos a serem distribuídos pelo **FUNDO** aos Cotistas.

VI - Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário: O setor imobiliário está sujeito a diversos riscos, incluindo riscos oriundos da legislação trabalhista, previdenciária, ambiental, riscos climáticos, riscos de incêndio, riscos relacionados a movimentos sociais, riscos de preços de mercado, da alteração das leis de zoneamento, entre outros. O **FUNDO** investirá seus recursos em Imóveis e esta atividade está exposta aos seguintes fatores específicos:

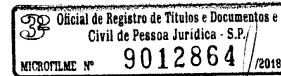
a) Risco de Desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) de propriedade do **FUNDO**, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, não podendo ser assegurado que o valor da indenização a ser paga pelo Poder Público corresponda ao valor justo do Imóvel desapropriado.

b) Risco de Sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

c) Risco de Rentabilidade do Investimento: Parte considerável da rentabilidade do Cotista, poderá advir da valorização imobiliária e do resultado da administração patrimônio do FUNDO com a locação ou arrendamento dos Imóveis. O investidor do FUNDO deverá observar que se trata de uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, sendo que as projeções de receitas para os anos iniciais de operação do FUNDO serão feitas com base nos contratos de locação e/ou arrendamentos vigentes e no caso dos imóveis vagos com base nos valores de locação praticados pelo mercado, conforme subsídios fornecidos pelo ASSESSOR IMOBILIÁRIO. Contudo, poderá ocorrer rescisão ou vencimento dos contratos de locação e/ou arrendamento vigentes, obrigando a ADMINISTRADORA a negociar novamente os respectivos valores de locação e/ou arrendamento. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do FUNDO, provenientes, primordialmente, do desempenho e da alienação dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do FUNDO. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia da ADMINISTRADORA, das GESTORAS, dos prestadores de serviço contratados pelo FUNDO ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

d) Risco de Desocupação: A vacância de unidades imobiliárias destinadas à locação e arrendamento implicará na redução da receita do FUNDO, uma vez que os aluguéis serão uma das principais fontes de receita. Uma vez vago o imóvel, poderá ser locado ou arrendado por valor inferior ao utilizado na primeira avaliação. Além disso, as unidades imobiliárias poderão permanecer vagas por período indeterminado, caso inexistam interessados em sua ocupação imediata, ou no caso de serem necessários reparos relevantes em tais imóveis, não sendo a ADMINISTRADORA e as GESTORAS, responsáveis por quaisquer variações nos resultados do FUNDO em decorrência de flutuações nessa demanda.

e) Risco de Deterioração: O investidor deve ainda observar o potencial econômico dinâmico do imóvel. Os Imóveis estão sujeitos à desvalorização tendo em vista fatores como a deteriorização do bem decorrente do tempo, do mau uso pelo locatário ou arrendatário ou outras situações não cobertas pelo seguro contratado.



VII - Despesas Extraordinárias: O **FUNDO** estará eventualmente sujeito, direta ou indiretamente, ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como cotas extraordinárias de condomínio, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicas na região afetada, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na exploração dos Imóveis e dos Ativos.

VIII – Avaliação dos Imóveis: O objetivo do **FUNDO** contempla a aquisição de Imóveis para posterior venda. Nos termos do REGULAMENTO, será elaborado laudo de avaliação no âmbito da aquisição de imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de ativos imobiliários. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos Imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos Imóveis, o **FUNDO** poderá ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos imóveis, os quais, conseqüentemente, poderão ser avaliados e adquiridos, direta ou indiretamente, pelo **FUNDO** por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível.

IX - Reinvestimentos: Nos termos do REGULAMENTO, após o recebimento de valores pelo **FUNDO** em razão do desinvestimento dentro do Período de Investimento, o **FUNDO** poderá realizar reinvestimentos em ativos imobiliários. Nesta hipótese, não há como garantir que o **FUNDO** realizará reinvestimentos nas mesmas condições em que foram realizados os investimentos originalmente planejados pelo **FUNDO**, o que poderá impactar os planos de investimento originalmente estabelecidos pelo **FUNDO** e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

X - Diversificação: O **FUNDO** poderá realizar investimentos em mais de um Imóvel ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira do **FUNDO** seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Imóvel, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Imóveis. Assim, o desempenho negativo de um Imóvel poderá diminuir o potencial rendimento dos demais Imóveis.

XI - Concentração: O **FUNDO** poderá concentrar seus investimentos em um número restrito de Imóveis e Ativos. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do **FUNDO**, a diversificação dos investimentos do **FUNDO** em inúmeros Imóveis e Ativos dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem na Política de Investimentos e nos Critérios de Aquisição dos Imóveis e da capacidade do **FUNDO** de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O **FUNDO** poderá ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus

investimentos em um número restrito de Imóveis. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo **FUNDO**.

XII - Oscilação de Preços: As propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a ADMINISTRADORA e as GESTORAS não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O valor dos ativos imobiliários que integrarão a carteira do **FUNDO** poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, nível de desenvolvimento econômico, condições da economia em geral e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o REGULAMENTO. Em caso de queda do valor dos Imóveis integrantes da carteira, o patrimônio do **FUNDO** pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das cotas.

Os Ativos que integrarão a carteira do **FUNDO** estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes da oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do **FUNDO** e do investimento realizado pelos Cotistas.

XIII - Exposição do FUNDO a Riscos de Crédito: Os Cotistas do **FUNDO** farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo **FUNDO** dos valores que lhe forem pagos a título de alienação, locação ou arrendamento dos Imóveis e de rendimentos dos Ativos. Assim, por todo tempo em que os Imóveis estiverem locados ou arrendados, o **FUNDO** estará exposto aos riscos de crédito inerentes aos negócios realizados. Além disso, o **FUNDO** estará exposto ao risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos financeiros podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar oscilações no preço de negociação dos títulos que compõem a carteira do **FUNDO**.

XIV - Condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a ADMINISTRADORA e as GESTORAS do **FUNDO** não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do **FUNDO**. O valor dos Imóveis e a capacidade do **FUNDO** em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis.

XV - Alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei n.º 8.668/1993, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre incidência de qualquer tributo ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o **FUNDO** ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XVI - Riscos Jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste **FUNDO** considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado brasileiro, e da inovação na regulamentação da CVM, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

XVII - Risco de Pagamento das Cotas do FUNDO em Bens ou Direitos Reais sobre Imóveis: Conforme previsto no REGULAMENTO, poderá haver a liquidação do **FUNDO** em situações predeterminadas. Se uma dessas situações se verificar, há previsão na legislação pertinente de que as cotas poderão ser resgatadas em bens ou direitos reais sobre Imóveis oriundos dos Imóveis e ou dos Ativos. Nessa hipótese, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os ativos recebidos decorrentes do resgate de suas cotas.

XVIII - Riscos Relacionados à Distribuição de Resultados: Os recursos gerados pelo **FUNDO** serão provenientes dos investimentos em Imóveis e dos rendimentos dos Ativos investidos. A capacidade do **FUNDO** de distribuir resultados está condicionada ao recebimento pelo **FUNDO** dos recursos acima citados.

XIX - Risco de Demandas Judiciais ou Extrajudiciais: O **FUNDO** estará sujeito a perdas e prejuízos decorrentes de eventuais condenações em ações judiciais e procedimentos administrativos propostos por quaisquer terceiros interessados e decorrentes de fatos relativos à propriedade, posse, uso, destinação e administração, ou de qualquer outro fato referente aos imóveis que integrarão o patrimônio do **FUNDO**, bem como pela assunção dos respectivos custos e condenações, inclusive despesas, tributos, custas, multas, indenizações, repetições de indébito, devolução de quantias, sucumbências e honorários advocatícios, inclusive no caso de serem arcados pela ADMINISTRADORA ou impostos a ela em razão da representação do **FUNDO** em tais demandas.

XX - Risco de Derivativos: Consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do **FUNDO**, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas. Mesmo para o

FUNDO, que utiliza derivativos exclusivamente para proteção das posições à vista, existe o risco da posição não representar um *hedge* perfeito ou suficiente para evitar perdas ao **FUNDO**.

XXI - Risco do Fundo Ser Genérico: O **FUNDO** é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar empreendimentos imobiliários para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda, sem prévia anuência dos quotistas, adquirir imóveis para o patrimônio do **FUNDO**, desde que estes se enquadrem nos Critérios de Aquisição dos Imóveis.

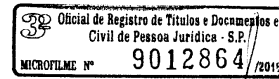
XXI. CONFLITO DE INTERESSES

Art. 61 - Compete à Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** analisar as eventuais situações de conflito de interesses, conforme definido abaixo, bem como aprovar operações que envolvam tal conflito, ainda que potencial. A ADMINISTRADORA, as GESTORAS e os demais prestadores de serviços do **FUNDO** deverão sempre agir de boa-fé, e na hipótese de potencial conflito de interesses, submeter sua resolução à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**.

Parágrafo Único – Exceto nas hipóteses previstas neste REGULAMENTO, caracterizará situação de conflito de interesses qualquer transação e/ou contratação entre (i) o **FUNDO** e a ADMINISTRADORA, as GESTORAS e/ou os demais prestadores de serviços do **FUNDO**, ou (ii) o **FUNDO** e qualquer entidade administrada ou gerida pela ADMINISTRADORA, GESTORAS e/ou pelos demais prestadores de serviços do **FUNDO**.

Art. 62 - Também caracterizam situações de conflito de interesses:

- I. a aquisição, a locação ou o arrendamento ou a exploração do direito de superfície pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade da ADMINISTRADORA, das GESTORAS e dos demais prestadores de serviços do **FUNDO** ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, a locação ou o arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte a ADMINISTRADORA, as GESTORAS, os demais prestadores de serviços do **FUNDO** ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedades de devedores da ADMINISTRADORA, das GESTORAS e dos demais prestadores de serviços do **FUNDO**, desde que caracterizada a inadimplência do devedor;



- IV. a contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas à ADMINISTRADORA ou às GESTORAS para a prestação dos serviços referidos no Art. 31 da Instrução CVM 472/08; e
- V. a aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, do gestor, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único - Consideram-se pessoas ligadas, para os efeitos do disposto neste artigo:

- I. a sociedade sob controle, direto ou indireto, da ADMINISTRADORA, das GESTORAS e dos demais prestadores de serviços do **FUNDO** ou de seus respectivos administradores;
- II. as pessoas físicas ou jurídicas detentoras do controle, direto ou indireto, da ADMINISTRADORA, das GESTORAS e dos demais prestadores de serviços do **FUNDO**;
- III. a sociedade cujo controle, direto ou indireto, pertença às mesmas pessoas físicas ou jurídicas detentoras do controle da ADMINISTRADORA, das GESTORAS e dos demais prestadores de serviços do **FUNDO**;
- IV. parentes até o segundo grau das pessoas físicas referidas nos incisos acima; e
- V. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da ADMINISTRADORA, das GESTORAS ou dos demais prestadores de serviços do **FUNDO**, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados sem funções executivas, ouvida previamente a CVM.

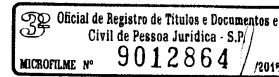
Art. 63 - Os Cotistas deverão informar à ADMINISTRADORA e às GESTORAS, e este deverá informar aos demais Cotistas, qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesse com o **FUNDO**.

XXII. DA DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

Art. 64 - A ADMINISTRADORA deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) valor do patrimônio do **FUNDO**, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e

- b) valor dos investimentos do **FUNDO**, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- II. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do **FUNDO**, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - a) as demonstrações dos fluxos de caixa do período; e
 - b) o relatório da ADMINISTRADORA, observado o disposto no parágrafo segundo;
- IV. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do administrador, observado o disposto no parágrafo segundo; e
 - c) o parecer do auditor independente;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.
- VI. disponibilizar aos Cotistas a demonstração de desempenho do Fundo até o último dia útil de fevereiro de cada ano. Ainda, deverá divulgar em lugar de destaque na sua página da rede mundial de computadores e sem proteção de senha, a demonstração de desempenho do Fundo relativo:
 - a) aos 12 (doze) meses findos em 31 de dezembro, até o último dia útil de fevereiro de cada ano; e
 - b) aos 12 (doze) meses findo em 30 de junho, até o último dia útil de agosto de cada ano.
- VII. remeter, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, os seguintes documentos:
 - a) informe diário, no prazo de 1 (um) dia útil;
 - b) mensalmente, até 10 (dez) dias após o encerramento do mês a que se referirem o (i) balancete, (ii) demonstrativo da composição e diversificação de carteira; e (iii) perfil mensal; e iv) lâmina de informações essenciais, se



houver;

c) formulário de informações complementares, sempre que houver alteração do seu conteúdo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis de sua ocorrência;

d) formulário padronizado com as informações básicas do Fundo, sempre que houver alteração do Regulamento, na data do início da vigência das alterações deliberadas em Assembleia.

Parágrafo Primeiro - A ADMINISTRADORA deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do **FUNDO**, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo Segundo - Os relatórios previstos na alínea "b" do inciso III e alínea "b" do inciso IV devem conter, no mínimo:

- I. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- II. programa de investimentos para o semestre seguinte;
- III. informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **Fundo**, relativas ao semestre findo;
 - b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- IV. relação das obrigações contraídas no período;
- V. rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- VI. o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

VII. a relação dos encargos debitados ao **FUNDO** em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Art. 65 - As informações ou documentos para os quais este Regulamento ou a regulamentação em vigor exija a “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” podem, a exclusivo critério da ADMINISTRADORA, (i) ser encaminhadas por meio físico aos Cotistas; ou (ii) ser comunicados, enviados, divulgados ou disponibilizados aos Cotistas, ou por eles acessados, por meio de canais eletrônico ou por outros meios expressamente previstos na regulamentação em vigor, incluindo a rede mundial de computadores (em conjunto, “Comunicação Eletrônica”). Admite-se, nas hipóteses em que este Regulamento ou a regulamentação em vigor exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico, observados os procedimentos da ADMINISTRADORA.

Parágrafo Primeiro – A ADMINISTRADORA deverá, ainda enviar as informações cabíveis referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **Fundo** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo Segundo - As comunicações exigidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor são consideradas efetuadas na data de sua disponibilização.

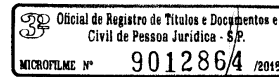
Art. 66 - As informações e principais documentos relativos ao **FUNDO** poderão ser obtidos no endereço da ADMINISTRADORA na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim, São Paulo - SP, CEP 04538-132 bem como através do endereço eletrônico: investfundos@plannercorretora.com.br, onde a ADMINISTRADORA também poderá esclarecer todas e quaisquer dúvidas dos Cotistas referentes ao presente **FUNDO**.

Parágrafo Único - O serviço de atendimento está à disposição dos Cotistas para receberem e encaminharem questões relacionadas ao **FUNDO**, pelos seguintes meios:

Telefone: (11) 2172-2635 / 2529

Endereço para correspondência: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim, São Paulo - SP, CEP 04538-132.

Art. 67 - Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a ADMINISTRADORA e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal.



Parágrafo único - A ADMINISTRADORA deve enviar correspondências por meio físico aos Cotistas que fizerem tal solicitação de forma expressa, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Art. 68 - Caso o Cotista não tenha comunicado à ADMINISTRADORA a atualização de seu endereço, seja para envio de correspondência por carta ou por meio eletrônico, a ADMINISTRADORA fica exonerada do dever de envio das informações previstas neste Regulamento e na Instrução CVM 555, a partir da última correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado, devendo a ADMINISTRADORA manter a correspondência devolvida ou o registro eletrônico à disposição da fiscalização da CVM, enquanto o Cotista não proceder ao resgate total de suas Cotas.

XXIII. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 69 - O **FUNDO** terá escrituração contábil destacada da relativa à ADMINISTRADORA, das GESTORAS e dos demais prestadores de serviços do **FUNDO** e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.

Art. 70 - Os ativos do **FUNDO** serão contabilizados da seguinte forma:

- I** - títulos públicos integrantes da carteira do **FUNDO** serão avaliados a preço de mercado;
- II** - títulos de renda fixa integrantes da carteira do **FUNDO** serão avaliados pelo valor de seu principal acrescido de remuneração "pro rata tempore", de acordo com as respectivas emissões e deduzidas eventuais provisões de crédito;
- III** - os Imóveis, inclusive bens e direitos a eles relacionados, serão avaliados na data de sua aquisição e seus valores atualizados trimestralmente a preço de mercado, com vistas a refletir o seu valor real de mercado; e
- IV** - ações ou quotas de sociedade cujo único propósito se enquadre na política de investimentos do **FUNDO** serão avaliadas com base no critério previsto no item "iii" acima.

Parágrafo Primeiro - A avaliação e as atualizações dos valores dos Ativos referidos nos itens III e IV deste Artigo serão feitas por empresa contratada pela ADMINISTRADORA em nome do **FUNDO**, nos termos deste REGULAMENTO, mediante a utilização da sua base de dados de operações de mercado e dos seus critérios técnicos de análise.

Parágrafo Segundo - A Assembleia Geral de Cotistas poderá determinar a realização de nova atualização do valor de um ou mais Imóveis por empresa especializada externa com atuação no mercado há, no mínimo, 5 (cinco) anos e reconhecidamente atuante no segmento de avaliação de bens Imóveis. À vista de divergência com a atualização realizada inicialmente, a Assembleia Geral de Cotistas decidirá sobre o valor que irá prevalecer no âmbito do **FUNDO**.

XXIV. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

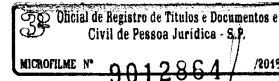
Art. 71 - São considerados eventos de liquidação do **FUNDO**:

- I. deliberação em Assembleia Geral de Cotistas da liquidação do **FUNDO**, na forma do art. 30, inciso IV, deste REGULAMENTO; ou
- II. liquidação extrajudicial ou descredenciamento da ADMINISTRADORA junto à CVM, com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição, e/ou
- III. destituição sem justa causa ou renúncia da GESTORA, com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição.

Parágrafo Primeiro - Após 90 (noventa) dias do início de atividades do Fundo, se mantiver, a qualquer tempo, patrimônio líquido médio diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos deve ser imediatamente liquidado ou incorporado a outro fundo.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, caberá ao liquidante nomeado pelo BACEN, sem prejuízo da convocação por parte da ADMINISTRADORA, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, do Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, para, mediante deliberação de Cotistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das cotas emitidas mais uma (i) eleger o substituto da ADMINISTRADORA; ou (ii) aprovar a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Terceiro - Se a Assembleia Geral não eleger nova instituição administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, o BACEN nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do **FUNDO**, ficando a ADMINISTRADORA obrigada a arcar com os custos de remuneração da instituição administradora assim nomeada.



Parágrafo Quarto - O prazo de 30 (trinta) dias previsto no parágrafo acima poderá ser prorrogado, de modo justificado, pela ADMINISTRADORA, desde que o plano de liquidação tenha sido aprovado em assembleia de cotistas, nas seguintes hipóteses:

- I. liquidez dos ativos integrantes da carteira do Fundo incompatível com o prazo de 30 (trinta) dias;
- II. existência de obrigações ou direitos de terceiros em relação ao Fundo, ainda não prescritos;
- III. existência de ações judiciais pendentes, em que o Fundo figure no polo ativo ou passivo; ou
- IV. decisões judiciais que impeçam o resgate da cota pelo seu respectivo titular.

Parágrafo Quinto - Na hipótese de descredenciamento da ADMINISTRADORA junto à CVM, a ADMINISTRADORA convocará, imediatamente, a Assembleia Geral para, mediante deliberação de Cotistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das cotas emitidas mais uma em se tratando de primeira convocação para eleger o seu substituto ou aprovar a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto - Na hipótese de descredenciamento é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, a convocação da Assembleia Geral, caso a ADMINISTRADORA não o faça no prazo de 15 (quinze) dias contados do referido Evento de Liquidação.

Art. 72 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, será rateado entre os Cotistas o produto da apuração dos haveres, conforme o decidido pela Assembleia Geral dos Cotistas somente após deduzidas as despesas e encargos do **FUNDO**, inclusive a Taxa de Performance, caso existente, devendo ser observado os procedimentos estabelecidos na respectiva Assembleia Geral.

Art. 73 - Após a partilha do ativo, a ADMINISTRADORA deverá promover o cancelamento do registro do **Fundo**, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I. no prazo de 15 (quinze) dias: (a) termo de encerramento firmado pela ADMINISTRADORA em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do **FUNDO**; e
- II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do parecer do auditor.

XXV. DA TRIBUTAÇÃO

Art. 74 - Constituem tributos aplicáveis aos Cotistas do **FUNDO**:

I - IOF/Títulos: O IOF/Títulos, atualmente, é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação das cotas do **FUNDO**, limitado a um percentual do rendimento da operação em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Demais operações realizadas com cotas do **FUNDO**, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia; e

II - Imposto de renda: A tributação dos Cotistas do **FUNDO** pelo imposto de renda tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de cotas, (b) o resgate de cotas, (c) a amortização de cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo **FUNDO**, nos casos expressamente previstos neste REGULAMENTO.

Cotistas residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação e resgate das cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

Cotistas residentes no exterior: Aos Cotistas do **FUNDO** residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") n.º. 2689/00, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ("País de Baixa ou Nula Tributação").

No caso de cotistas não residentes em País de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do **FUNDO**, bem como os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** serão tributados a alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

No caso de cotistas residentes em País de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do **FUNDO** e os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

III - IOF/Câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do **FUNDO**, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por cotistas relativos a investimentos no **FUNDO** estão sujeitas às seguintes alíquotas: 6% (seis por cento) para o ingresso, aplicável às operações de câmbio contratadas a partir de 20 de outubro de 2009, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Art. 75 - São tributos aplicáveis ao **FUNDO**:

I - IOF/Títulos: As aplicações realizadas pelo **FUNDO** estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento). Nos termos da Lei 8.668/1993, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** são isentos do Imposto de Crédito, Câmbio e Seguro – IOF;

II - Imposto de Renda: Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do **FUNDO** não estão sujeitas à tributação pelo imposto de renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável (salvo em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, CRI, LCI e quotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado), os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto pago pela carteira do **FUNDO** poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo **FUNDO**, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas;

III - ITBI - (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) devido nas aquisições de Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**. Por se tratar de imposto municipal, sua alíquota é variável;

IV - IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano): Nos termos da legislação municipal aplicável, o **FUNDO** é responsável pelo pagamento do IPTU incidente sobre o imóvel de sua propriedade; e,

V - Laudêmio e Foro: Serão ou não devidos conforme a situação do imóvel objeto da operação pretendida.

Parágrafo Primeiro – A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que: (a) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de julho e 31 de dezembro de cada ano, conforme disposto no Art. 29 deste REGULAMENTO e (b) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25 % (vinte e cinco por cento) das cotas conforme disposto no Art. 9º, VI deste REGULAMENTO.

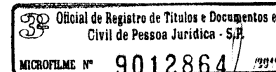
Parágrafo Segundo - É obrigação da ADMINISTRADORA e das GESTORAS, dentre suas competências, previstas neste REGULAMENTO, fazer cumprir as disposições dos itens "a" e "b" do parágrafo primeiro, acima.

Art. 76 - O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste REGULAMENTO e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do FUNDO e ao FUNDO. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do FUNDO devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

XXVI. SOLUÇÃO DE CONFLITOS E FORO COMPETENTE

Art. 77 - A ADMINISTRADORA, as GESTORAS e os Cotistas se obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o REGULAMENTO de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no REGULAMENTO do FUNDO e nas normas editadas pela CVM que lhe sejam aplicáveis ou relacionada à constituição, operação, gestão e funcionamento do FUNDO e que não possam ser solucionadas amigavelmente pela ADMINISTRADORA, pelas GESTORAS ou pelos Cotistas dentro de um prazo improrrogável de 30 (trinta) dias corridos.

Parágrafo Primeiro - O tribunal arbitral será constituído por 3 (três) árbitros, devendo a(s) parte(s) requerente(s) (em conjunto) nomear um árbitro de sua confiança e a(s) parte(s) requerida(s) (em conjunto) nomear outro árbitro de sua confiança, sendo o terceiro árbitro, que presidirá os trabalhos, nomeado pelos dois árbitros acima mencionados. O árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerente(s) deverá ser nomeado no requerimento de arbitragem; o árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerida(s) deverá ser nomeado na comunicação de aceitação da



arbitragem e o terceiro árbitro deverá ser nomeado no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da aceitação do árbitro da(s) parte(s) requerida(s).

Parágrafo Segundo - O tribunal arbitral terá sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A arbitragem será realizada com observância do regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo vigente à época da solução do litígio e será administrada pela referida Câmara de Arbitragem. Se, porventura, a Câmara de Arbitragem do Mercado impuser óbice à administração da arbitragem em questão, então a mesma será realizada e administrada de acordo com as regras do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá. Adicionalmente, a arbitragem será desenvolvida na língua portuguesa e de acordo com a legislação brasileira.

Parágrafo Terceiro - Salvo quando de outra forma disposto na decisão arbitral, a(s) parte(s) requerente(s) e requerida(s) pagarão os honorários, custas e despesas do respectivo árbitro que tiver (em) indicado, rateando-se entre as parte(s) requerida(s), de um lado, e partes requerente(s), de outro lado, os honorários, custas e despesas do terceiro árbitro na proporção de 50% (cinquenta por cento). Caso haja mais de uma parte num dos pólos do procedimento arbitral, os honorários, custas e despesas alocadas a referido pólo serão rateados de forma igual entre as mesmas.

Parágrafo Quarto - Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo título executivo judicial vinculante, obrigando as partes a cumprir o determinado na decisão arbitral, independentemente de execução judicial.

Parágrafo Quinto - Em face da presente cláusula compromissória toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida ao tribunal arbitral e cumprida por solicitação do referido tribunal arbitral ao juiz estatal competente, no foro eleito conforme o Parágrafo Sexto abaixo.

Parágrafo Sexto - Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este REGULAMENTO, ou à constituição, operação, gestão e funcionamento do **FUNDO**, não possa, por força de lei ser dirimida pela via arbitral, nos termos deste artigo, fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser para quaisquer ações judiciais relativas ao **FUNDO** ou questões decorrentes deste REGULAMENTO, inclusive para a obtenção das medidas coercitivas ou cautelares antecedentes, anteriores, vinculantes ou temporárias, bem como para o início obrigatório no procedimento arbitral, nos termos do art. 7º da Lei nº 9.307/1996.

XXVII. EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

Art. 78 - O FUNDO, em regra, participará das assembleias de emissores dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto e exercerá tal direito por meio das GESTORAS. O direito de voto será exercido tendo em vista a defesa dos interesses dos Cotistas do **FUNDO** e o disposto na política de investimentos do **FUNDO** prevista neste REGULAMENTO.

Parágrafo Primeiro – A ADMINISTRADORA, sem prejuízo de suas atribuições e às expensas do **FUNDO**, outorgará às GESTORAS, na pessoa de seus representantes legais, ou de procurador especialmente indicado pelas GESTORAS, os poderes necessários a regular a representação do **FUNDO** e ao exercício do direito de voto nas assembleias das companhias e/ou nas assembleias dos fundos de investimento.

Parágrafo Segundo – Na hipótese de comparecimento e de efetivo exercício do direito de voto, as GESTORAS encaminharão à ADMINISTRADORA o material referente à respectiva assembleia geral, contendo a ordem do dia, cópia da ata da assembleia respectiva, o teor do voto proferido e eventual justificativa e o resultado da assembleia, que serão disponibilizados aos Cotistas no *website* da ADMINISTRADORA no endereço www.planner.com.br.

* * * *

Anexo I - Definições

"Administradora"	A Planner Corretora de Valores S.A. e tem suas atribuições e competências definidas no Capítulo III do Regulamento.
"Análise Preliminar Imobiliária"	Significa a análise a ser efetuada pelo Assessor Imobiliário, limitada a 12 (doze) por ano, de novas oportunidades de negócios eventualmente apresentadas ao Fundo por terceiros, a qual deverá contemplar a estimativa da faixa provável dos valores de locação, retorno inicial esperado para o referido ativo (<i>cap rate</i>) e valor de mercado aplicáveis.
"Assessor Imobiliário"	A ser contratado pela Administradora, em nome do Fundo, tem suas atribuições e competências definidas no Capítulo XIII do Regulamento.
"Ativos"	Tem o significado que é lhe atribuído no parágrafo quinto do art. 6º do Regulamento.
"BACEN"	Significa o Banco Central do Brasil.
"Contrato de Administração de Contratos de Locação"	Significa o contrato de prestação de serviço de gestão dos contratos de locação e/ou arrendamento dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo, a ser celebrado entre o Fundo e empresa especializada.
"Contrato de Avaliação de Ativos Imobiliários"	Significa o contrato de prestação de serviço de avaliação de ativos imobiliários e ações ou quotas de sociedade cujo único propósito se enquadre na política de investimentos do Fundo, a ser celebrado entre o Fundo e empresa especializada.
"Contrato de Assessoria Imobiliária"	Significa o contrato de prestação de serviço de assessoria imobiliária a ser celebrado entre o Fundo e o Assessor Imobiliário.
"Contrato de Gestão"	Significa o contrato de prestação de serviço de gestão a ser celebrado entre o Fundo e as Gestoras.
"Cotas"	Significa as Cotas A, Cotas B e Cotas C em conjunto.
"Cotistas Qualificados"	Significa o cotista qualificado conforme o artigo 9º-B e 9-C da Instrução CVM 539/15.
"Critérios de Aquisição":	Tem o significado que é lhe atribuído no art. 9º, <i>caput</i> do Regulamento.

"Custodiante"	O BANCO BRADESCO S.A., na forma do art. 3º, parágrafo 5º do Regulamento.
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Gestora" ou "Gestoras"	Significa as Gestoras Vector Administração de Recursos Financeiros Ltda. e Queluz Gestão de Recursos Financeiros Ltda.
"Comitê de Supervisão"	Tem as atribuições e competências definidas no Capítulo XI do Regulamento.
"Empreendimentos Imobiliários Prontos"	Significa os Imóveis com "habite-se" na forma da legislação pertinente, quando do momento da aquisição direta e formal pelo Fundo.
"Estruturador"	Queluz Gestão de Ativos Ltda.
"Fundo"	Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário.
"Imóveis"	Tem o significado que é lhe atribuído no art. 6º, <i>caput</i> do Regulamento, sendo certo que deverão possuir "habite-se" na forma da legislação pertinente, quando do momento da aquisição direta e formal pelo Fundo.
"Instrução CVM 400/03":	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 472/08"	Significa a Instrução da CVM, alterada pela Instrução CVM 571, de 25.11.2015, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário.
"Instrução CVM 539/15"	Significa a Instrução da CVM, com as alterações introduzidas pela Instrução CVM nº 554/14, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
"Instrução CVM 476/2009"	Significa a Instrução da CVM que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados.
Macro - região Geográfica	Significa os seguintes locais: (a) na cidade de São Paulo: (i) Jardins, (ii) Marginal Pinheiros, (iii) Centro/Outros e (iv)

	<p>Paulista; e</p> <p>(b) na cidade do Rio de Janeiro: (i) Centro, (ii) Botafogo, (iii) Flamengo, (iv) Barra da Tijuca, (v) Zona Sul e (vi) Outros.</p>
Micro - região Geográfica	<p>Significa os seguintes locais da cidade de São Paulo:</p> <p>(a) nos Jardins: (i) Alamedas, (ii) Faria Lima e (iii) Itaim;</p> <p>(b) na Marginal Pinheiros: (i) Chácara Santo Antonio, (ii) Berrini, (iii) Vila Olímpia, (iv) Cidade Jardim-Ceasa, (v) Morumbi e (vi) João Dias-Jurubatuba;</p> <p>(c) Centro/Outros: (i) Água Branca, (ii) Bela Vista, (iii) Angélica/Consolação, (iv) Perdizes/Pinheiros, (v) Zona Leste, (vi) Zona Norte, (vii) Paraíso-São Judas, (viii) Moema, (ix) Jabaquara, (x) Santo Amaro-Interlagos, (xi) Centro Novo e (xii) Centro Velho.</p> <p>Observação: a cidade do Rio de Janeiro não possui Micro-região Geográfica.</p>
"País de Baixa ou Nula Tributação"	Tem o significado que é lhe atribuído no inciso II do art. 74 do Regulamento.
"Patrimônio Líquido"	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
"Período de Investimento"	Tem o significado que é lhe atribuído no art. 7º, <i>caput</i> do Regulamento.
"Período de Desinvestimento"	Tem o significado que é lhe atribuído no parágrafo terceiro do art. 7º do Regulamento.
"Regulamento"	Significa o Regulamento do Fundo.
"Reserva de Contingência"	Tem o significado que é lhe atribuído no parágrafo terceiro do art. 29 do Regulamento.
"Suplemento"	Trata-se do anexo ao presente Regulamento e visa transmitir informações adicionais a respeito do Fundo e de sua oferta de cotas, permitindo ao investidor uma decisão fundamentada quanto à realização do investimento, anteriormente à subscrição de cotas, que passa a fazer parte do presente como Anexo II deste Regulamento.
"Taxa de Administração"	Tem o significado que é lhe atribuído no art. 51, <i>caput</i> , do Regulamento.

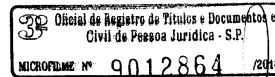
"Taxa de Assessoria"	Tem o significado que é lhe atribuído no parágrafo segundo do art. 45 do Regulamento.
"Taxa de Performance"	Tem o significado que é lhe atribuído no art. 52, <i>caput</i> do Regulamento.

ANEXO II

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DA VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - 22/10/2018

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF n.º 13.842.683/0001-76



- I. **DATA E HORÁRIO:** 22 de outubro de 2018, às 18horas.
- II. **LOCAL:** Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, na sede da Planner Corretora de Valores S.A., instituição administradora do Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário (“Administradora” e “Fundo”, respectivamente).
- III. **CONVOCAÇÃO:** Realizada mediante comunicação escrita enviada a todos os cotistas do Fundo via correio eletrônico em 05 de outubro de 2018.
- IV. **PRESENÇA:** A Assembleia Geral de Cotistas (“Assembleia”) foi realizada pelo processo de Consulta Formal, cujo prazo de resposta foi de 15 (quinze) dias, na forma do art. 36 do Regulamento do Fundo. A Consulta Formal contou com resposta dos cotistas detentores de 72,5930% das cotas emitidas do Fundo (“Cotistas”). Presentes ainda os representantes da Administradora.
- V. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Artur Martins de Figueiredo, Presidente, e Flavio Daniel Aguetoni, Secretário.
- VI. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

(1) **APROVAR** a alteração do prazo de duração do Fundo para indeterminado, ficando mantido o prazo de reembolso das Cotas Classe A até o 79º (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO e o prazo de reembolso das Cotas Classe B até o 107º (centésimo sétimo) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO. Dessa forma, o art. 1º, Parágrafo Primeiro e o art. 14, Parágrafo Quarto do Regulamento, terão a seguinte redação: Art. 1º. (...) **Parágrafo Primeiro** - O FUNDO tem prazo de duração indeterminado. As Cotas A terão prioridade no reembolso de seu valor, o que deverá acontecer até o 79º (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO. As Cotas B terão o reembolso de seu valor até o 107º (centésimo sétimo) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO. (...) Art. 14. (...) **Parágrafo Quarto** – As Cotas B serão amortizadas até o 107º (centésimo sétimo) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO.

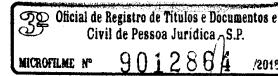
(2) Tendo em vista que não foi atingido o quórum de maioria absoluta na deliberação de criação de Cotas C da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 16/05/2018, nos termos do art. 30, inc. II c.c. art. 34, §1º do Regulamento e art. 18, inc. II c.c. 20, §1º da Instrução CVM nº 472, **APROVAR** a criação de uma nova classe de cotas, denominada “Cotas C” cujo indexador para fins de cálculo de da taxa de performance (art. 52 do Regulamento) será o valor correspondente ao

IPCA/IBGE acrescido de 6,0% (seis por cento) ao ano, desde a data da primeira integralização de Cotas, nos termos do art. 23, parágrafo primeiro do Regulamento do Fundo e art. 55, inc. V e VI da Instrução CVM 472/2008. Dessa forma, o Parágrafo Primeiro do art. 14, o Parágrafo Primeiro do art. 25 e o art. 52 do Regulamento, terão a seguinte redação: Art. 14 (...) **Parágrafo Primeiro** - As cotas do FUNDO serão divididas em 3 (três) classes, Cotas A, Cotas B e Cotas C, as quais garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, exceto quanto à ordem de preferência no reembolso de seu valor, na forma dos Parágrafos Terceiro e Quarto abaixo. (...) Art. 25 (...) **Parágrafo Primeiro** — A Administradora fica autorizada a proceder com a emissão de novas Cotas, a seu exclusivo critério, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento, desde que o valor máximo a ser emitido seja de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). (...) Art. 34 (...) **Parágrafo Segundo** – As deliberações que impliquem alterações dos direitos das Cotas A serão tomadas apenas pelos cotistas detentores das Cotas A e deverão ser aprovadas por maioria de votos dos presentes. De igual forma, as deliberações que impliquem em alterações dos direitos das Cotas B serão tomadas apenas pelos cotistas detentores das Cotas B e deverão ser aprovadas por maioria de votos dos presentes. Ainda, as deliberações que impliquem em alterações dos direitos das Cotas C serão tomadas apenas pelos cotistas detentores das Cotas C e deverão ser aprovadas por maioria de votos dos presentes. (...) Art. 51 (...) **Parágrafo Quarto** - Para as Cotas B e Cotas C, é fixada a remuneração das GESTORAS correspondente ao montante equivalente a até 2,11% (dois inteiros e onze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do FUNDO. Art. 52 (...) Indexador = Valor correspondente ao IPCA/IBGE acrescido de 8,0% (oito por cento) ao ano, desde a data da primeira integralização de cotas, para as Cotas Classe A e B. Valor correspondente ao IPCA/IBGE acrescido de 6,0% (seis por cento) ao ano, desde a data da primeira integralização de cotas, para as Cotas Classe C.

(3) APROVAR a emissão de Cotas C do Fundo, as quais serão distribuídas, após obtenção de registro perante a CVM, pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de coordenador líder da Oferta, observado o disposto no Regulamento, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400") e da Instrução da CVM nº 472 e demais normativos aplicáveis, com as características indicadas no Anexo I da presente carta consulta.

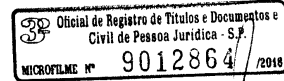
VII. DELIBERAÇÕES: Submetidas à apreciação dos Cotistas, e prestados os esclarecimentos necessários, os Cotistas decidiram:

(1) Os cotistas do Fundo representando 67,7808%, das cotas em circulação, aprovaram, a alteração do prazo de duração do Fundo para indeterminado, ficando mantido o prazo de reembolso das Cotas Classe A até o 79º (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO e o prazo de reembolso das Cotas Classe B até o 107º (centésimo sétimo) mês contado a partir da concessão do registro de



funcionamento do FUNDO. Dessa forma, o art. 1º, Parágrafo Primeiro e o art. 14, Parágrafo Quarto do Regulamento, terão a seguinte redação: Art. 1º. (...) **Parágrafo Primeiro** - O FUNDO tem prazo de duração indeterminado. As Cotas A terão prioridade no reembolso de seu valor, o que deverá acontecer até o 79º (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO. As Cotas B terão o reembolso de seu valor até o 107º (centésimo sétimo) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO. (...) Art. 14. (...) **Parágrafo Quarto** - As Cotas B serão amortizadas até o 107º (centésimo sétimo) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO. Os cotistas representando 4,8122% das cotas do Fundo, se abstiveram de votar.

- (2) Os cotistas do Fundo representando 67,7808% das cotas em circulação, tendo em vista que não foi atingido o quórum de maioria absoluta na deliberação de criação de Cotas C da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 16/05/2018, nos termos do art. 30, inc. II c.c. art. 34, §1º do Regulamento e art. 18, inc. II c.c. 20, §1º da Instrução CVM nº 472, **aprovaram** a criação de uma nova classe de cotas, denominada "Cotas C" cujo indexador para fins de cálculo de da taxa de performance (art. 52 do Regulamento) será o valor correspondente ao IPCA/IBGE acrescido de 6,0% (seis por cento) ao ano, desde a data da primeira integralização de Cotas, nos termos do art. 23, parágrafo primeiro do Regulamento do Fundo e art. 55, inc. V e VI da Instrução CVM 472/2008. Dessa forma, o Parágrafo Primeiro do art. 14, o Parágrafo Primeiro do art. 25 e o art. 52 do Regulamento, terão a seguinte redação: Art. 14 (...) **Parágrafo Primeiro** - As cotas do FUNDO serão divididas em 3 (três) classes, Cotas A, Cotas B e Cotas C, as quais garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, exceto quanto à ordem de preferência no reembolso de seu valor, na forma dos Parágrafos Terceiro e Quarto abaixo. (...) Art. 25 (...) **Parágrafo Primeiro** - A Administradora fica autorizada a proceder com a emissão de novas Cotas, a seu exclusivo critério, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento, desde que o valor máximo a ser emitido seja de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). (...) Art. 34 (...) **Parágrafo Segundo** - As deliberações que impliquem alterações dos direitos das Cotas A serão tomadas apenas pelos cotistas detentores das Cotas A e deverão ser aprovadas por maioria de votos dos presentes. De igual forma, as deliberações que impliquem em alterações dos direitos das Cotas B serão tomadas apenas pelos cotistas detentores das Cotas B e deverão ser aprovadas por maioria de votos dos presentes. Ainda, as deliberações que impliquem em alterações dos direitos das Cotas C serão tomadas apenas pelos cotistas detentores das Cotas C e deverão ser aprovadas por maioria de votos dos presentes. (...) Art. 51 (...) **Parágrafo Quarto** - Para as Cotas B e Cotas C, é fixada a remuneração das GESTORAS correspondente ao montante equivalente a até 2,11% (dois inteiros e onze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do FUNDO. Art. 52 (...) Indexador = Valor correspondente ao IPCA/IBGE acrescido de 8,0% (oito por cento) ao



ano, desde a data da primeira integralização de cotas, para as Cotas Classe A e B. Valor correspondente ao IPCA/IBGE acrescido de 6,0% (seis por cento) ao ano, desde a data da primeira integralização de cotas, para as Cotas Classe C. Os cotistas representando 4,8122% das cotas do Fundo, se abstiveram de votar.

- (3) Os cotistas do Fundo representando 57,4478%, das cotas circulação, aprovaram, a emissão de Cotas C do Fundo, as quais serão distribuídas, após obtenção de registro perante a CVM, pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de coordenador líder da Oferta, observado o disposto no Regulamento, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400") e da Instrução da CVM nº 472 e demais normativos aplicáveis, com as características indicadas no Anexo I da presente carta consulta. Os cotistas representando 15,1452% das cotas do Fundo, se abstiveram de votar.

VIII. **ENCERRAMENTO:** Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata, foi a mesma lida e assinada por todos os presentes em 3 (três) vias de igual teor e forma. Está cópia é fiel da ata lavrada em livro próprio.



FLAVIO DANIEL AGUIAR
SECRETÁRIO

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO LÍDER DA DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

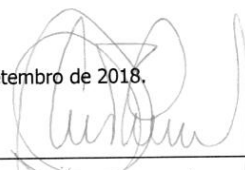
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 045345-000 – São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13, na qualidade de coordenador líder responsável pela coordenação e colocação da **"OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS C, EM SÉRIE ÚNICA, DA 4ª EMISSÃO DE COTAS DO VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO"**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.842.683/0001-76 ("Oferta", "Cotas" e "Fundo" respectivamente), no montante de até 30.000 (trinta mil) Cotas, com o valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada Cota, perfazendo a oferta o montante total de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sendo que o montante mínimo de Cotas subscritas da Oferta necessário para a sua manutenção é equivalente a R\$ 500.000,00 (quinhentos de reais), divididos em 500 (quinhentas) Cotas, vem, nos termos do artigo 56 e do item 14 do Anexo II, ambos da Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar, para os fins do processo de registro da Oferta de Cotas perante a CVM, que: **(a)** o Prospecto Definitivo da Oferta contém, nas datas de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; **(b)** As informações constantes de Viabilidade Econômico-Financeira do Fundo são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(c)** Tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo e fornecidas ao mercado durante todos o prazo de distribuição, inclusive as eventuais e periódicas, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e as informações fornecidas ao mercado durante todos o prazo de distribuição, que integram o Prospecto Definitivo da Oferta são suficientes.

São Paulo, 17 de setembro de 2018.



**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Por: **Aparecido Sousa**
Cargo: **Diretor de Compliance**



Por: **Elias Matheus**
Cargo: **Diretor Back-Office**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA DO FUNDO

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 3.585, expedido em 2 de outubro de 1995, na qualidade de administradora do **VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.842.683/0001-76, vem, nos termos do artigo 56 e do item 14 do Anexo II, ambos da Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar, para os fins do processo de registro da **"OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS C, EM SÉRIE ÚNICA, DA 4ª EMISSÃO DE COTAS DO VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO"**, perante a CVM, que: **(a)** é o responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações **(a.1)** prestadas por ocasião do registro da distribuição das Cotas; e **(a.2)** fornecidas ao mercado durante sua distribuição, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta das Cotas; **(b)** os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; e **(c)** o Prospecto Definitivo contém, na sua data de publicação: **(c.1)** as informações relevantes necessárias a conhecimento, pelos investidores, das Cotas e de sua Oferta, do Fundo, suas atividades, situações econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; **(c.2)** as informações verdadeiras consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta das Cotas; e **(c.3)** foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 15 de maio de 2018.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Por: Artur Martins de Figueiredo

Cargo: Diretor

Por: Flavio Daniel Aguetoni

Cargo: Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 13.842.683/0001-76**

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS C nº 

Código ISIN das Cotas C: BRVLJSCTF038

Código de Negociação na B3: VLJS13

Registro na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2018/036

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS C, EM SÉRIE ÚNICA, DA 4ª EMISSÃO DO VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, ("Oferta", "Cotas C" e "Fundo", respectivamente).

O Fundo foi constituído em 16 de junho de 2011, por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário*", registrado, juntamente com o seu regulamento, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, em 16 de junho de 2011, sob o nº 8.772.143, e atualmente é regido por seu Regulamento, devidamente registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica-SP sob o nº 9005477 ("*Regulamento*"). O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e, além do Regulamento, é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo representado pela **Planner Corretora de Valores S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900. 10º andar, Itaim bibi, São Paulo/SP, devidamente credenciada pela CVM para prestar os serviços de administração de recursos de terceiros e autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil conforme ato declaratório CVM nº 3.585 ("*Administradora*").

A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("*Instrução CVM 400*"), é relativa à 4ª emissão de Cotas C em série única, no montante de até 30.000 (trinta mil) Cotas C com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada Cota C, perfazendo o montante total de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), podendo referido número de Cotas C ser acrescido do Lote Suplementar, de até 4.500 (quatro mil e quinhentas) Cotas C, no montante de até R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), se for o caso, e do Lote Adicional, de até 6.000 (seis mil) Cotas C, no montante de até R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), se for o caso, sendo que o valor mínimo da Oferta é o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), referente a 500 (quinhentas) Cotas C, cabendo a cada investidor a realização do valor mínimo de subscrição no montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

As Cotas C do Lote Suplementar e as Cotas C do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas C oriundas do exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar as mesmas condições e preço das Cotas C inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas C também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.

Caso a Oferta conte com excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, as reservas dos investidores pessoas vinculadas, serão automaticamente canceladas, em atendimento ao disposto no art. 55 da Instrução CVM 400, procedendo-se ao rateio proporcional das Cotas C subscritas entre os demais investidores que formalizaram os Boletins de Subscrição.

O Custo Unitário de Distribuição é de R\$ 0,064 (sessenta e quatro milésimos de real) por Cota C subscrita, a ser arcado pelo FUNDO, que consiste no custo incorrido na distribuição das Cotas C

objeto da presente Oferta, o qual inclui a remuneração do Coordenador Líder, custo do registro da Oferta na CVM, entre outros ("Custo Unitário de Distribuição").

A Oferta foi aprovada mediante a "*Assembleia Geral de Cotistas do Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário*", datada de 22 de outubro de 2018 e registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, em 30/10/2018, sob o nº 9012864.

Exceto quando especificamente definidos neste boletim de subscrição de Cotas ("Boletim de Subscrição"), os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no prospecto de distribuição pública de Cotas do Fundo ("Prospecto").

Na Emissão de Cotas C, será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/2003, a subscrição parcial das Cotas C, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas C, desde que seja atingido o valor mínimo da Oferta, de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), compreendendo 2,5% (dois vírgula cinco por cento) do valor máximo da Oferta. As Cotas C que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de distribuição deverão ser canceladas.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 25 do Regulamento, será assegurado aos Cotistas no âmbito da Oferta, o direito de preferência na subscrição das Cotas C, na proporção das respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Conforme parágrafo quarto do artigo 29 do Regulamento, farão jus ao recebimento dos rendimentos os titulares de cotas do Fundo da data de fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

Caso o valor mínimo de subscrição da Oferta não seja subscrito e integralizado na data da liquidação financeira, a Oferta será cancelada.

A Oferta será conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, conforme alterada, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos e condições do "Contrato de Coordenação e Distribuição, em regime de melhores esforços de colocação de Cotas de Emissão do VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", celebrado em [✖] ("Contrato de Distribuição").

Todas as Cotas C serão nominativas e escriturais, de acordo com o art. 6º da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e serão integralizadas em moeda corrente nacional.

A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada à vista por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, cheque, documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizados pelo Banco Central do Brasil (BACEN) em uma conta de titularidade do Fundo junto à Administradora.

Os Investidores Qualificados que desejarem subscrever Cotas C no Prazo de Distribuição, poderão optar por condicionar sua adesão à distribuição **(i)** à colocação do montante total da Oferta; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas C, definida conforme critério do próprio Investidor Qualificado, mas que não poderá ser inferior ao Valor Mínimo da Oferta.

No caso da alínea **(ii)** acima, o Investidor Qualificado deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas C por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas C efetivamente distribuídas e o número de Cotas C originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em receber a totalidade das Cotas C por ele subscritas.

O valor de integralização corresponderá ao valor da cota do dia útil anterior à data da integralização.

A distribuição destina-se exclusivamente a pessoas físicas e jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado, mediante termo próprio, bem como às pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações para o registro como agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios e investidores residentes no exterior que invistam no Brasil.

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, exceto os serviços de custódia a serem prestados pelo Custodiante e Administradora, respectivamente, farão jus os prestadores de serviços de administração à Taxa de Administração, do montante equivalente a até 2,25 % (dois inteiros vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo ("**Taxa de Administração**").

A Taxa de Administração será calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga mensalmente e diretamente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A remuneração da Administradora corresponderá ao montante equivalente de 0,14% (catorze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser reajustado pelo Índice Geral de Preço do Mercado ("**IGP-M**") a cada intervalo de 12 (doze) meses.

A seu turno, o Custodiante do Fundo, pela prestação dos serviços de custódia receberá remuneração correspondente ao montante equivalente de 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser reajustado anualmente, no mês de janeiro, pela variação do IGP-M do ano anterior ou qualquer outro índice que vier a substituí-lo.

Ademais, será devido à Administradora pela prestação de serviços de controladoria e escrituração do Fundo, o valor mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), reajustáveis anualmente pela variação do IGP-M.

Em relação à taxa de assessoria, o Assessor Imobiliário será remunerado no montante correspondente a até 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses.

A remuneração das Gestoras é calculada da seguinte forma:

(i) Para as Cotas A, é fixada a remuneração das Gestoras correspondente ao montante equivalente a até: **(a)** 2,11% (dois inteiros e onze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo durante o Período de Investimento e **(b)** 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo após o Período de Investimento.

(ii) Para as Cotas B e Cotas C, é fixada a remuneração das Gestoras correspondente ao montante equivalente a até 2,11% (dois inteiros e onze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

As Gestoras fazem jus, cada uma, ao percentual de 50% (cinquenta por cento) da remuneração acima. A remuneração paga não poderá exceder o percentual máximo da Taxa de Administração.

Nos casos de renúncia ou de destituição sem justa causa por deliberação da Assembleia Geral, a Administradora fará jus à sua proporção da Taxa de Administração prevista no Regulamento.

Adicionalmente, as Gestoras do Fundo receberão uma taxa de performance auferida em virtude do resultado do Fundo (método do passivo), equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do capital integralizado pelos Cotistas, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o Benchmark, sendo que a taxa de performance também será apurada no caso de destituição da(s) Gestor(as) sem justa causa ou na data em que a Assembleia Geral deliberar, se for o caso, pela prorrogação do prazo do Fundo ou pela alteração nas regras de desinvestimento ("**Taxa de Performance**").

A Taxa de Performance será paga em moeda corrente nacional na data de cada distribuição aos Cotistas do Fundo, em decorrência de amortização ou resgate de cotas ou distribuição de resultado auferido pelo Fundo. Também será calculada e paga Taxa de Performance em caso de liquidação do Fundo, na data de destituição da(s) Gestor(as) sem justa causa ou na data em que a Assembleia Geral deliberar, se for o caso, pela prorrogação do prazo do Fundo ou pela alteração nas regras de desinvestimento.

Em caso de destituição da(s) Gestor(as) sem justa causa, o Fundo pagará à(s) destituída(s) multa por destituição sem justa causa, que será equivalente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo na data da destituição. Este valor será imediatamente provisionado no Fundo. Na medida em que o Fundo apresente liquidez, tais valores, corrigidos pelo IPCA/IBGE, deverão ser pagos à(s) Gestor(as), preferencialmente aos rendimentos a serem pagos aos Cotistas.

Não serão devidas, pelos Cotistas, taxa de ingresso ou saída do Fundo.

As importâncias recebidas dos cotistas pela integralização de Cotas C deverão ser depositadas em banco comercial, em conta-corrente aberta em nome do Fundo, a ser informada ao investidor pelo Coordenador Líder na data da respectiva integralização de cotas.

Não haverá resgate de Cotas C, a não ser pela liquidação do fundo. As Cotas A terão prioridade no reembolso de seu valor, o que deverá acontecer até o 79º (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do Fundo. As Cotas B terão o reembolso de seu valor até o 107º (centésimo sétimo) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do Fundo. As Cotas C não possuem cronograma de reembolso

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou da Oferta, bem como cópia do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto à Administradora e à CVM, a seguir indicados:

Coordenador Líder:

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, São Paulo - SP

CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13

Telefone: (11) 3165-6000

At.: Pedro Henrique Feres | Aparecido de Sousa Lima

E-mail: phferes@terrainvestimentos.com.br; compliance@terrainvestimentos.com.br

Website: www.terrainvestimentos.com.br

Link para o Prospecto: www.terrainvestimentos.com.br/ofertas-públicas [nessa página, na relação de "Ofertas em Andamento" clicar no link do "Prospecto Preliminar" do "Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário"]

Administradora:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itam Bibi

São Paulo – SP

CNPJ/MF nº 00.806.535/0001-54

Telefone: (11) 2172-2600

At.: Artur Martins de Figueiredo

E-mail: afigueiredo@planner.com.br

Website: <http://www.planner.com.br/>

Gestora:

QUELUZ GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.

Rua Visconde de Pirajá, 351, - Cj. 1005, Ipanema

Rio de Janeiro - RJ

CNPJ/MF nº 07.250.864/0001-00

Telefone: (21) 2114-4300

At.: Sr. Marcos Botto de Barros

E-mail: marcos.botto@queluzasset.com.br

Website: <http://www.queluz.com.br/pt/disclaimer>

Gestora:

VECTOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.

Av. Brig. Faria Lima, 2369 Cj. 1507, Jd Paulistano

São Paulo – SP

CNPJ/MF nº 07.806.377/0001-81

Telefone: (11) 3586-8119

At.: Sr Francisco Eduardo Carballido Mendes

E-mail: francisco.carballido@vectorinvest.com.br

Website: <http://www.vectorinvestimentos.com.br/>

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares, CEP 20050-901

Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

ou

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º, Edifício Delta Plaza, CEP 01333-010

São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

Internet: www.cvm.gov.br

Caminho pelo site:

- Digitar: <http://www.cvm.gov.br/>

- acessar "Fundo de Investimento" – no primeiro campo, preencher com o nome do Fundo e clicar em "Continuar" – clicar no nome do Fundo – acessar por meio do campo "Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET (Clique aqui)" – ao clicar será direcionado para a página do Fundos.NET – localizar "Prospecto Definitivo" – clicar na lupa em "Visualizar documento".

"A CONCESSÃO DO REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome do Subscritor/Investidor	CNPJ / CPF

Endereço	UF

Cidade	CEP	Qualificação para fins tributários

Telefone	E-mail

Pessoa Vinculada	
Sim: ()	Não: ()

Nome do Procurador/ Representante Legal	CPF	Documento de Identificação	de	Órgão Emissor

Nome do Procurador/ Representante Legal	CPF	Documento de Identificação	de	Órgão Emissor

Preço de subscrição por Cota	Quantidade de Cotas Subscritas	TOTAL

Adesão condicionada:	Sim: ()	Não: ()
Montante total da Oferta: ()		
Proporção mínima: (R\$)		
Valor Mínimo da Oferta: ()		

**TERMO DE ADESÃO E CIÊNCIA DE RISCO DO REGULAMENTO DO
VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 13.842.683/0001-76**

Pelo presente Termo de Adesão e Ciência de Risco, [o [nome] portador(a) da cédula de identidade nº [], inscrito(a) no CPF/MF sob o nº [], residente e domiciliado na [], na cidade de [], estado de [] ("Cotista") ou [[razão social], sociedade [], inscrita no CNPJ/MF sob n.º [], com sede na [], na cidade de [], estado de [], neste ato devidamente representada na forma de seus atos constitutivos por seus representantes legais infra-assinados ("Cotista")], adere expressamente ao **VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído nos termos das Instruções da Comissão de Valores Mobiliários (a "CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (a "Instrução CVM 472"), n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, ("Instrução CVM nº 555"), e n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (a "Instrução CVM 476"), e Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400"), sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 13.842.683/0001-76, neste ato representado, na forma de seu Regulamento (doravante denominado "Regulamento") ("Fundo"), estando inclusive ciente de sua administradora, **Planner Corretora de Valores S.A.**, sociedade anônima, estabelecida na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.806.535/0001-54, neste ato representada de acordo com seu Estatuto Social ("Administradora").

Os termos aqui utilizados com iniciais maiúsculas, quando não aqui definidos, terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento.

Das Declarações do Cotista

O Cotista, neste ato, declara e garante ao Fundo e à Administradora que:

- (i) Teve acesso ao inteiro teor e recebeu, neste ato, 1 (um) exemplar do Prospecto e 1 (um) exemplar do Regulamento do Fundo, contendo as principais informações sobre o Fundo, leu e compreendeu o inteiro teor do Prospecto, do Regulamento, concordando integralmente com os seus termos, cláusulas e condições e manifestando minha adesão irrevogável e irretroatável concordando integralmente com os seus termos, cláusulas e condições e manifestando sua adesão irrevogável e irretroatável, bem como com todos os riscos e incertezas envolvidas na aplicação de recursos no Fundo;
- (ii) teve acesso ao inteiro teor do Estudo de Viabilidade do Fundo;
- (iii) é investidor qualificado, nos termos da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, e nos termos da regulamentação pertinente;
- (iv) tem amplo conhecimento de todas as normas que regem o funcionamento do Fundo, assim como todas as informações necessárias e suficientes à decisão de efetivar a subscrição das cotas formalizada através do boletim de subscrição, bem como em relação às informações fornecidas no Regulamento;
- (v) tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da oferta, sendo capaz de avaliar e assumir todos os riscos descritos no Regulamento, bem como tem amplo acesso às informações que julgar necessárias e suficientes para embasar sua decisão de investimento;
- (vi) o investimento nas cotas do Fundo é adequado ao seu nível de sofisticação e seu perfil de risco;

- (vii) buscou toda a assessoria legal e financeira que entendeu necessária para avaliação da oferta e, diante do seu conhecimento e experiência em finanças e negócios está confortável com a qualidade e os riscos do valor mobiliário ofertado tendo em vista seu perfil de investimento;
- (viii) tem ciência da qualificação e experiência profissional dos integrantes do corpo técnico da Administradora e das Gestoras;
- (ix) está de acordo com as regras de aplicação, amortização, resgate e demais procedimentos dispostos no Regulamento;
- (x) está ciente do objetivo e da política de investimento do Fundo, bem como dos fatores de riscos, dos quais destacam-se: (a) Riscos Relativos ao Fundo de Investimento Imobiliário: Os fundos de investimento imobiliário constituem uma modalidade de investimento recentemente introduzida no mercado financeiro brasileiro, ainda não tendo sido sua utilização disseminada e difundida amplamente. Tal característica pode resultar numa dificuldade maior de aceitação dos fundos de investimento imobiliários se comparados com outras modalidades de investimento disponíveis no mercado financeiro ou com outros ativos disponíveis para investimento. Por outro lado, o desenvolvimento dos mercados financeiro e de capitais brasileiros poderão aumentar o interesse de outros participantes do mercado em investimentos com o mesmo grau de risco e retorno buscado pelo Fundo e, por conseguinte, a competição por ativos objeto de investimento pelo Fundo. (b) Liquidez Reduzida: Os fundos de investimento imobiliários contam com pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliários sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliários podem ter dificuldade em realizar a venda das respectivas cotas no mercado secundário. (c) Valor Mobiliário X Propriedade dos Imóveis: Apesar de os fundos de investimento imobiliários terem suas carteiras de investimentos constituídas por imóveis ou por direitos relacionados a imóveis, a propriedade de cotas dos fundos de investimento imobiliários não confere aos seus titulares propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis. Os direitos dos Cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado; (d) Riscos Relativos aos Imóveis e ao Mercado Imobiliário: O Fundo destinará os recursos recebidos na subscrição de suas cotas preponderantemente para a aquisição de Imóveis e Ativos. Apesar da expectativa de rentabilidade, seja através de alienação, locação ou arrendamento dos Imóveis, não há garantia de que todas as unidades serão alienadas, locadas ou arrendadas sendo que, em caso de vacância de qualquer Imóvel, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os Cotistas do Fundo. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos Imóveis e dos Ativos impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo. A ocorrência de hipóteses de violação de cláusulas dos contratos de locação e a eventual discussão judicial ou extrajudicial dessas infrações poderão impactar adversamente os resultados do Fundo, afetando o fluxo de caixa projetado e os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas; e (e) O Fundo estará eventualmente sujeito, direta ou indiretamente, ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como cotas extraordinárias de condomínio, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicas na região afetada, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na exploração dos Imóveis e dos Ativos;
- (xi) está ciente da política de investimento do Fundo, estando de acordo com a minha situação financeira, o meu perfil de risco e a minha estratégia de investimento,
- (xii) está ciente da possibilidade de ocorrência de variações do patrimônio líquido do Fundo e de perda parcial ou total do capital investido no Fundo;
- (xiii) concorda com o valor das remunerações praticadas pelo Fundo, bem como da composição da carteira previstas no Regulamento do Fundo;

- (xiv)** tem conhecimento da política de divulgação de informações do Fundo adotada pela Administradora;
- (xv)** está ciente do valor da Taxa de Administração e da Taxa de Performance praticadas pelo Fundo, bem como da composição da carteira prevista no Regulamento do Fundo;
- (xvi)** está ciente de que a existência de rentabilidade/performance do Fundo e/ou de outros fundos de investimento não representam garantia de resultados futuros;
- (xvii)** está ciente de que as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia de sua Administradora, das suas Gestoras, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC;
- (xviii)** está ciente que poderá optar por condicionar sua adesão à distribuição **(i)** do montante total da Oferta; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas C, definida conforme critério do próprio Investidor Qualificado, mas que não poderá ser inferior ao Valor Mínimo da Oferta.
- (xix)** tem conhecimento de que a Administradora está autorizada a divulgar a todos os demais Cotistas do Fundo eventuais inadimplências no cumprimento das disposições do Regulamento;
- (xx)** tem ciência que o Fundo é um fundo fechado e que, portanto, não admite resgates, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Suas cotas podem ter baixa liquidez, incluindo a possibilidade de não existirem compradores no mercado secundário;
- (xxi)** tem pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613/98 e legislação complementar, estando ciente de que as operações em fundos de investimento no mercado financeiro estão sujeitas ao controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos Cotistas;
- (xxii)** se obriga a manter sua documentação pessoal e informações cadastrais atualizadas, de acordo com as regras vigentes, em especial no que se refere a seu endereço e correio eletrônico, que serão utilizados pela Administradora e/ou pelas Gestoras como veículos para prestação de informações sobre o Fundo;
- (xxiii)** se obriga a prestar à Administradora quaisquer informações adicionais que esta julgar relevante para justificar suas movimentações financeiras;
- (xxiv)** autoriza expressamente a Administradora a fornecer às Gestoras cópia de toda a documentação, inclusive documentação cadastral mencionada nas alíneas "xix" e "xx", acima, bem como de toda e qualquer informação relativa ao Fundo e às suas movimentações;
- (xxv)** está ciente de que a Administradora e as Gestoras, em hipótese alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé de sua parte, serão responsáveis por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo e/ou resgate de Cotas,
- (xxvi)** tem ciência de que o Fundo está devidamente constituído e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação aplicável, estando devidamente autorizado a operar;
- (xxvii)** está ciente que as cotas do Fundo serão registradas para negociação exclusivamente na B3;
- (xxviii)** está devidamente autorizado e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Termo de Adesão e Ciência de Risco, à assunção e cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
- (xxix)** a celebração deste Termo de Adesão e Ciência de Risco e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (a) quaisquer contratos, de qualquer natureza,

firmados anteriormente à data da assinatura deste Termo de Adesão e Ciência de Risco, dos quais o Cotista seja parte ou aos quais esteja vinculado; (b) qualquer norma legal ou regulamentar a que o Cotista ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (c) qualquer ordem, decisão, ainda que liminar, judicial ou administrativa que afete o Cotista ou qualquer dos bens de sua propriedade;

- (xxx) sua situação econômica, financeira e patrimonial, refletida nas demonstrações financeiras exigíveis pela legislação societária e/ou pelas normas regulamentares a que esteja sujeita até a data em que esta declaração é feita ou reafirmada, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira negativa o cumprimento das suas obrigações decorrentes deste Termo de Adesão e Ciência de Risco;
- (xxxi) que a integralização das cotas se dará nos termos e condições estabelecidos no Regulamento e no(s) boletim(ns) de subscrição; e
- (xxxii) não apresenta nenhuma dúvida quanto ao funcionamento do Fundo e está ciente de que qualquer esclarecimento que eventualmente deseje poderá ser obtido juntamente à Administradora ou às Gestoras.

Adicionalmente, responsabilizo-me pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir a Administradora de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de falsidade, inexatidão ou imprecisão das mesmas.

Declaro ainda, que pretendo subscrever a totalidade das Cotas C informadas no campo "Quantidade de cotas subscritas".

[*], [*] de [*] de 2018.

[Cotista]

Administradora

Coordenador Líder

Testemunhas

RG nº
CPF nº

RG nº
CPF nº

ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA REFERENTE À DISTRIBUIÇÃO DE COTAS C, EM SÉRIE ÚNICA, DA 4ª EMISSÃO DO VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOI ELABORADO PELA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA DO FUNDO, VISANDO A SIMULAÇÃO DO COMPORTAMENTO DE CARTEIRA DO FUNDO, TENDO COMO BASE DE PARTIDA A INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS B. A PARTIR DISSO, O VOLUME TOTAL CAPTADO SERÁ ALOCADO EM CRIS DE CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES ÀS RECENTES EMISSÕES/OFERTAS REALIZADAS NO MERCADO, TENDO EM VISTA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DISPOSTA NO REGULAMENTO DO FUNDO.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DOS GESTORES OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS, ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

A EXPECTATIVA DE RETORNO INSERIDA NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE FOI OBTIDA A PARTIR DE DETERMINADAS PREMISSAS. TAIS PREMISSAS SÃO INDICADORES ATUAIS UTILIZADOS PARA A REALIZAÇÃO DO PRESENTE DOCUMENTO, QUE PODEM NÃO SE CONCRETIZAR OU NÃO PERMANECER AS MESMAS DURANTE A OPERAÇÃO DO FUNDO, E, AINDA QUE SE CONCRETIZEM NO TODO OU EM PARTE, INÚMEROS OUTROS FATORES, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES REFERIDOS NO PROSPECTO, PODEM SER DETERMINANTES PARA QUE AS TAXAS ESPERADAS DE RETORNO NÃO SEJAM ALCANÇADAS.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. AS GESTORAS UTILIZARÃO SUAS EXPERIÊNCIAS NO MERCADO IMOBILIÁRIO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDA TOTAL DOS RECURSOS INVESTIDOS PELO COTISTA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 67 A 72 DESTE PROSPECTO. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

1. Introdução

O Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo De Investimento Imobiliário ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.842.683/0001-76, com prazo de duração indeterminado, administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.806.535/0001-54 ("Administradora"). O Fundo tem como objetivo principal a realização de investimentos imobiliários, consoante sua política de investimentos e, preferencialmente, por meio da aquisição de Empreendimentos Imobiliários Prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas e escritórios comerciais de alto padrão, visando gerar ganhos por meio de locação e/ou arrendamento e alienação, e se beneficiar de potencial valorização imobiliária.

O Fundo conta com as gestoras VECTOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA., sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Av. Brig. Faria Lima, 2369 Cj. 1507, Jd Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.806.377/0001-81, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de recursos de terceiros por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.700, de 24 de março de 2006 ("Gestora Imobiliária"), e QUELUZ GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA., sociedade com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, Rua Visconde de Pirajá, nº 351 – Cj. 1005, Ipanema, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.250.864/0001-00, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de recursos de terceiros por meio do Ato Declaratório CVM nº 8279, de 12 de

abril de 2005 ("Gestora Financeira").

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão das Gestoras, observado as suas respectivas competências e segundo a política de investimentos definida no Regulamento, de forma a proporcionar aos Cotistas a remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Imóveis e dos Ativos. Os investimentos realizados pelo Fundo são de longo prazo e buscam auferir ganhos por meio da compra desses ativos imobiliários, e posterior venda.

O Fundo investe na aquisição de imóveis de escritórios, nos municípios de São Paulo e Rio de Janeiro, sendo que os investimentos são de longo prazo e buscam auferir ganhos por meio de receitas de locação e potenciais valorizações nas vendas destes ativos.

Também é possível que o Fundo realize investimentos em **(i)** títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil (BACEN), registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC); **(ii)** operações compromissadas tendo como lastro títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN, registrados no SELIC; **(iii)** letras de crédito imobiliário (LCI); **(iv)** certificados de depósito bancário (CDB); **(v)** certificados de recebíveis imobiliários (CRI); **(vi)** letras Hipotecárias (LH); **(vii)** fundos de investimento imobiliário; ou **(viii)** fundos de investimento que invistam exclusivamente nos ativos mencionados nas alíneas anteriores.

Após a percepção de que o mercado de que a aquisição de escritórios, nos mercados de atuação do fundo, potencialmente não atenderia as necessidades de rentabilidade do Fundo, a estratégia principal passou a ser a aquisição de CRIs lastreados em empreendimentos imobiliários, preferencialmente loteamentos residenciais, de empresas com reconhecido expertise local.

Em 30 de março de 2018, o Fundo possuía patrimônio líquido de R\$ 66.003.401,17 (sessenta e seis milhões, três mil, quatrocentos e um reais e dezessete centavos), sendo que compõe os ativos do Fundo 05 (cinco) CRIs adquiridos entre julho/2015 e agosto/2017, além de caixa e aplicações financeiras correspondentes ao total do patrimônio não investido ou referente às receitas derivadas dos ativos do Fundo.

Em 15 de maio de 2018, por deliberação dos cotistas, foi aprovada a emissão de Cotas C do Fundo no montante de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar os lotes adicionais e suplementares.

2. Objetivo da Emissão de Cotas C

Na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 06.03.2015, foram aprovadas as aquisições de CRI pelo Fundo, com rating emitido por empresa de atuação reconhecida, que ofereçam garantias reais suportadas por laudo elaborado por empresa de avaliação independente, com possibilidade de participação de empresas ligadas à Gestora Financeira e à Gestora Imobiliária na estruturação de tais CRIs.

Os CRIs estruturados pelas Gestoras têm preocupação especial com critérios de governança e engenharia do originador e adequação ao prazo e retorno esperado do FII, sendo que as características da emissão devem respeitar as melhores práticas de mercado.

os recursos recebidos pelas SPEs dos adquirentes das unidades imobiliárias serão destinados ao pagamento do saldo devedor com o CRI até sua respectiva quitação, sendo que as Gestoras ou empresas coligadas farão jus a taxa de estruturação do CRI, sempre paga pelo loteador, tomador dos recursos, devido aos esforços de prospecção de empreendimentos, loteadores e estruturação das operações. Os pagamentos de participação nos resultados dos empreendimentos para as Gestoras ou empresas coligadas, somente acontecerão após a completa quitação do CRI, ou seja, após a saída dos investidores do CRI de acordo com a rentabilidade compromissada e prazo máximo esperado.

3. Objetivo do Estudo de Viabilidade

Este documento tem como objetivo principal apresentar o Estudo de Viabilidade do Fundo, com a descrição dos ativos a serem adquiridos, da metodologia utilizada, das premissas estabelecidas e dos resultados encontrados.

4. Metodologia

A metodologia aplicada na análise de viabilidade da Oferta de Cotas C pelo Fundo está baseada na projeção dos fluxos de caixa dos ativos presentes na carteira atual do Fundo, dos fluxos de caixa dos novos ativos que deverão fazer parte da carteira de ativos do Fundo após a Emissão de Cotas C, assumindo uma Oferta com volume de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), bem como das receitas financeiras, dos custos da Emissão de Cotas C e das despesas recorrentes do Fundo. O fluxo de caixa resultante será utilizado para que se possa encontrar o retorno esperado para o investidor.

5. Premissas

5.1. Premissas macroeconômicas

Taxas de juros e inflação foram extraídas a partir das taxas dos títulos públicos prefixados e atrelados ao IPCA, em conformidade com as estimativas de mercado, publicadas pela ANBIMA.

5.2. Período de análise

Para análise do Fundo, foi considerado um horizonte de tempo até Dezembro de 2022, aproximadamente 54 meses contados a partir da data base estabelecida para 01 de junho de 2018.

5.3. Premissas das receitas do Fundo

As receitas do Fundo decorrem de:

- Pagamento de juros dos CRIs adquiridos;
- Receitas financeiras obtidas pela aplicação do caixa do Fundo, formado pelos recursos não investidos, ou decorrentes de amortizações extraordinárias dos CRIs, em função do fluxo real de recebimentos dos empreendimentos que dão lastro aos mesmos.

O fluxo de caixa consolidado do Fundo, no estudo de viabilidade, soma o fluxo dos ativos em carteira com aquele passível de ser obtido com a aquisição de novos ativos com os recursos obtidos na 4ª Emissão, sendo que para isso, consideramos a aquisição de diferentes CRIs em operações totalizando aproximadamente R\$ 45.000.000 (quarenta e cinco milhões), prazo desejável de 84 meses, sendo 12 meses de carência, à taxa de inflação + 12%a.a., com pagamentos mensais e sucessivos de juros e principal.

Não consideramos o efeito de encurtamento dos prazos dos CRIs, sendo que nos respectivos modelos, estima-se acontecer a quitação dos CRIs entre 48 e 60 meses, como consequência das amortizações extraordinárias forçadas atreladas ao fluxo real de receitas dos empreendimentos lastro.

A regra de saída adotada para os CRIs é de venda dos títulos no mercado secundário, sem considerar nenhum tipo de ganho resultante de taxa de desconto menores. Tal regra é adotada em dezembro/19, data limite para a devolução das cotas da Classe A do Fundo, e da mesma forma, em abril/2022, data limite para devolução das cotas Classe B do Fundo.

Para os ativos imobiliários, considerou-se a venda pelo método da renda, ou seja, cap rate sobre a receita de locação vigente, ou estimativa para a data da venda.

5.4. Premissas das despesas do Fundo

As despesas do Fundo são definidas em dois grupos: (i) despesas da Emissão de Cotas C; e (ii) despesas

b

recorrentes do Fundo.

5.4.1. Despesas da Emissão de Cotas C

As despesas da Emissão de Cotas C são descritas na tabela a seguir, e serão desembolsadas pelo Fundo durante o período da oferta e no encerramento da oferta.

Custo da Distribuição	Volume Máximo da Oferta (R\$ 30.000.000,00)	Volume Mínimo da Oferta (R\$ 500.000,00)
Taxa Fiscalização CVM	R\$ 103.589,10	R\$ 103.589,10
Comissão do Coordenador Líder (0,5%) observado o mínimo de R\$ 50.000,00	R\$ 150.000,00	R\$ 50.000,00
Comissão de Distribuição (até 5,2%)	R\$ 1.560.000,00	R\$ 26.000,00
Assessoria Jurídica	R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00
Total	R\$ 1.913.589,10	R\$ 279.589,10

5.4.2. Despesas do Fundo

As despesas recorrentes do Fundo estão descritas, em base anual:


- I. Taxa de administração e gestão: de até 2,25 (dois vírgula vinte cinco por cento) sobre o patrimônio líquido do fundo, calculados com base em valores de mercado da cota do Fundo;
- II. Taxa de performance: de 20% (vinte por cento) da rentabilidade do capital integralizado pelos Cotistas, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo;
- III. Taxa de Assessoria: O montante correspondente a até 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser reajustado pelo IGP-M/FGV a cada intervalo de 12 (doze) meses;
- IV. O Custodiante do Fundo, pela prestação dos serviços de custódia e controladoria receberá remuneração correspondente ao montante equivalente de 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser reajustado anualmente, no mês de janeiro, pela variação do IGP-M/FGV do ano anterior ou qualquer outro índice que vier a substituí-lo; e
- V. Será devido à Administradora pela prestação de serviços de controladoria e escrituração do Fundo, o valor mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), reajustáveis anualmente pela variação do Índice Geral de Preço do Mercado.

Outras Despesas: as despesas relacionadas à auditoria anual do Fundo, despesas com a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores Mercadorias e Futuros e outras despesas, foram estimadas em um montante anual aproximado de R\$ 50.000 cinquenta mil reais).

6. Análise dos Resultados e Conclusões

Com base na metodologia descrita no presente estudo de viabilidade, bem como nas premissas estabelecidas para os ativos, receitas e despesas do fundo, espera-se, em dezembro/2022, rentabilidade acumulada de 134,52%, comparativamente a estimativa para CDI líquido acumulado (IR 15%) de 115,49%.

É importante reforçar que a amortização antecipada forçada dos CRIs não está considerada para efeito desta estimativa.


VECTOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.

Francisco Eduardo Carballido Mendes

ANEXO A - ESTUDO DE VIABILIDADE

MÊS/ANO	2018 2ºS	2019	2020	2021	2022
FLUXO DE CAIXA	34.112.134	(29.615.358)	14.819.437	20.313.669	21.977.045
Imóveis	-	-	-	-	-
Aluguel & Estacionamento	-	-	-	-	-
Despesas	-	-	-	-	-
CRIs	4.074.157	9.663.252	15.056.799	20.304.323	21.471.639
Amortizações	1.904.138	4.063.632	8.704.294	15.101.840	17.801.697
Pagamento de Juros	2.170.019	5.599.620	6.352.505	5.202.483	3.669.941
Receitas Financeiras	237.217	157.598	116.538	363.246	859.306
Despesas	(199.240)	(353.900)	(353.900)	(353.900)	(353.900)
Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-
Captações/Devoluções	30.000.000	(39.082.308)	-	-	-

Evolução do Patrimônio Líquido	93.135.843	48.691.002	49.318.050	52.962.959	57.514.460
Caixa & Aplicações Financeiras	9.547.504	3.670.135	6.259.286	16.149.297	29.775.647
Imóveis	-	-	-	-	-
CRIs	83.588.339	45.020.866	43.058.764	36.813.662	27.738.813
Cotas	86.249,29	53.340,74	53.340,74	53.340,74	53.340,74
Cota (R\$/unid)	1.125,63	1.188,69	1.303,33	1.401,04	1.479,31
Cota + Dividendos	1.125,63	1.188,69	1.303,33	1.401,04	1.479,31
Rentabilidade Acumulada	102,36%	108,09%	118,51%	127,40%	134,52%
Rentabilidade Acumulada do CDI	101,24%	103,34%	106,70%	110,85%	115,49%
Cota + Dividendos expressa em % CDI-IR15%	101,11%	104,60%	111,07%	114,93%	116,48%

B

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**Fundo de Investimento Imobiliário Vector
Queluz Lajes Corporativas Fundo de
Investimento Imobiliário**
CNPJ nº 13.842.683/0001-76
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2017
com Relatório dos Auditores Independentes

Fundo de Investimento Imobiliário Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2017

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstrações dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	12



Rua Castilho, 392 - 4º Andar - 42
Brooklin - São Paulo - SP
CEP 04568-010
Brasil

T: +5511 5102-2510

www.4partnersauditores.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2017 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A determinação do valor justo das propriedades para investimento que o Fundo efetuou a venda ao longo do exercício foi considerada como um principal assunto de auditoria, devido a representatividade do efeito no resultado decorrente dessa operação, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 5. A Administração do Fundo contratou especialista externo para avaliação das propriedades para investimento antes de sua venda, tendo como metodologias adotadas os seguintes critérios e preceitos: NBR 14653; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã Bretanha.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da atualização do valor justo dos investimentos comparando os saldos preliminares de 31 de dezembro de 2016 que tiveram o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, comparando as mesmas com o relatório atual preparado;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração.
- Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo.
- Análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.
- Análise das documentações de venda das propriedades, tais como escritura e comprovantes de pagamento;
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimentos em títulos e valores mobiliários

Os investimentos em títulos e valores mobiliários do Fundo são representados por Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliários que perfazem 79,39% do patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2017. Esses investimentos são registrados inicialmente ao custo de aquisição, sendo mensalmente valorizados de acordo com as taxas pré-fixadas e respectivos indexadores.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, mapeamos os processos e as atividades de controles implementados pelo Fundo, e efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Verificação dos termos de securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- Verificação da custódia das Letras de Crédito Imobiliários;
- Recálculo da valorização dos investimentos em conformidade com suas taxas pré-fixadas e indexadores;
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foram por nós auditadas, onde emitimos relatório datado de 24 de março de 2017, sem modificação.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimento e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:


- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

São Paulo, 29 de março de 2017.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Murato
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
 CNPJ (MF): 13.842.683/0001-76
Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.
 CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

Ativo	Nota	31/12/17	%PL	31/12/16	%PL
Circulante		13.418	20,843	13.141	30,258
Disponibilidades		1	0,002	1	0,002
Bancos conta movimento		1	0,002	1	0,002
Aplicações interfinanceiras de liquidez	4.a	11.402	17,711	12.104	27,870
Operações compromissadas		11.402	17,711	12.104	27,870
Outros valores a receber		2.015	3,130	1.036	2,385
Despesas antecipadas		313	0,486	115	-
Contas a receber	6	1.702	2,644	921	2,121
Não circulante		51.111	79,392	30.376	69,942
Títulos e valores mobiliários		51.111	79,392	27.436	63,173
Certificados de Recebíveis Imobiliários	4.b	40.294	62,590	27.436	63,173
Letra de Crédito Imobiliário	4.c	10.817	16,802	-	-
Investimento	5	-		2.940	6,770
Propriedades para investimento		-		2.940	6,770
Total do ativo		64.529	100,235	43.517	100,200
Passivo					
Circulante		151	0,235	87	0,200
Encargos a Pagar	7	122	0,190	66	0,152
Taxa de administração		122	0,190	66	0,152
Provisão para pagamentos a efetuar		29	0,045	21	0,048
Taxa de custódia		28	0,043	20	0,046
Cetip/Selic		1	0,002	1	0,002
Total do passivo		151	0,235	87	0,200
Patrimônio líquido	11	64.378	100,000	43.430	100,000
Cotas integralizadas		58.067	90,197	41.072	94,571
Reserva de lucros		6.311	9,803	2.358	5,429
Total do passivo e patrimônio líquido		64.529	100,235	43.517	100,200

Planner Corretora de valores S.A.
 Administrador

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

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (MF): 13.842.683/0001-76

Administrado por: **Planner Corretora de Valores S.A.**

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

	Nota	31/12/17	31/12/16
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		188	208
Receitas de vendas de propriedades para investimento		720	-
Ajuste ao valor justo		140	(200)
Resultado líquido de propriedades para investimento		1.048	8
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		817	389
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliário - CRI		4.774	3.973
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		5.591	4.362
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		6.639	4.370
Outros Ativos Financeiros			
Receita de aplicações em operações compromissadas		602	171
Outras receitas/Despesas		(2.692)	(1.245)
Despesas com taxa de administradora	7 e 17	(1.255)	(714)
Despesas com auditoria e custódia	17	(260)	(302)
Despesas de serviços técnicos	17	(627)	(161)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	17	(20)	(22)
Taxa de fiscalização da CVM	17	(110)	(48)
Outras receitas e despesas	17	(420)	2
Resultado de detentores de cotas classif. PL		4.549	3.296
Quantidade de cotas		58.977,194	42.817,352
Lucro por cota		77,13	76,97
Rentabilidade % (lucro líquido (prejuízo) /patrimônio líquido)		8,05%	10,39%

Planner Corretora de Valores S.A.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT-CRC 1SP-110.330/O-6

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

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (MF): 13.842.683/0001-76

Administrado por: **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucros (prejuízos acumulados)</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2015	13	30.072	(180)	29.892
Integralização de cotas no exercício	13	11.000	-	11.000
Lucro do exercício		-	3.296	3.296
Distribuição de resultado no exercício	12	-	(758)	(758)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	13	41.072	2.358	43.430
Integralização de cotas no exercício	13	16.995	-	16.995
Lucro do exercício		-	4.549	4.549
Distribuição de resultado no exercício	12	-	(596)	(596)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	13	<u>58.067</u>	<u>6.311</u>	<u>64.378</u>

Planner Corretora de Valores S.A.
Administrador

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

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (MF): 13.842.683/0001-76

Administrado por: **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

	31/12/17	31/12/16
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	188	208
Rendimento de letras de crédito imobiliária	-	697
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários	1.737	504
Rendimento com operações compromissadas	602	171
Recebimento de outras rendas	646	340
Pagamento de taxa de administração	(1.199)	(708)
Pagamento de Taxa da CVM	(118)	(94)
Pagamento de Auditoria	(17)	(61)
Pagamento de Custódias de terceiros	(237)	(241)
Pagamento de tributos	(6)	(12)
Pagamento de serviços de consultoria imobiliária	(156)	(202)
Pagamento de Outros Serviços	(204)	(35)
Pagamento de Outras Despesas	(1.371)	(78)
Caixa líquido das atividades operacionais	(135)	489
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de certificados recebíveis imobiliários - CRI	(12.400)	(8.014)
Aquisição de letras de crédito imobiliários - LCI	(10.000)	-
Amortização de certificados recebíveis imobiliários - CRI	2.154	1.209
Venda de letras de crédito imobiliário	-	6.500
Recebimentos por Venda de Propriedades para Investimento	3.800	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(16.446)	(305)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização/Incorporação de cotas	16.995	11.000
Rendimentos pagos	(596)	(758)
Gastos/Reembolso com colocação de cotas	(520)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	15.879	10.242
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(702)	10.426
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	12.105	1.679
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	11.403	12.105
Total de caixa e equivalentes de caixa	(702)	10.426

Planner Corretora de Valores S.A.

Administrador

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

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento Imobiliário Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)**, administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído em 16 de junho de 2011, sob forma de condomínio fechado, com prazo de setenta e nove meses, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 13 de janeiro de 2010. Iniciou as atividades em 14 de novembro de 2012 e destina-se exclusivamente a investidores qualificados.

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários, preferencialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas e escritórios comerciais de alto padrão, visando gerar ganhos por meio de locação e/ou arrendamento e alienação, e se beneficiar de potencial valorização imobiliária.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 11.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e nº 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM nº 472/08, e suas alterações.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

i) Data de reconhecimento

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

ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- **Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado):** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- **Investimentos mantidos até o vencimento:** essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras--Continuação

a) Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e disponibilidade financeira por meio de cotas de fundos de investimento de liquidez imediata;
- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:
 - **Operações compromissadas** - são operações com compromisso de recompra com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.
- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:
 - **Letras de crédito imobiliário** - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e são lastreados por crédito imobiliário garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel;
 - **Certificados de recebíveis imobiliários** - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural;
 - **Aluguéis a receber:** representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento,

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras--Continuação

c) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo --Continuação

instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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

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

i) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

e) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras--Continuação

f) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas Notas nº 3 (a) e nº 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”;
- ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.c, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por empresas com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota Explicativa nº 5.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
 CNPJ nº 13.842.683/0001-76
 (Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
 CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
 (Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 estão representadas por:

De caráter não imobiliário

a) Operações compromissadas:

Compromissadas	2017	
	Quantidade	Valor
Compromissadas Bradesco	1	11.402

Compromissadas	2016	
	Quantidade	Valor
Compromissadas Bradesco	1	12.104

De caráter imobiliário

b) Certificados Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo possui a seguinte composição de Certificados Recebíveis Imobiliários:

Emissor	Cód. Cetip	Emissão	Vencimento	Indexador	Spread (a.a.)	Quant.	2017	2016
i Habitasec Securitizadora S.A.	15G0636541	20/07/2015	20/07/2022	IGP-M	12,00%	28	9.195	9.533
ii Habitasec Securitizadora S.A.	15K0592011	12/11/2015	12/11/2022	IPCA	12,00%	25	8.304	9.158
iii Habitasec Securitizadora S.A.	16F0189018	15/06/2016	15/10/2023	IPCA	12,00%	25	9.577	8.745
iv Habitasec Securitizadora S.A.	17G0913178	07/07/2017	15/07/2024	IPCA	12,00%	6.200	6.609	-
v Habitasec Securitizadora S.A.	17G0893788	07/07/2017	15/07/2024	IPCA	12,00%	6.200	6.609	-
						12.478	40.294	27.436

- i) **CRI Habitasec Securitizadora S.A.:** 55ª série/1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Os CRI's possuem carência até 20 de agosto de 2016 e são lastreados por Créditos Imobiliários representados por Cédulas de Crédito Imobiliário da Nabileque Incorporadora Ltda. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de cotas (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios e (iii) regime fiduciário com consequente instituição do patrimônio separado, nos termos da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997. Esse CRI não teve avaliação realizada por empresa de rating;
- ii) **CRI Habitasec Securitizadora S.A.:** 62ª série/1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Os CRI's possuem carência até 12 de dezembro de 2016 e são lastreados por Créditos Imobiliários representados por Cédulas de Crédito Imobiliário da SPE Cotia S.A. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de 100% das ações de emissão da devedora, (ii) cessão fiduciária de 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário, (iii) cessão fiduciária de conta centralizadora que receberá os recursos correspondentes aos 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário e (iv) regime fiduciário com consequente instituição do patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997. Esse CRI não teve avaliação realizada por empresa de rating;

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
 (Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

4. Aplicações financeiras--Continuação

b) Certificados Recebíveis Imobiliários (CRI) --Continuação

- iii) **CRI Habitasec Securitizadora S.A.:** 66ª série/1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Os CRI's possuem carência até 15 de julho de 2017 e são lastreados por Créditos Imobiliários representados por Cédulas de Crédito Imobiliário da FS Participações S.A. SPE São José dos Campos S.A. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de 100% das ações de emissão da devedora, (ii) cessão fiduciária de 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário, (iii) cessão fiduciária de conta centralizadora que receberá os recursos correspondentes aos 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário e (iv) regime fiduciário com consequente instituição do patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997. Esse CRI não teve avaliação realizada por empresa de rating;
- iv) **CRI Habitasec Securitizadora S.A.:** 83 série/1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Os CRI's possuem carência até 15 de julho de 2018 e são lastreados por Créditos Imobiliários representados por Cédulas de Crédito Imobiliário da FS Participações S.A. SPE São José dos Campos S.A. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de 100% das ações de emissão da devedora, (ii) cessão fiduciária de 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário, (iii) cessão fiduciária de conta centralizadora que receberá os recursos correspondentes aos 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário e (iv) regime fiduciário com consequente instituição do patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997. Esse CRI não teve avaliação realizada por empresa de rating;
- v) **CRI Habitasec Securitizadora S.A.:** 89 série/1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Os CRI's possuem carência até 15 de julho de 2018 e são lastreados por Créditos Imobiliários representados por Cédulas de Crédito Imobiliário da FS Participações S.A. SPE São José dos Campos S.A. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de 100% das ações de emissão da devedora, (ii) cessão fiduciária de 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário, (iii) cessão fiduciária de conta centralizadora que receberá os recursos correspondentes aos 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário e (iv) regime fiduciário com consequente instituição do patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997. Esse CRI não teve avaliação realizada por empresa de rating.

c) Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possui a seguinte composição de Letras de Crédito Imobiliário:

LCI	2017			2016		
	Quantidade	Valor	Vencimento	Quantidade	Valor	Vencimento
Caixa Econômica Federal	1	10.817	07/01/2019	-	-	-
	1	10.817		-	-	

5. Propriedade para investimento

O valor justo está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa especializada NAI Dworking Consultoria Imobiliária, cujo Laudo de Avaliação foi emitido em junho de 2017.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
 CNPJ nº 13.842.683/0001-76
 (Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
 CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
 (Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

5. Propriedade para investimento--Continuação

Empresa de avaliação

A NAI Dworking Consultoria Imobiliária iniciou suas operações em 2006 e hoje representa, no Brasil, a NAI Global.

a) Movimentação das propriedades para investimento

Imóvel	Saldo em 31/12/2016		Movimentação em 2017		Saldo em 28/09/2017	
	Valor justo	% de participação no imóvel	Resultado com reavaliação	Benfeitorias	Valor da Venda do imóvel	Resultado na Venda do imóvel
Edifício Itaim Business Center – Iaiá	2.940	6,77%	140	-	(3.800)	720
Total	2.940	6,77%	140	-	(3.800)	720

Venda

Em 28 de setembro de 2017 o Fundo vendeu os conjuntos comerciais de nº 51 e nº 52, localizados no Edifício Itaim Business Center – Iaiá, situado na Rua Iaiá, nº 77, Itaim Bibi, a área útil do edifício é de 3.450,00 m² e dos conjuntos comerciais nº 51 - 166,78 m² e conjunto 52 - 166,78 m² totalizando 333,56 m² de área útil por R\$ 3.800. O Fundo obteve resultado positivo de R\$ 720 na venda do imóvel.

Método usado para avaliação do imóvel da carteira do Fundo

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: NBR 14653; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã Bretanha.

O imóvel teve seu valor de mercado de locação obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que identifica o valor de produtos imobiliários pela comparação direta entre elementos ofertados no mercado de uma mesma região. As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados por Inferência Estatística.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

5. Propriedade para investimento--Continuação

b) Coberturas de seguro (não auditado)

Os empreendimentos no qual o Fundo possui imóvel para renda encontra-se segurado quanto aos riscos de incêndio, queda de raio, explosão, implosão acidental, fumaça, queda de aeronave, danos elétricos e perda ou pagamento de aluguel a terceiro, os montantes são considerados como suficientes pela administração do Fundo.

6. Contas a receber

Compreende o montante de R\$ 1.702 (R\$ 921 em 31 de dezembro de 2016), referente ao reembolso a ser realizado pelo gestor em função do pagamento pelo Fundo das despesas com distribuição de cotas realizadas.

7. Remuneração da administração

Como remuneração a todos os serviços de Administração, o Fundo paga o equivalente a até 2,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo ("Taxa de Administração").

A remuneração prevista no parágrafo anterior deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º dia útil do mês subsequente.

A parte da Administradora corresponde ao montante equivalente de 0,14% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 5, a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 meses.

A parte das Gestoras (Gestora Imobiliária e Gestora Financeira) corresponde ao montante equivalente a: (i) 2,11% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo durante o período de investimento e (ii) 0,90% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo após o período de investimento. As Gestoras fazem jus, cada uma, ao percentual de 50% da remuneração acima.

Os pagamentos das remunerações aos prestadores de serviços de administração serão efetuados diretamente pelo Fundo a cada qual, nas formas e prazos previstos no regulamento do Fundo, até o limite da remuneração total, fixada no primeiro parágrafo acima.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foi provisionada a importância de R\$ 1.255 (R\$ 714 em 31 de dezembro de 2016) a título de taxa de administração, restando a pagar o montante de R\$ 122 (R\$ 66 em 31 de dezembro de 2016).

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 13.842.683/0001-76
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

7. Remuneração da administração--Continuação

Adicionalmente às remunerações previstas nos parágrafos acima, as Gestoras receberão uma taxa de performance auferida em virtude do resultado do Fundo, equivalente a 20% da rentabilidade do capital integralizado pelos Cotistas, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o Indexador IPCA/IBGE acrescido de 8% ao ano, desde a data da primeira integralização de cotas.

A taxa de performance será paga em moeda corrente nacional na data de cada distribuição aos Cotistas do Fundo, em decorrência de amortização ou resgate de cotas ou distribuição de resultado auferido pelo Fundo. Também será calculada e paga Taxa de Performance em caso de liquidação do Fundo, na data de destituição da(s) Gestor(as) sem justa causa, conforme definido no regulamento, ou na data em que a Assembleia Geral de Cotistas deliberar, se for o caso, pela prorrogação do prazo do Fundo ou pela alteração nas regras de desinvestimento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, não foram provisionadas taxas de performance.

8. Obrigações por aquisição de imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016, não havia saldo em obrigações por aquisição de imóvel.

9. Obrigações por captação de recursos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo não detinha obrigações pela cessão de recebíveis decorrentes de contratos de aluguéis.

10. Mensuração ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

10. Mensuração ao valor justo--Continuação

- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2;
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2017 e 2016:

2017

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Consolidado			Saldo total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Operações compromissadas	11.402	-	-	11.402
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	40.294	-	40.294
Letras de Crédito Bancário – LCI	-	10.817	-	10.817
Propriedades para Investimento	-	-	-	-
Total do ativo	11.402	51.111	-	62.513

2016

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Consolidado			Saldo total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Operações compromissadas	12.104	-	-	12.104
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	27.436	-	27.436
Propriedades para Investimento	-	-	2.940	2.940
Total do ativo	12.104	27.436	2.940	42.480

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 13.842.683/0001-76
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

11. Riscos associados ao Fundo

a) Tipos de riscos

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando mudanças drásticas e repentinas em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária tem envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, tarifas, controles no consumo de eletricidade, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo.

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e das Gestoras tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem o ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira do Fundo e (b) inadimplência dos emissores dos ativos financeiros.

Diversificação

O Fundo poderá realizar investimentos em mais de um imóvel ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira do Fundo seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único imóvel, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais imóveis. Assim, o desempenho negativo de um imóvel poderá diminuir o potencial rendimento dos demais imóveis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

11. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Concentração

O Fundo poderá concentrar seus investimentos em um número restrito de Imóveis e Ativos. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo, a diversificação dos investimentos do Fundo em inúmeros Imóveis e Ativos dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem na Política de Investimentos e nos Critérios de Aquisição dos Imóveis e da capacidade do Fundo de identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Imóveis. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo.

Alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei nº 8.668/1993, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre incidência de qualquer tributo ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo, considera um conjunto de rigores e obrigações de parte estipuladas através de contratos privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado brasileiro, e da inovação na regulamentação da CVM, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de pagamento das cotas do fundo em bens ou direitos reais sobre imóveis

Conforme previsto no regulamento do Fundo, poderá haver a liquidação do Fundo em situações predeterminadas. Se uma dessas situações se verificar, há previsão na legislação pertinente de que as cotas poderão ser resgatadas em bens ou direitos reais sobre Imóveis oriundos dos Imóveis e ou dos Ativos. Nessa hipótese, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os ativos recebidos decorrentes do resgate de suas cotas.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 13.842.683/0001-76
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

11. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos relacionados à distribuição de resultados

Os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos investimentos em Imóveis e dos rendimentos dos ativos investidos. A capacidade do Fundo de distribuir resultados está condicionada ao recebimento pelo Fundo dos recursos acima citados.

Risco de demanda judiciais ou extrajudiciais

O Fundo estará sujeito a perdas e prejuízos de eventuais condenações em ações judiciais e procedimentos administrativos propostos por quaisquer terceiros interessados e decorrentes de fatos relativos à propriedade, posse, uso, destinação e administração, ou de qualquer outro fato referente aos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, bem como pela assunção dos respectivos custos e condenações, inclusive despesas, tributos, custas, multas, indenizações, repetições de indébito, devolução de quantias, sucumbências e honorários advocatícios, inclusive no caso de serem arcados pela Administradora ou impostos a ela em razão da representação do Fundo em tais demandas.

Risco de derivativos

Consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas. Mesmo para o Fundo, que utiliza derivativos exclusivamente para proteção das posições à vista, existe o risco da posição não representar um hedge perfeito ou suficiente para evitar perdas ao Fundo.

Riscos do fundo ser genérico

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar empreendimentos imobiliários para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda, sem prévia anuência dos cotistas, adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo, desde que estes se enquadrem nos Critérios de Aquisição do Imóveis.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 13.842.683/0001-76
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

11. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Gerenciamento de riscos

O Gestor Financeiro possui um sistema de gerenciamento de riscos utilizado para avaliar os riscos do Fundo, contratado pelo próprio Gestor Financeiro sem custos ao Fundo.

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo 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 terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	2017	2016
Recebimento de aluguéis	188	208
Resultado com LCI	-	697
Resultado com CRI	1.737	504
Rendas com títulos de renda fixa	602	171
Outras rendas	646	340
Despesas	(3.308)	(1.431)
Base de cálculo	(135)	489
Resultado mínimo a distribuir - 95%	-	465
Rendimentos apropriados no exercício	596	758
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	65	355
Resultado do exercício distribuído	531	403
Total pago no exercício	596	758
Resultado do exercício a distribuir	-	62

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo distribuiu o montante de R\$ 596 como rendimento aos cotistas (R\$ 758 no exercício findo em 31 de dezembro de 2016).

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

13. Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2016 o capital social do Fundo era composto por 42.817,352 cotas, no montante de R\$ 43.430.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o Fundo realizou a emissão de 16.159,84 cotas (10.928,770 cotas em 2016), pelo valor total de R\$ 16.995 (R\$11.000 em 2016). Desta forma, o capital social do Fundo em 31 de dezembro de 2017 passou a ser composto por 58.977,194 cotas, no valor total de R\$ 64.378.

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 58.977,194 cotas pelo valor unitário de R\$ 1.091,58 que corresponde ao montante total de R\$ 64.378.

14. Condições para emissão, amortização e resgate de cotas

Emissão

A Administradora, com vista à constituição do Fundo, emitiu para oferta pública com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/2009, o total de até 500.000 (quinhentas mil) cotas, no valor de R\$ 1 (um mil Reais) cada,

totalizando o montante de até R\$ 500.000 (quinhentos milhões de Reais), em série única.

O fundo poderá emitir novas cotas, desde que haja aprovação pela Assembleia Geral dos Cotistas, com finalidade, dentre outros motivos, de (i) realizar novos investimentos do Fundo nos Imóveis de forma a manter e/ou aumentar o seu valor econômico, (ii) cobrir eventuais contingências do Fundo, (iii) recompor o caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) adquirir novos investimentos para o Fundo.

Aos cotistas do Fundo será assegurado, a preferência na subscrição das novas cotas emitidas, na proporção de sua participação no patrimônio do Fundo, não podendo ser cedido a terceiros cotistas o direito de preferência.

O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo com base em laudo de avaliação econômica elaborado por empresa especializada; ou (iii) valor de mercado das cotas já emitidas.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 13.842.683/0001-76
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

14. Condições para emissão, amortização e resgate de cotas-- Continuação

Emissão--Continuação

As novas cotas serão subscritas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, a contar do dia subsequente à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

A assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

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

A administradora deverá distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base nos balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em determinado período será distribuído aos Cotistas mensalmente, até o 20 (vigésimo) dia do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a

Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Amortização

Ao final do prazo de duração do Fundo ou quando da sua liquidação, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das cotas, as cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral de Cotistas, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada cotista na composição do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, não houve amortização de cotas.

Resgate

As cotas do Fundo serão resgatadas somente em decorrência de sua liquidação, do término de seu prazo de duração ou quando do pagamento da última parcela de amortização de cotas.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
 CNPJ nº 13.842.683/0001-76
 (Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
 CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
 (Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

15. Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código VLJS, porém, durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, não houveram negociações. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota
31/12/2013 (*)	942,84

(*) Conforme comunicado de negociação do Fundo disponível na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, em 02 de dezembro de 2013 foi iniciado a negociação das cotas do Fundo em Bolsa de Valores.

16. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média do Fundo (calculada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi de 8,05% (10,39% no exercício findo em 31 de dezembro de 2016).

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se o resultado distribuído do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi de 1,00% (2,00% no exercício findo em 31 de dezembro de 2016).

17. Encargos debitados ao Fundo

	2017		2016	
	Valores	Percentual PL %	Valores	Percentual PL %
Taxa de administração	(1.255)	(1,95)	(714)	(1,64)
Auditoria e custódia	(260)	(0,40)	(302)	(0,70)
Serviços técnicos	(627)	(0,97)	(161)	(0,37)
Serviços do sistema financeiro	(20)	(0,03)	(22)	(0,05)
Taxa de fiscalização CVM	(110)	(0,17)	(48)	(0,11)
Outras receitas e despesas	(420)	(0,65)	2	-
Total de despesas	(2.692)	(4,17)	(1.245)	(2,87)

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, no valor de R\$ 56.511 (R\$ 31.715 no exercício findo em 31 de dezembro de 2016).

18. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria e escrituração do Fundo são prestados pela Planner Corretora de Valores S.A. e os serviços de custódia são prestados pelo Bradesco S.A.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

19. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. Além disto, quando estipulado no regulamento, a informação deve ser publicada no jornal DCI - Diário do Comércio e da Indústria.

20. Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, exceto os valores pagos a Administradora pelos serviços de administração do Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 7, o Fundo não realizou demais transações com partes relacionadas.

21. Demandas judiciais

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

22. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1.022 de 05 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com Artigo 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o Artigo 68 da Instrução Normativa RFB nº 1.022/10, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

23. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 10 de setembro de 2015, foi deliberada a apreciação das demonstrações financeiras devidamente auditadas do exercício social em 31 de dezembro de 2014, a substituição do custodiante passando de Itaú Unibanco S.A. para Banco Bradesco S.A., bem como a contratação da Administradora para prestação de serviços de controladoria e escrituração de cotas e a alteração no Regulamento do Fundo de modo a regulamentar a participação dos Cotistas nas Assembleias por meio de conferência telefônica e vídeo conferência.

24. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela auditoria independente relacionados ao Fundo que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

25. Evento subsequente

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Planner Corretora de Valores S.A.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT-CRC 1SP-110.330/O-6



**Fundo de Investimento Imobiliário Vector
Queluz Lajes Corporativas Fundo de
Investimento Imobiliário**
CNPJ nº 13.842.683/0001-76
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2016
com Relatório dos Auditores Independentes

Fundo de Investimento Imobiliário Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2016

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais 7

Demonstrações do resultado 8

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 9

Demonstrações dos fluxos de caixa 10

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras 11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2016 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 5. A Administração do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, tendo como metodologias adotadas os seguintes critérios e preceitos: NBR 14653; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã Bretanha. Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 24 de maio de 2017, sem modificação.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimento e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

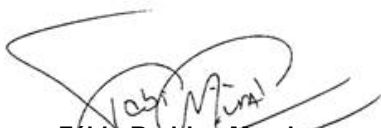
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 24 de março de 2017.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (MF): 13.842.683/0001-76

Administrado por: **Planner Corretora de Valores S.A.**

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

Ativo	31/12/16	%PL	31/12/15	%PL
Circulante	13.141	30,258	2.871	9,605
Disponibilidades	1	0,002	1	0,003
Bancos conta movimento	1	0,002	1	0,003
Aplicações interfinanceiras de liquidez	12.104	27,870	1.678	5,614
Operações compromissadas	12.104	27,870	1.678	5,614
Outros valores a receber	1.036	2,386	1.192	3,988
Despesas antecipadas	115	0,265	-	-
Contas a receber	921	2,121	1.192	3,988
Não circulante	30.376	69,942	27.110	90,692
Títulos e valores mobiliários	27.436	63,173	23.970	80,188
Certificados de Recebíveis Imobiliários	27.436	63,173	17.162	57,413
Letra de Crédito Imobiliário	-	-	6.808	22,775
Investimento	2.940	6,769	3.140	10,504
Propriedades para investimento	2.940	6,769	3.140	10,504
Total do ativo	43.517	100,200	29.981	100,297
Passivo				
Circulante	87	0,200	89	0,297
Encargos a Pagar	66	0,152	60	0,201
Taxa de administração	66	0,152	60	0,201
Provisão para pagamentos a efetuar	21	0,048	29	0,096
Outras despesas administrativas	-	-	16	0,053
Taxa de custódia	20	0,046	12	0,040
Cetip/Selic	1	0,002	1	0,003
Total do passivo	87	0,200	89	0,297
Patrimônio líquido	43.430	100,000	29.892	100,000
Cotas integralizadas	41.072	94,571	30.072	100,602
Reservas de lucros	2.358	5,429	-	-
Prejuízos acumulados	-	-	(180)	(0,602)
Total do passivo e patrimônio líquido	43.517	100,200	29.981	100,297

Planner Corretora de valores S.A.

Administrador

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

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (MF): 13.842.683/0001-76

Administrado por: **Planner Corretora de Valores S.A.**

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

	31/12/16	31/12/15
Propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	208	175
Ajuste ao valor justo	(200)	(1.108)
Resultado líquido de propriedades para investimento	8	(933)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI	389	1.988
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliário - CRI (Prejuízo)/Lucro na venda de letras de crédito imobiliário - LCI	3.973	1.057
	-	(1)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	4.362	3.044
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	4.370	2.111
Outros Ativos Financeiros	171	126
Receita de aplicações em cotas de fundos de renda fixa	-	108
Receita de aplicações em operações compromissadas	171	18
Outras receitas/Despesas	(1.245)	(966)
Despesas com taxa de administradora	(714)	(660)
Despesas com auditoria e custódia	(302)	(158)
Despesas de serviços técnicos	(161)	(157)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(22)	(26)
Taxa de fiscalização da CVM	(48)	(10)
Outras receitas e despesas	2	45
Resultado de detentores de cotas classif. PL	3.296	1.271
Quantidade de cotas	42.817,352	31.888,582
Lucro por cota	76,97	39,88
Rentabilidade % (lucro líquido (prejuízo) /patrimônio líquido)	10,39%	4,25%

Planner Corretora de Valores S.A.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT-CRC 1SP-110.330/O-6

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

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (MF): 13.842.683/0001-76

Administrado por: **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Em milhares de Reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucros (prejuízos acumulados)</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2014	27.072	(841)	26.231
Integralização de cotas no exercício	3.000	-	3.000
Lucro do exercício	-	1.271	1.271
Distribuição de resultado no exercício		(610)	(610)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	<u>30.072</u>	<u>(180)</u>	<u>29.892</u>
Integralização de cotas no exercício	11.000	-	11.000
Lucro do exercício		3.296	3.296
Distribuição de resultado no exercício		(758)	(758)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>41.072</u>	<u>2.358</u>	<u>43.430</u>

Planner Corretora de Valores S.A.
Administrador

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

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (MF): 13.842.683/0001-76

Administrado por: **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

	31/12/16	31/12/15
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	208	175
Rendimento de letras de crédito imobiliária	697	1.679
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários	504	-
Rendimento com fundos de investimento renda fixa	-	108
Rendimento com operações compromissadas	171	18
Recebimento de outras rendas	340	-
Pagamento de taxa de administração	(708)	(650)
Pagamento de outras despesas	(723)	(314)
Caixa líquido das atividades operacionais	489	1.016
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de certificados recebíveis imobiliários - CRI	(8.014)	(16.247)
Aquisição de letras de crédito imobiliários - LCI	-	(17.500)
Amortização de certificados recebíveis imobiliários - CRI	1.209	142
Venda de letras de crédito imobiliário	6.500	31.104
Caixa líquido das atividades de investimento	(305)	(2.501)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização/Incorporação de cotas	11.000	3.000
Rendimentos pagos	(758)	(624)
Gastos/Reembolso com colocação de cotas	-	(16)
Caixa líquido das atividades de financiamento	10.242	2.360
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	10.426	875
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.679	804
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	12.105	1.679
Total de caixa e equivalentes de caixa	10.426	875

Planner Corretora de Valores S.A.

Administrador

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

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 13.842.683/0001-76
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento Imobiliário Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)**, administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído em 16 de junho de 2011, sob forma de condomínio fechado, com prazo de setenta e nove meses, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 13 de janeiro de 2010. Iniciou as atividades em 14 de novembro de 2012 e destina-se exclusivamente a investidores qualificados.

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários, preferencialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas e escritórios comerciais de alto padrão, visando gerar ganhos por meio de locação e/ou arrendamento e alienação, e se beneficiar de potencial valorização imobiliária.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 11.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e nº 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM nº 472/08, e suas alterações.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

i) Data de reconhecimento

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

ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- **Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado):** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- **Investimentos mantidos até o vencimento:** essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras--Continuação

a) Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e disponibilidade financeira por meio de cotas de fundos de investimento de liquidez imediata;
- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:
 - **Operações compromissadas** - são operações com compromisso de recompra com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.
- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:
 - **Letras de crédito imobiliário** - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e são lastreados por crédito imobiliário garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel;
 - **Certificados de recebíveis imobiliários** - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural;
 - **Aluguéis a receber:** representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras--Continuação

b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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

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

ii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras--Continuação

c) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

d) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

e) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas Notas nº 3 (a) e nº 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”;

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
 CNPJ nº 13.842.683/0001-76
 (Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
 CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
 (Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras--Continuação

f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

- ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.c, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por empresas com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota Explicativa nº 5.

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2016 e 2015 estão representadas por:

De caráter não imobiliário

a) Operações compromissadas:

Compromissadas	2016	
	Quantidade	Valor
Compromissadas Bradesco	1	12.104

Compromissadas	2015	
	Quantidade	Valor
Compromissadas Bradesco	1	1.678

De caráter imobiliário

b) Certificados Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o Fundo possui a seguinte composição de Certificados Recebíveis Imobiliários:

Emissor	Cód. Cetip	Emissão	Vencimento	Indexador	Spread (a.a.)	Quant.	2016	2015
i Habitasec Securitizadora S.A.	15G0636541	20/07/2015	20/07/2022	IGP-M	12,00%	28	9.533	9.243
ii Habitasec Securitizadora S.A.	15K0592011	12/11/2015	12/11/2022	IPCA	12,00%	25	9.158	7.919
iii Habitasec Securitizadora S.A.	16F0189018	15/06/2016	15/10/2023	IPCA	12,00%	25	8.745	-
						78	27.436	17.162

- i) **CRI Habitasec Securitizadora S.A.:** 55ª série/1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Os CRI's possuem carência até 20 de agosto de 2016 e são lastreados por Créditos Imobiliários representados por Cédulas de Crédito Imobiliário da Nabileque Incorporadora Ltda. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de cotas (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios e (iii) regime fiduciário com consequente instituição do patrimônio separado, nos termos da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997. Esse CRI não teve avaliação realizada por empresa de rating;

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
 CNPJ nº 13.842.683/0001-76
 (Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
 CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
 (Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

4. Aplicações financeiras--Continuação

b) Certificados Recebíveis Imobiliários (CRI)--Continuação

- ii) **CRI Habitasec Securitizadora S.A.:** 62ª série/1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Os CRI's possuem carência até 12 de dezembro de 2016 e são lastreados por Créditos Imobiliários representados por Cédulas de Crédito Imobiliário da SPE Cotia S.A. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de 100% das ações de emissão da devedora, (ii) cessão fiduciária de 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário, (iii) cessão fiduciária de conta centralizadora que receberá os recursos correspondentes aos 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário e (iv) regime fiduciário com consequente instituição do patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997. Esse CRI não teve avaliação realizada por empresa de rating;
- iii) **CRI Habitasec Securitizadora S.A.:** 66ª série/1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Os CRI's possuem carência até 15 de julho de 2017 e são lastreados por Créditos Imobiliários representados por Cédulas de Crédito Imobiliário da FS Participações S.A. SPE São José dos Campos S.A. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de 100% das ações de emissão da devedora, (ii) cessão fiduciária de 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário, (iii) cessão fiduciária de conta centralizadora que receberá os recursos correspondentes aos 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário e (iv) regime fiduciário com consequente instituição do patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997. Esse CRI não teve avaliação realizada por empresa de rating.

c) Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Em 31 de dezembro de 2015, o Fundo possui a seguinte composição de Letras de Crédito Imobiliário:

LCI	2016			2015		
	Quantidade	Valor	Vencimento	Quantidade	Valor	Vencimento
Caixa Econômica Federal	-	-	-	1	6.808	05/08/2016
				1	6.808	

5. Propriedade para investimento

O valor justo está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa especializada NAI Dworking Consultoria Imobiliária, cujo Laudo de Avaliação foi emitido em 20 de dezembro de 2016.

Empresa de reavaliação

A NAI Dworking Consultoria Imobiliária iniciou suas operações em 2006 e hoje representa, no Brasil, a NAI Global.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
 CNPJ nº 13.842.683/0001-76
 (Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
 CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
 (Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

5. Propriedade para investimento--Continuação

a) Movimentação das propriedades para investimento

Imóvel	Saldo em 31/12/2015		Movimentação em 2015		Saldo em 31/12/2016	
	Valor justo	% de participação no imóvel	Resultado com reavaliação	Benfeitorias	Valor justo	% de participação no imóvel
Edifício Itaim Business Center – Iaiá	3.140	9,35%	(1.308)	-	2.940	6,77%
Total	3.140	9,35%	(1.308)	-	2.940	6,77%

Descrição

Conjuntos comerciais de nº 51 e nº 52, localizados no Edifício Itaim Business Center - Iaiá, situado na Rua Iaiá, nº 77, Itaim Bibi, a área útil do edifício é de 3.450,00 m² e dos conjuntos comerciais nº 51 - 166,78 m² e conjunto 52 - 166,78 m² totalizando 333,56 m² de área útil.

Método usado para avaliação do imóvel da carteira do Fundo

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: NBR 14653; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã Bretanha.

O imóvel teve seu valor de mercado de locação obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que identifica o valor de produtos imobiliários pela comparação direta entre elementos ofertados no mercado de uma mesma região. As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados por Inferência Estatística.

b) Coberturas de seguro (não auditado)

Os empreendimentos no qual o Fundo possui imóvel para renda encontra-se segurado quanto aos riscos de incêndio, queda de raio, explosão, implosão acidental, fumaça, queda de aeronave, danos elétricos e perda ou pagamento de aluguel a terceiro, os montantes são considerados como suficientes pela administração do Fundo.

6. Contas a receber

Compreende o montante de R\$ 921 (R\$ 1.192 em 31 de dezembro de 2015), referente ao reembolso a ser realizado pelo gestor em função do pagamento pelo Fundo das despesas com distribuição de cotas realizadas.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

7. Remuneração da administração

Como remuneração a todos os serviços de Administração, o Fundo paga o equivalente a até 2,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo (“Taxa de Administração”).

A remuneração prevista no parágrafo anterior deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º dia útil do mês subsequente.

A parte da Administradora corresponde ao montante equivalente de 0,14% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 5, a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 meses.

A parte das Gestoras (Gestora Imobiliária e Gestora Financeira) corresponde ao montante equivalente a: (i) 2,11% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo durante o período de investimento e (ii) 0,90% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo após o período de investimento. As Gestoras fazem jus, cada uma, ao percentual de 50% da remuneração acima.

Os pagamentos das remunerações aos prestadores de serviços de administração serão efetuados diretamente pelo Fundo a cada qual, nas formas e prazos previstos no regulamento do Fundo, até o limite da remuneração total, fixada no primeiro parágrafo acima.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foi provisionada a importância de R\$ 714 (R\$ 660 em 31 de dezembro de 2015) a título de taxa de administração, restando a pagar o montante de R\$ 66 (R\$ 60 em 31 de dezembro de 2015).

Adicionalmente às remunerações previstas nos parágrafos acima, as Gestoras receberão uma taxa de performance auferida em virtude do resultado do Fundo, equivalente a 20% da rentabilidade do capital integralizado pelos Cotistas, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o Indexador IPCA/IBGE acrescido de 8% ao ano, desde a data da primeira integralização de cotas.

A taxa de performance será paga em moeda corrente nacional na data de cada distribuição aos Cotistas do Fundo, em decorrência de amortização ou resgate de cotas ou distribuição de resultado auferido pelo Fundo. Também será calculada e paga Taxa de Performance em caso de liquidação do Fundo, na data de destituição da(s) Gestor(as) sem justa causa, conforme definido no regulamento, ou na data em que a Assembleia Geral de Cotistas deliberar, se for o caso, pela prorrogação do prazo do Fundo ou pela alteração nas regras de desinvestimento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não foram provisionadas taxas de performance.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

8. Obrigações por aquisição de imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não há saldo em obrigações por aquisição de imóvel.

9. Obrigação por captação de recursos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o Fundo não detinha obrigações pela cessão de recebíveis decorrentes de contratos de aluguéis.

10. Mensuração ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2;
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
 CNPJ nº 13.842.683/0001-76
 (Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
 CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
 (Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

10. Mensuração ao valor justo--Continuação

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2016 e 2015:

2016

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Consolidado			Saldo total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Operações compromissadas	12.104	-	-	12.104
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	27.436	-	27.436
Propriedades para Investimento	-	-	2.940	2.940
Total do ativo	12.104	27.436	2.940	40.480

2015

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Consolidado			Saldo total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Operações compromissadas	1.678	-	-	1.678
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	-	6.808	-	6.808
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	17.162	-	17.162
Propriedades para Investimento	-	-	3.140	3.140
Total do ativo	1.678	23.970	3.140	28.788

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

11. Riscos associados ao Fundo

a) Tipos de riscos

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando mudanças drásticas e repentinas em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária tem envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, tarifas, controles no consumo de eletricidade, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a conseqüente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 13.842.683/0001-76
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

11. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos--Continuação

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e das Gestoras tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem o ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira do Fundo e (b) inadimplência dos emissores dos ativos financeiros.

Diversificação

O Fundo poderá realizar investimentos em mais de um imóvel ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira do Fundo seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Imóvel, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Imóveis. Assim, o desempenho negativo de um Imóvel poderá diminuir o potencial rendimento dos demais Imóveis.

Concentração

O Fundo poderá concentrar seus investimentos em um número restrito de Imóveis e Ativos. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo, a diversificação dos investimentos do Fundo em inúmeros Imóveis e Ativos dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem na Política de Investimentos e nos Critérios de Aquisição dos Imóveis e da capacidade do Fundo de identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Imóveis. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo.

Alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei nº 8.668/1993, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre incidência de qualquer tributo ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 13.842.683/0001-76
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

11. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo, considera um conjunto de rigores e obrigações de parte estipuladas através de contratos privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado brasileiro, e da inovação na regulamentação da CVM, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de pagamento das cotas do fundo em bens ou direitos reais sobre imóveis

Conforme previsto no regulamento do Fundo, poderá haver a liquidação do Fundo em situações predeterminadas. Se uma dessas situações se verificar, há previsão na legislação pertinente de que as cotas poderão ser resgatadas em bens ou direitos reais sobre Imóveis oriundos dos Imóveis e ou dos Ativos. Nessa hipótese, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os ativos recebidos decorrentes do resgate de suas cotas.

Riscos relacionados à distribuição de resultados

Os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos investimentos em Imóveis e dos rendimentos dos ativos investidos. A capacidade do Fundo de distribuir resultados está condicionada ao recebimento pelo Fundo dos recursos acima citados.

Risco de demanda judiciais ou extrajudiciais

O Fundo estará sujeito a perdas e prejuízos de eventuais condenações em ações judiciais e procedimentos administrativos propostos por quaisquer terceiros interessados e decorrentes de fatos relativos à propriedade, posse, uso, destinação e administração, ou de qualquer outro fato referente aos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, bem como pela assunção dos respectivos custos e condenações, inclusive despesas, tributos, custas, multas, indenizações, repetições de indébito, devolução de quantias, sucumbências e honorários advocatícios, inclusive no caso de serem arcados pela Administradora ou impostos a ela em razão da representação do Fundo em tais demandas.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

11. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Risco de derivativos

Consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas. Mesmo para o Fundo, que utiliza derivativos exclusivamente para proteção das posições à vista, existe o risco da posição não representar um hedge perfeito ou suficiente para evitar perdas ao Fundo.

Riscos do fundo ser genérico

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar empreendimentos imobiliários para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda, sem prévia anuência dos cotistas, adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo, desde que estes se enquadrem nos Critérios de Aquisição do Imóveis.

b) Gerenciamento de riscos

Embora, o Administrador não possua e nem contratou sistema para gerenciar os riscos especificados acima, foi contratado a Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., como Consultoria Imobiliária, para avaliar os riscos dos ativos adquiridos pelo Fundo.

Adicionalmente, o Gestor Financeiro possui um sistema de gerenciamento de riscos utilizado para avaliar os riscos do Fundo, contratado pelo próprio Gestor Financeiro sem custos ao Fundo.

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo 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 terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 13.842.683/0001-76
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

12. Política de distribuição dos resultados--Continuação

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	2016	2015
Recebimento de aluguéis	208	175
Resultado com LCI	697	1.679
Resultado com CRI	504	-
Rendas com títulos de renda fixa	171	126
Outras rendas	340	-
Despesas	(1.431)	(964)
Base de cálculo	489	1.016
Resultado mínimo a distribuir - 95%	465	965
Rendimentos apropriados no exercício	758	610
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	355	14
Resultado do exercício distribuído	403	610
Total pago no exercício	758	624
Resultado do exercício a distribuir	62	355

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo distribuiu o montante de R\$ 758 como rendimento aos cotistas (R\$ 610 no exercício findo em 31 de dezembro de 2015).

13. Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Até 31 de dezembro de 2015 o capital social do Fundo era composto por 31.888,582 cotas, no montante de R\$ 41.072.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, o Fundo realizou a emissão de 10.928,832 cotas, pelo valor total de R\$ 11.000. Desta forma, o capital social do Fundo em 31 de dezembro de 2015 passou a ser composto por 42.817,352 cotas, no valor total de R\$ 41.500.

Em 31 de dezembro de 2016 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 42.817,352 cotas pelo valor unitário de R\$ 1.014,30 que corresponde ao montante total de R\$ 43.430.

14. Condições para emissão, amortização e resgate de cotas

Emissão

A Administradora, com vista à constituição do Fundo, emitiu para oferta pública com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/2009, o total de até 500.000 (quinhentas mil) cotas, no valor de R\$ 1 (um mil Reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 500.000 (quinhentos milhões de Reais), em série única.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

14. Condições para emissão, amortização e resgate de cotas-- Continuação

Emissão--Continuação

O fundo poderá emitir novas cotas, desde que haja aprovação pela Assembleia Geral dos Cotistas, com finalidade, dentre outros motivos, de (i) realizar novos investimentos do Fundo nos Imóveis de forma a manter e/ou aumentar o seu valor econômico, (ii) cobrir eventuais contingências do Fundo, (iii) recompor o caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) adquirir novos investimentos para o Fundo.

Aos cotistas do Fundo será assegurado, a preferência na subscrição das novas cotas emitidas, na proporção de sua participação no patrimônio do Fundo, não podendo ser cedido a terceiros cotistas o direito de preferência.

O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo com base em laudo de avaliação econômica elaborado por empresa especializada; ou (iii) valor de mercado das cotas já emitidas.

As novas cotas serão subscritas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, a contar do dia subsequente à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

A assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

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

A administradora deverá distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base nos balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em determinado período será distribuído aos Cotistas mensalmente, até o 20 (vigésimo) dia do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

14. Condições para emissão, amortização e resgate de cotas--

Continuação

Amortização

Ao final do prazo de duração do Fundo ou quando da sua liquidação, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das cotas, as cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral de Cotistas, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada cotista na composição do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não houve amortização de cotas.

Resgate

As cotas do Fundo serão resgatadas somente em decorrência de sua liquidação, do término de seu prazo de duração ou quando do pagamento da última parcela de amortização de cotas.

15. Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBovespa - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sob o código VLJS, porém, durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não houveram negociações. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota
31/12/2013 (*)	942,84

(*) Conforme comunicado de negociação do Fundo disponível na BM&FBovespa, em 02 de dezembro de 2013 foi iniciado a negociação das cotas do Fundo em Bolsa de Valores.

16. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média do Fundo (calculada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi de 10,39% (negativa em 4,25% no exercício findo em 31 de dezembro de 2015).

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se o resultado distribuído do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi de 2,00% (2,00% no exercício findo em 31 de dezembro de 2015).

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
 CNPJ nº 13.842.683/0001-76
 (Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
 CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
 (Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

17. Encargos debitados ao Fundo

	2015		2014	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	(714)	2,25	(660)	2,30
Auditoria e custódia	(302)	0,95	(158)	0,55
Consultoria jurídica e reavaliação imobiliária	(161)	0,51	(157)	0,55
Taxa de fiscalização CVM	(48)	0,15	(10)	0,03
Prestação de serviços	(20)	0,06	19	0,07
Total de despesas	(966)	3,92	(857)	3,36

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2016, no valor de R\$ 31.715 (R\$ 28.742 no exercício findo em 31 de dezembro de 2015).

18. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria e escrituração do Fundo são prestados pela Planner Corretora de Valores S.A. e os serviços de custódia são prestados pelo Bradesco S.A.

19. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à BM&FBOVESPA, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. Além disto, quando estipulado no regulamento, a informação deve ser publicada no jornal DCI - Diário do Comércio e da Indústria.

20. Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, exceto os valores pagos a Administradora pelos serviços de administração do Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 7, o Fundo não realizou demais transações com partes relacionadas.

21. Demandas judiciais

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

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

22. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1.022 de 05 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com Artigo 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o Artigo 68 da Instrução Normativa RFB nº 1.022/10, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

23. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 10 de setembro de 2015, foi deliberada a apreciação das demonstrações financeiras devidamente auditadas do exercício social em 31 de dezembro de 2014, a substituição do custodiante passando de Itaú Unibanco S.A. para Banco Bradesco S.A., bem como a contratação da Administradora para prestação de serviços de controladoria e escrituração de cotas e a alteração no Regulamento do Fundo de modo a regulamentar a participação dos Cotistas nas Assembleias por meio de conferência telefônica e vídeo conferência.

24. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela auditoria independente relacionados ao Fundo que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

25. Evento subsequente

Em 20 de janeiro de 2017, o Fundo realizou o pagamento de rendimentos aos cotistas, no montante de R\$ 65, referente aos resultados auferidos por regime de caixa e resultados não recebidos (regime de competência) no segundo semestre de 2016, correspondentes ao rendimento dos ativos da carteira do Fundo.

Planner Corretora de Valores S.A.

Administrador

Reinaldo Dantas

Contador CT-CRC 1SP-110.330/O-6

Vector Queluz Lajes Corporativas
Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 13.842.683/0001-76
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ nº 00.806.535/0001-54)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	5
Demonstrações de resultados	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518
04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone

55 (11) 3940-1500

Fax

55 (11) 3940-1501

Internet

www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário (administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2015, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

São Paulo, 24 de maio de 2016.

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6

Silbert Christo Sasdelli Júnior
Contador CRC 1SP230685/O-0

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.942.683/0001-76
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ nº 00.806.535/0001-54)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2015		2014		Passivo	Nota explicativa	2015		2014	
			% PL		% PL				% PL		
Circulante		2.871	10	1.980	8	Circulante		89	-	100	-
Disponibilidades		1	-	1	-	Provisões e contas a pagar		89	-	100	-
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		1.678	6	803	3	Rendimentos a distribuir	12	-	-	14	-
Operações compromissadas	4	1.678	6	-	-	Taxa de administração	7	60	-	50	-
Cotas de fundo de investimento	4	-	-	803	3	Outras		29	-	36	-
Contas a receber	6	1.192	4	1.176	4	Patrimônio líquido		29.892	100	26.231	100
Não circulante		27.110	91	24.351	93	Cotas integralizadas		30.500	102	27.500	105
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		23.970	80	20.103	77	(-) Gastos com colocação de cotas		(428)	(1)	(428)	(2)
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	17.162	57	-	-	Prejuízos acumulados		(180)	(1)	(841)	(3)
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	4	6.808	23	20.103	77						
Investimento		3.140	11	4.248	16						
Propriedades para investimento		3.140	11	4.248	16						
Imóveis acabados	5	3.140	11	4.248	16						
Total do ativo		29.981	100	26.331	100	Total do passivo e patrimônio líquido		29.981	100	26.331	100

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

(CNPJ nº 00.806.535/0001-54)

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Valores em milhares de Reais)

	2015	2014
Propriedade para investimento		
Receitas de aluguéis	175	65
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(1.108)	(592)
Resultado líquido de propriedades para investimento	(933)	(527)
Ativos financeiros de natureza imobiliária	3.044	204
Rendimentos de letras de crédito imobiliário - LCI	1.988	103
Rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.057	-
(Prejuízo)/Lucro na venda de letras de crédito imobiliário - LCI	(1)	101
Outros ativos financeiros	126	901
Rendas de aplicações em cotas de fundos de renda fixa	108	901
Rendas de aplicações em operações compromissadas	18	-
Outras receitas/despesas	(966)	(857)
Despesa de taxa de administração	7	(660)
Auditoria e custódia	17	(158)
Consultoria jurídica e reavaliação imobiliária	17	(157)
Taxa fiscalização CVM	17	(10)
Outras receitas/(despesas)	17	19
Resultado líquido dos exercícios	<u>1.271</u>	<u>(279)</u>
Quantidade de cotas	<u>31.888,582</u>	<u>28.677,451</u>
Lucro (Prejuízo) por cota	<u>39,86</u>	<u>(9,73)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

(CNPJ nº 00.806.535/0001-54)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2013		<u>16.372</u>	<u>(460)</u>	<u>15.912</u>
Cotas Incorporadas do Vector Queluz Lajes Corporativas II Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ nº 19.390.695/0001-93 ("Vector II")		9.700	(19)	9.681
Integralização de cotas no exercício		1.000	-	1.000
Prejuízo do exercício		-	(279)	(279)
Distribuição de resultados no exercício	12	-	(83)	(83)
Saldos em 31 de dezembro de 2014		<u>27.072</u>	<u>(841)</u>	<u>26.231</u>
Integralização de cotas no exercício		3.000	-	3.000
Lucro do exercício		-	1.271	1.271
Distribuição de resultados no exercício	12	-	(610)	(610)
Saldos em 31 de dezembro de 2015		<u>30.072</u>	<u>(180)</u>	<u>29.892</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

(CNPJ nº 00.806.535/0001-54)

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Valores em milhares de Reais)

	2015	2014
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	175	65
Rendimento de letras de crédito imobiliária	1.679	-
Rendimento de cotas de fundos de investimento renda fixa	108	901
Rendimento com operações compromissadas	18	-
Pagamento de taxa de administração	(650)	(408)
Demais pagamentos/recebimentos	(314)	(441)
Caixa líquido das atividades operacionais	1.016	117
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de certificados recebíveis imobiliários - CRI	(16.247)	-
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	(17.500)	(24.000)
Amortização de certificados recebíveis imobiliários - CRI	142	-
Venda de letras de crédito imobiliário - LCI	31.104	4.101
Caixa líquido das atividades de investimento	(2.501)	(19.899)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização/Incorporação de cotas	3.000	10.177
Rendimentos pagos	(624)	(69)
Gastos/Reembolso com colocação de cotas	(16)	189
Caixa líquido das atividades de financiamento	2.360	10.297
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	875	(9.485)
Caixa e equivalente de caixa no início dos exercícios	804	10.289
Caixa e equivalente de caixa no final dos exercícios	1.679	804
		-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído em 16 de junho de 2011, sob forma de condomínio fechado, com prazo de setenta e nove meses, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 13 de janeiro de 2010. Iniciou as atividades em 14 de novembro de 2012 e destina-se exclusivamente a investidores qualificados.

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários, preferencialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas e escritórios comerciais de alto padrão, visando gerar ganhos por meio de locação e/ou arrendamento e alienação, e se beneficiar de potencial valorização imobiliária.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 11.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas nas Instruções CVM nº 472/08, 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

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

Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e disponibilidade financeira por meio de cotas de fundos de investimento de liquidez imediata.
- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

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

- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:
- (i) Letras de Crédito Imobiliário** - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e são lastreados por crédito imobiliário garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel.
- (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários** - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- (iii) Aluguéis a receber:** representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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

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

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

c. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

d. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

e. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

f. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- (i)** Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota 3 (a) e 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

- (ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa nº 3.c, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por empresas com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 5.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2015 estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Operações compromissadas

	2015	
Compromissadas	Quantidade	Valor
Compromissadas Bradesco	1	1.678

Cotas de fundo de renda fixa

	2014	
Fundo	Quantidade	Valor
Itaú Custódia Curto Prazo Caixa Fundo de Investimento	54.297,519	803

O Itaú Custódia Curto Prazo Caixa Fundo de Investimento administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas do Itaú Custódia Curto Prazo Caixa Fundo de Investimento não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do Itaú Custódia Curto Prazo Caixa Fundo de Investimento é determinada substancialmente pelo rendimento das operações compromissadas.

De caráter imobiliário

Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, o Fundo possui a seguinte composição de Letras de Crédito Imobiliário:

	2015		
LCI	Quantidade	Valor	Vencimento
Caixa Econômica Federal	1	6.808	05/08/2016

2014

LCI	Quantidade	Valor	Vencimento
Caixa Econômica Federal	1	16.084	09/12/2016
Banco Fibra S.A.	3.000	3.016	09/02/2015
Banco Fibra S.A.	1.000	1.003	19/02/2015
Total	4.001	20.103	

Certificados Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2015, o Fundo possui a seguinte composição de Certificados Recebíveis Imobiliários:

Emissor	Cód. Cetip	Emissão	Vencimento	Indexador	Spread (a.a.)	Quant.	2015	2014
i Habitasec Securitizadora S.A.	15G0636541	20/07/2015	20/07/2022	IGP-M	12,00%	28	9.243	-
ii Habitasec Securitizadora S.A.	15K0592011	12/11/2015	12/11/2022	IPCA	12,00%	25	7.919	-
						53	17.162	-

- i. **CRI Habitasec Securitizadora S.A.:** 55ª série/1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Os CRI's possuem carência até 20 de agosto de 2016 e são lastreados por Créditos Imobiliários representados por Cédulas de Crédito Imobiliário da Nabileque Incorporadora Ltda. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de cotas (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios e (iii) regime fiduciário com consequente instituição do patrimônio separado, nos termos da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997. Esse CRI não teve avaliação realizada por empresa de rating.
- ii. **CRI Habitasec Securitizadora S.A.:** 62ª série/1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Os CRI's possuem carência até 12 de dezembro de 2016 e são lastreados por Créditos Imobiliários representados por Cédulas de Crédito Imobiliário da SPE Cotia S.A. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de 100% das ações de emissão da devedora, (ii) cessão fiduciária de 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário, (iii) cessão fiduciária de conta centralizadora que receberá os recursos correspondentes aos 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário e (iv) regime fiduciário com consequente instituição do patrimônio separado, nos termos da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997. Esse CRI não teve avaliação realizada por empresa de rating.

5 Propriedade para investimento

O valor justo está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa especializada NAI Dworking Consultoria Imobiliária, cujo Laudo de Avaliação foi emitido em 21 de dezembro de 2015.

Empresa de (re)avaliação

A NAI Dworking Consultoria Imobiliária iniciou suas operações em 2006 e hoje representa, no Brasil, a NAI Global.

a. Movimentação das propriedades para investimento

Imóvel	Saldo em 31/12/2014		Movimentação em 2015		Saldo em 31/12/2015	
	Valor justo	% de participação no imóvel	Resultado com (re)avaliação	Benfeitorias	Valor justo	% de participação no imóvel
Edifício Itaim Business Center - Iaiá	4.248	9,35%	(1.108)	-	3.140	9,35%
Total	4.248	9,35%	(1.108)	-	3.140	9,35%

Descrição

Conjuntos comerciais de nº 51 e 52, localizados no Edifício Itaim Business Center - Iaiá, situado na Rua Iaiá, nº 77, Itaim Bibi, a área útil do edifício é de 3.450,00 m² e dos conjuntos comerciais nº 51 - 166,78 m² e conjunto 52 - 166,78 m² totalizando 333,56 m² de área útil.

Método usado para avaliação do imóvel da carteira do Fundo

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: NBR 14653; Parte 1 - Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O imóvel teve seu valor de mercado de locação obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que identifica o valor de produtos imobiliários pela comparação direta entre elementos ofertados no mercado de uma mesma região. As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados por Inferência Estatística.

b. Coberturas de seguro (não auditado)

Os empreendimentos no qual o Fundo possui imóvel para renda encontra-se segurado quanto aos riscos de incêndio, queda de raio, explosão, implosão acidental, fumaça, queda de aeronave, danos elétricos e perda ou pagamento de aluguel a terceiro, os montantes são considerados como suficientes pela administração do Fundo.

6 Contas a receber

Compreende o montante de R\$ 1.192 (R\$ 1.176 em 31 de dezembro de 2014) referente a reembolso a ser realizado pelo gestor em função do pagamento pelo Fundo das despesas com distribuição de cotas realizadas.

7 Remuneração da administração

Como remuneração a todos os serviços de administração, o Fundo paga o equivalente a até 2,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo (“Taxa de Administração”).

A remuneração prevista no parágrafo anterior deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º dia útil do mês subsequente.

A parte da Administradora corresponde ao montante equivalente de 0,14% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 5, a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 meses.

A parte das Gestoras (Gestora Imobiliária e Gestora Financeira) corresponde ao montante equivalente a: (i) 2,11% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo durante o período de investimento e (ii) 0,90% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo após o período de investimento. As Gestoras fazem jus, cada uma, ao percentual de 50% da remuneração acima.

Os pagamentos das remunerações aos prestadores de serviços de administração serão efetuados diretamente pelo Fundo a cada qual, nas formas e prazos previstos no regulamento do Fundo, até o limite da remuneração total, fixada no primeiro parágrafo acima.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, foi provisionada a importância de R\$ 660 (R\$ 428 em 31 de dezembro de 2014) a título de taxa de administração, restando a pagar o montante de R\$ 60 (R\$ 50 em 31 de dezembro de 2014).

Adicionalmente às remunerações previstas nos parágrafos acima, as Gestoras receberão uma taxa de *performance* auferida em virtude do resultado do Fundo, equivalente a 20% da rentabilidade do capital integralizado pelos Cotistas, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o Indexador IPCA/IBGE acrescido de 8% ao ano, desde a data da primeira integralização de cotas.

A taxa de *performance* será paga em moeda corrente nacional na data de cada distribuição aos Cotistas do Fundo, em decorrência de amortização ou resgate de cotas ou distribuição de resultado auferido pelo Fundo. Também será calculada e paga Taxa de *Performance* em caso de liquidação do Fundo, na data de destituição da(s) Gestor(as) sem justa causa, conforme definido no regulamento, ou na data em que a Assembleia Geral de Cotistas deliberar, se for o caso, pela prorrogação do prazo do Fundo ou pela alteração nas regras de desinvestimento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, não foi provisionada taxa de *performance*.

8 Obrigações por aquisição de imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, não há saldo em obrigações por aquisição de imóvel.

9 Obrigação por captação de recursos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, o Fundo não detinha obrigações pela cessão de recebíveis decorrentes de contratos de aluguéis.

10 Mensuração ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- (i) **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- (ii) **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- (iii) **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2015 e 2014:

2015

Ativos	<u>Consolidado</u>			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	1.678	-	-	1.678
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	-	6.808	-	6.808
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	17.162	-	17.162
Propriedades para Investimento	-	-	3.140	3.140
Total do ativo	<u>1.678</u>	<u>23.970</u>	<u>3.140</u>	<u>28.788</u>

2014

Ativos	<u>Consolidado</u>			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	803	-	-	803
Letras de Crédito Imobiliário	-	20.103	-	20.103
Propriedades para Investimento	-	-	4.248	4.248
Total do ativo	<u>803</u>	<u>20.103</u>	<u>4.248</u>	<u>25.154</u>

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

11 Riscos associados ao Fundo

a. Tipos de riscos

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando mudanças drásticas e repentinas em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária tem envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, tarifas, controles no consumo de eletricidade, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a conseqüente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo.

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e das Gestoras tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem o ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira do Fundo e (b) inadimplência dos emissores dos ativos financeiros.

Diversificação

O Fundo poderá realizar investimentos em mais de um imóvel ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira do Fundo seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Imóvel, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Imóveis. Assim, o desempenho negativo de um Imóvel poderá diminuir o potencial rendimento dos demais Imóveis.

Concentração

O Fundo poderá concentrar seus investimentos em um número restrito de Imóveis e Ativos. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo, a diversificação dos investimentos do Fundo em inúmeros Imóveis e Ativos dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem na Política de Investimentos e nos Critérios de Aquisição dos Imóveis e da capacidade do Fundo de identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Imóveis. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo.

Alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei nº 8.668/1993, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre incidência de qualquer tributo ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo, considera um conjunto de rigores e obrigações de parte estipuladas através de contratos privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado brasileiro, e da inovação na regulamentação da CVM, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de pagamento das cotas do fundo em bens ou direitos reais sobre imóveis

Conforme previsto no regulamento do Fundo, poderá haver a liquidação do Fundo em situações predeterminadas. Se uma dessas situações se verificar, há previsão na legislação pertinente de que as cotas poderão ser resgatadas em bens ou direitos reais sobre Imóveis oriundos dos Imóveis e ou dos Ativos. Nessa hipótese, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os ativos recebidos decorrentes do resgate de suas cotas.

Riscos relacionados à distribuição de resultados

Os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos investimentos em Imóveis e dos rendimentos dos Ativos investidos. A capacidade do Fundo de distribuir resultados está condicionada ao recebimento pelo Fundo dos recursos acima citados.

Risco de demanda judiciais ou extrajudiciais

O Fundo estará sujeito a perdas e prejuízos de eventuais condenações em ações judiciais e procedimentos administrativos propostos por quaisquer terceiros interessados e decorrentes de fatos relativos à propriedade, posse, uso, destinação e administração, ou de qualquer outro fato referente aos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, bem como pela assunção dos respectivos custos e condenações, inclusive despesas, tributos, custas, multas, indenizações, repetições de indébito, devolução de quantias, sucumbências e honorários advocatícios, inclusive no caso de serem arcados pela Administradora ou impostos a ela em razão da representação do Fundo em tais demandas.

Risco de derivativos

Consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas. Mesmo para o Fundo, que utiliza derivativos exclusivamente para proteção das posições à vista, existe o risco da posição não representar um hedge perfeito ou suficiente para evitar perdas ao Fundo.

Riscos do fundo ser genérico

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar empreendimentos imobiliários para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda, sem prévia anuência dos cotistas, adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo, desde que estes se enquadrem nos Critérios de Aquisição do Imóveis.

b. Gerenciamento de riscos

Embora, o Administrador não possua e nem contratou sistema para gerenciar os riscos especificados acima, foi contratado a Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., como Consultoria Imobiliária, para avaliar os riscos dos ativos adquiridos pelo Fundo.

Adicionalmente, o Gestor Financeiro possui um sistema de gerenciamento de riscos utilizado para avaliar os riscos do Fundo, contratado pelo próprio Gestor Financeiro sem custos ao Fundo.

12 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo 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 terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2015	2014
Base de cálculo - Lucro contábil apurado segundo regime de competência	1.271	(279)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(1.589)	(204)
(+) Despesas por competência não transitada pelo caixa	2.182	1.052
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	204	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(1.052)	(482)
1. Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	1.016	87
Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido	965	83
2. Total de rendimentos pagos	624	69
(-) Rendimentos pagos antecipadamente no período	610	69
(-) Rendimentos pagos referente ao período anterior	14	-
3. Rendimento líquido a pagar correspondente ao resultado do exercício (*)	355	14

O montante de R\$ 355 a pagar não está provisionado em 31 de dezembro de 2015. Esse montante foi provisionado e pago em 2 parcelas, sendo R\$ 251 em 02 de fevereiro de 2016 e o restante no valor de R\$ 104 em 18 de maio de 2016.

13 Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Até 31 de dezembro de 2014 o capital social do Fundo era composto por 28.677,451 cotas, no montante de R\$ 27.500.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, o Fundo realizou a emissão de 3.211,131 cotas, pelo valor total de R\$ 3.000. Desta forma, o capital social do Fundo em 31 de dezembro de 2015 passou a ser composto por 31.888,582 cotas, no valor total de R\$ 30.500.

Em 31 de dezembro de 2015 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 31.888,582 cotas (28.677,451 cotas em 31 de dezembro de 2014) pelo valor unitário de R\$ 937,40 (R\$ 914,68 em 31 de dezembro de 2014) que corresponde ao montante total de R\$ 29.892 (R\$ 26.231 em 31 de dezembro de 2014).

14 Condições para emissão, amortização e resgate de cotas

Emissão

A administradora, com vista à constituição do Fundo, emitiu para oferta pública com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM 476/2009, o total de até 500.00 (quinhentas mil) cotas, no valor de R\$ 1 (um mil reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 500.000 (quinhentos milhões de reais), em série única.

O fundo poderá emitir novas cotas, desde que haja aprovação pela Assembleia Geral dos Cotistas, com finalidade, dentre outros motivos, de (i) realizar novos investimentos do Fundo nos Imóveis de forma a manter e/ou aumentar o seu valor econômico, (ii) cobrir eventuais contingências do Fundo, (iii) recompor o caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) adquirir novos investimentos para o Fundo. Aos cotistas do Fundo será assegurado, a preferência na subscrição das novas cotas emitidas, na proporção de sua participação no patrimônio do Fundo, não podendo ser cedido a terceiros cotistas o direito de preferência.

O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo com base em laudo de avaliação econômica elaborado por empresa especializada; ou (iii) valor de mercado das cotas já emitidas.

As novas cotas serão subscritas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, a contar do dia subsequente à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

A assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

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

A administradora deverá distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base nos balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em determinado período será distribuído aos Cotistas mensalmente, até o 20 (vigésimo dia do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Amortização

Ao final do prazo de duração do Fundo ou quando da sua liquidação, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das cotas, as cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral de Cotistas, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada cotista na composição do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, não houve amortização de cotas.

Resgate

As cotas do Fundo serão resgatadas somente em decorrência de sua liquidação, do término de seu prazo de duração ou quando do pagamento da última parcela de amortização de cotas.

15 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBovespa - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sob o código VLJS, porém, durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, não houveram negociações. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota
31/12/2013 (*)	942,84

(*) Conforme comunicado de negociação do Fundo disponível na BM&FBovespa, em 2 de dezembro de 2013 foi iniciado a negociação das cotas do Fundo em Bolsa de Valores.

16 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média do Fundo (calculada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi de 4,17% (negativa em 1,01% no exercício findo em 31 de dezembro de 2014).

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se o resultado distribuído do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi de 2,00% (0,30% no exercício findo em 31 de dezembro de 2014).

17 Encargos debitados ao Fundo

	2015		2014	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de Administração	(660)	2,30	(428)	2,25
Auditoria e Custódia	(158)	0,55	(192)	1,01
Consultoria jurídica e reavaliação imobiliária	(157)	0,55	(149)	0,78
Taxa de fiscalização CVM	(10)	0,03	(8)	0,04
Prestação de serviços	19	0,07	(80)	0,42
Total de despesas	(966)	3,36	(857)	4,50

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2015, no valor de R\$ 28.742 (R\$ 19.007 no exercício findo em 31 de dezembro de 2014).

18 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria e escrituração do Fundo são prestados pela Planner Corretora de Valores S.A. e os serviços de custódia são prestados pelo Bradesco S.A.

19 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à BM&FBOVESPA, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. Além disto, quando estipulado no regulamento, a informação deve ser publicada no jornal DCI - Diário do Comércio e da Indústria.

20 Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, exceto os valores pagos a administradora pelos serviços de administração do Fundo, conforme descrito na nota explicativa nº 7, o Fundo não realizou demais transações com partes relacionadas.

21 Demandas judiciais

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

22 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1.022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1.022/10, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

23 Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 10 de setembro de 2015, foi deliberada a apreciação das demonstrações financeiras devidamente auditadas do exercício social em 31 de dezembro de 2014, a substituição do custodiante passando de Itaú Unibanco S.A. para Banco Bradesco S.A., bem como a contratação da Administradora para prestação de serviços de controladoria e escrituração de cotas e a alteração no Regulamento do Fundo de modo a regulamentar a participação dos Cotistas nas Assembleias por meio de conferência telefônica e vídeo conferência.

24 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes relacionados ao Fundo que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

25 Evento subsequente

Em 02 de fevereiro de 2016 e 18 de maio de 2016, o Fundo realizou os pagamentos de rendimentos aos cotistas, nos montantes de R\$ 251 e R\$ 104, respectivamente, referente aos resultados auferidos por regime de caixa no segundo semestre de 2015, correspondentes ao rendimento dos ativos da carteira do Fundo.

* * *

Planner Corretora de Valores S.A.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT-CRC 1SP110330/O-6

Vector Queluz Lajes Corporativas
Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 13.842.683/0001-76
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ nº 00.806.535/0001-54)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2014 e 2013

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	5
Demonstrações dos resultados	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



KPMG Auditores Independentes
R. Dr. Renato Paes de Barros, 33
04530-904 - São Paulo, SP - Brasil
Caixa Postal 2467
01060-970 - São Paulo, SP - Brasil

Central Tel 55 (11) 2183-3000
Fax Nacional 55 (11) 2183-3001
Internacional 55 (11) 2183-3034
Internet www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário (administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2014, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 5, as propriedades para investimento tem seus valores suportados por laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas. Dessa forma, a realização desses investimentos pelos valores registrados depende do atendimento às premissas adotadas e da realização dos fluxos de caixa projetados nas respectivas avaliações, conseqüentemente, quando da efetiva realização desses investimentos, seus valores poderão vir ser substancialmente diferentes daqueles registrados em 31 de dezembro de 2014.

São Paulo, 16 de março de 2015.

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Silbert Christo Sasdelli Júnior
Contador CRC 1SP230685/O-0

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

(CNPJ nº 00.806.535/0001-54)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2014	% PL	2013	% PL	Passivo	Nota explicativa	2014	% PL	2013	% PL
Circulante		1.041	3,97	10.458	65,72	Circulante		100	0,38	54	0,34
Disponibilidades	1	-	-	1	0,01	Provisões e contas a pagar		100	0,38	54	0,34
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		803	3,07	10.288	64,66	Taxa de administração		50	0,19	30	0,19
Cotas de Fundos de Investimento	4	803	3,07	10.288	64,66	Distribuição de rendimentos a pagar		14	0,05	-	-
Contas a receber	6	237	0,90	169	1,06	Outros		36	0,14	24	0,15
Não circulante		25.290	96,41	5.508	34,62	Patrimônio líquido		26.231	100,00	15.912	100,00
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	20.103	76,64	-	-	-	Cotas integralizadas		17.800	67,86	16.800	105,58
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	20.103	76,64	-	-	-	(-) Gastos com colocação de cotas		(428)	(1,63)	(428)	(2,69)
Contas a receber	6	939	3,58	668	4,20	Cotas incorporadas	23	9.700	36,98	-	-
						Prejuízos acumulados		(841)	(3,21)	(460)	(2,89)
Investimento		4.248	16,19	4.840	30,42						
Propriedades para investimento		4.248	16,19	4.840	30,42						
Imóveis Acabados	5	4.248	16,19	4.840	30,42						
Total do ativo		26.331	100,38	15.966	100,34	Total do passivo e patrimônio líquido		26.331	100,38	15.966	100,34

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

(CNPJ nº 00.806.535/0001-54)

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Valores em milhares de Reais)

Composição dos resultados dos exercícios	Nota explicativa	2014	2013
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		65	-
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	5	(592)	(398)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(527)	(398)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		204	-
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		103	-
Lucro na venda de letras de crédito imobiliário - LCI		101	-
Outros ativos financeiros		901	636
Rendas com cotas de fundos de renda fixa		901	636
Outras receitas/despesas		(857)	(683)
Taxa de administração	7	(428)	(284)
Consultoria jurídica e reavaliação imobiliária	17	(149)	(254)
Auditoria e custódia	17	(192)	(144)
Taxa de fiscalização CVM	17	(8)	(4)
Despesas tributárias	17	(13)	(8)
Despesas/Receitas diversas	17	(67)	11
Prejuízo dos exercícios		(279)	(445)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

(CNPJ nº 00.806.535/0001-54)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Cotas incorporadas	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2012		4.000	-	(15)	3.985
Integralização de cotas no exercício	-	12.800	-	-	12.800
Gasto com colocação de cotas		(428)	-	-	(428)
Prejuízo do exercício	-	-	-	(445)	(445)
Saldos em 31 de dezembro de 2013		16.372	-	(460)	15.912
Cotas incorporadas do Vector Queluz Lajes Corporativas II Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ nº 19.390.695/0001-93 ("Vector II")	23	-	9.700	(19)	9.681
Integralização de cotas no exercício		1.000	-	-	1.000
Prejuízo do exercício		-	-	(279)	(279)
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(83)	(83)
Saldos em 31 de dezembro de 2014		17.372	9.700	(841)	26.231

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

(CNPJ nº 00.806.535/0001-54)

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Valores em milhares de Reais)

	2014	2013
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	65	-
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento	901	636
Receita de juros	-	57
Pagamento de taxas condominiais	(34)	(27)
Pagamento de tributos	(13)	(8)
Pagamento da taxa de administração	(408)	(262)
Pagamento de outros gastos operacionais	(394)	(410)
Caixa líquido das atividades operacionais	117	(14)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de imóveis para renda	-	(5.238)
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	(24.000)	-
Venda de letras de crédito imobiliário - LCI	4.101	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	(19.899)	(5.238)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	1.000	12.800
Incorporação de cotas	9.177	-
Rendimentos pagos	(69)	-
Reembolso de despesas com distribuição de cotas	189	(837)
Gastos com colocação de cotas	-	(428)
Caixa líquido das atividades de financiamento	10.297	11.535
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(9.485)	6.283
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3e)	10.289	4.006
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3e)	804	10.289

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas).

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído em 16 de junho de 2011, sob forma de condomínio fechado, com prazo de sessenta e seis meses, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 13 de janeiro de 2010. Iniciou as atividades em 14 de novembro de 2012 e destina-se exclusivamente a investidores qualificados.

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários, preferencialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas e escritórios comerciais de alto padrão, visando gerar ganhos por meio de locação e/ou arrendamento e alienação, e se beneficiar de potencial valorização imobiliária.

Conforme nota explicativa nº 23, em 1º de setembro de 2014 o Vector Queluz Lajes Corporativas II Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ nº 19.390.695/0001-93, foi incorporado pelo Fundo.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 11.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas nas Instruções CVM nº 472/08, 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativa e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo

valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

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

Ativos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Títulos e valores mobiliários: Aplicações financeiras representadas por cotas de fundos de investimento, com liquidez diária.
- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:
 - (i) Letras de Crédito Imobiliário - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e são lastreados por crédito imobiliário garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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

financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

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

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

c. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

d. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

e. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

f. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- (i)** Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota 3 (a) e 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.
- (ii)** Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa nº 3 (c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por empresas com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor

presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 5.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2014 estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

Fundo	2014		2013	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Custódia Curto Prazo Caixa Fundo de Investimento	54.297,519	803	767.228,891	10.288

O Itaú Custódia Curto Prazo Caixa Fundo de Investimento administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas do Itaú Custódia Curto Prazo Caixa Fundo de Investimento não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do Itaú Custódia Curto Prazo Caixa Fundo de Investimento é determinada substancialmente pelo rendimento das operações compromissadas.

De caráter imobiliário

Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Em 31 de dezembro de 2014, o Fundo possui a seguinte composição de Letras de Crédito Imobiliário:

LCI	Quantidade	Valor	Vencimento
Caixa Econômica Federal	1	16.084	09/12/2016
Banco Fibra S.A.	3.000	3.016	09/02/2015
Banco Fibra S.A.	1.000	1.003	19/02/2015
Total	4.001	20.103	

5 Propriedade para investimento

O valor justo está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa especializada Colliers International do Brasil, emitido com data base em julho de 2014.

Empresa de (re)avaliação

A Colliers International iniciou suas atividades no Brasil em 1997, é líder global, oferecendo um completo portfólio de serviços imobiliários a investidores, proprietários, ocupantes e incorporadores.

a. Movimentação das propriedades para investimento

Imóvel	Saldo em 31/12/2013		Movimentação em 2014		Saldo em 31/12/2014	
	Valor justo	% de participação no imóvel	Resultado com (re)avaliação	Benfeitorias	Valor justo	% de participação no imóvel
Edifício Itaim Business Center - Iaiá	4.840	9,35%	(592)	-	4.248	9,35%
Total	4.840	9,35%	(592)	-	4.248	9,35%

Método usado para avaliação do imóvel da carteira do fundo

Por conta da exclusividade do empreendimento limitando a amostra comparativa direta e a característica do imóvel de ser gerador de renda, o valor de venda do imóvel foi determinada através do “Método da Renda”, com a utilização de fluxo de caixa descontado, considerando-se horizonte de análise de 10 anos.

A base de valor de mercado se refere ao valor que um imóvel deverá atingir caso for vendido ao mercado com as condições atuais, levando em consideração o estado do empreendimento e as condições do mercado na situação atual.

Segundo definição das instituições RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) e IVSC (*International Valuation Standards Council*) o valor de mercado é definido como segue:

“O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais.”

Receitas

As receitas foram projetadas, conforme a área útil indicada no contrato de locação.

Na data da avaliação, o conjunto 52 encontrava-se locado. Sendo assim, sua receita foi projetada conforme o contrato disponibilizado pelo solicitante da seguinte forma:

Período	Área Útil	Preço de Locação (R\$/m²/mês)	Valor (R\$/mês)	Início do Contrato
Ano 1	166,50 m²	87,00	14.485,50	Jun/2014
Ano 2	166,50 m²	93,00	15.484,50	
Ano 3 ao Ano 6	166,50 m²	105,00	17.482,50	

Em função do período de carência de 45 dias concedido na assinatura do contrato, foi estabelecido que apenas 50% do valor de locação, será pago nos três primeiros meses do Ano 1.

Sendo assim, nos meses de Julho, Agosto e Setembro, a receita de locação recebida, corresponderá a R\$ 7.

Para o conjunto 51, que encontra-se sem locatário, a receita foi projetada a partir do mês de Janeiro de 2015, considerando o valor de locação de R\$ 105/m²/mês. Adotou-se valor de locação a partir da pesquisa de mercado conduzida e pelo contrato vigente do conjunto vizinho. O valor de locação de R\$105/m²/mês, adotado para o imóvel, reflete as suas características em relação ao acabamento, aproveitamento e também a idade do imóvel, pois o edifício foi inaugurado em 2012.

Período	Área Útil	Preço de Locação (R\$/m ² /mês)	Valor Acruado (R\$/mês)	Início do Contrato
Ano 1	166,50	105,00	17.482,50	Jan/2015

Conforme prática do mercado admitiu-se premissa de carência inicial de três meses para novos contratos fechados. Os novos contratos serão negociados ao valor de mercado na época. Para efeito disso, adotou-se valor locação de R\$ 105/m²/mês e crescimento real do valor de 0,5% a.a. Também foram consideradas revisionais dos contratos (cada 36 meses conforme lei do inquilinato) e vacância entre os contratos de três meses. Após o vencimento dos contratos admitiu-se probabilidade de renovatória de 75%.

b. Coberturas de seguro (não auditado)

Os investimentos do Fundo classificados como “Propriedades para investimento” encontram-se segurados quanto aos riscos de incêndio, queda de raio, explosão, impropriedade acidental, fumaça, queda de aeronave, danos elétricos e perda ou pagamento de aluguel a terceiro, os montantes são considerados como suficientes pela administração do Fundo.

6 Contas a receber

Compreende o montante de R\$ 1.176 referente a reembolso a ser realizado pelo gestor em função do pagamento pelo Fundo da despesa com distribuição de cotas realizadas no exercício findo em 31 de dezembro 2013.

O reembolso será realizado pelo gestor em até 5 anos mediante abatimento na Taxa de Gestão. O valor de R\$ 237 foi registrado no ativo circulante e restante no montante de R\$ 939 no ativo não circulante.

7 Remuneração da administração

Como remuneração dos serviços de administração, gestão e custódia, exceto os serviços de custódia a serem prestados pelo Custodiante, é devido pelo Fundo aos prestadores de serviços de administração o montante equivalente a até 2,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo (“Taxa de Administração”).

A remuneração prevista no parágrafo anterior deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º dia útil do mês subsequente.

A remuneração da Administradora corresponde ao montante equivalente de 0,14% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 5, a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 meses.

A remuneração das Gestoras corresponde ao montante equivalente a: (i) 2,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo durante o período de investimento e (ii) 0,90% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo após o período de investimento. As Gestoras fazem jus, cada uma, ao percentual de 50% da remuneração acima.

Os pagamentos das remunerações aos prestadores de serviços de administração serão efetuados diretamente pelo Fundo a cada qual, nas formas e prazos previstos no regulamento do Fundo, até o limite da taxa de administração fixada no primeiro parágrafo acima.

A remuneração do Custodiante pela prestação dos serviços de custódia e controladoria corresponde ao montante equivalente de 0,11% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 12, a ser reajustado anualmente, no mês de janeiro, pela variação do Índice de Preços do Consumidor da FIPE (IPC-FIPE) do ano anterior.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, foi provisionada a importância de R\$ 428 (R\$ 284 no exercício findo em 31 de dezembro de 2013) a título de taxa de administração.

Adicionalmente às remunerações previstas nos parágrafos acima, as Gestoras receberão uma taxa de performance auferida em virtude do resultado do Fundo, equivalente a 20% da rentabilidade do capital integralizado pelos Cotistas, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o Indexador IPCA/IBGE acrescido de 8% ao ano, desde a data da primeira integralização de cotas.

A taxa de *performance* será paga em moeda corrente nacional na data de cada distribuição aos Cotistas do Fundo, em decorrência de amortização ou resgate de cotas ou distribuição de resultado auferido pelo Fundo. Também será calculada e paga Taxa de *Performance* em caso de liquidação do Fundo, na data de destituição da(s) Gestor(as) sem justa causa - conforme definido no regulamento - ou na data em que a Assembleia Geral de Cotistas deliberar, se for o caso, pela prorrogação do prazo do Fundo ou pela alteração nas regras de desinvestimento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013, não foi provisionada taxa de *performance*.

8 Obrigações por aquisição de imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, não há saldo em obrigações por aquisição de imóvel.

9 Obrigação por captação de recursos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, o Fundo não detinha obrigações pela cessão de recebíveis decorrentes de contratos de aluguéis.

10 Mensuração ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor

justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2014:

Ativos	<u>Consolidado</u>			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	803	-	-	803
Letras de Crédito Imobiliário	-	20.103	-	20.103
Propriedades para Investimento	-	-	4.248	4.248
Total do ativo	803	20.103	4.248	25.154

Em 31 de dezembro de 2014 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

11 Riscos associados ao Fundo

a. Tipos de riscos

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando mudanças drásticas e repentinas em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária tem envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, tarifas, controles no consumo de eletricidade, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os

negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a conseqüente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo.

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e das Gestoras tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira do Fundo e (b) inadimplência dos emissores dos ativos financeiros.

Diversificação

O Fundo poderá realizar investimentos em mais de um imóvel ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira do Fundo seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Imóvel, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Imóveis. Assim, o desempenho negativo de um Imóvel poderá diminuir o potencial rendimento dos demais Imóveis.

Concentração

O Fundo poderá concentrar seus investimentos em um número restrito de Imóveis e Ativos. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo, a diversificação dos investimentos do Fundo em inúmeros Imóveis e Ativos dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem na Política de Investimentos e nos Critérios de Aquisição dos Imóveis e da capacidade do Fundo de identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Imóveis, Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo.

Alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei nº 8.668/1993, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre incidência de qualquer tributo ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo, considera um conjunto de rigores e obrigações de parte estipuladas através de contratos privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado brasileiro, e da inovação na regulamentação da CVM, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de pagamento das cotas do fundo em bens ou direitos reais sobre imóveis

Conforme previsto no regulamento do Fundo, poderá haver a liquidação do Fundo em situações predeterminadas. Se uma dessas situações se verificar, há previsão na legislação pertinente de que as cotas poderão ser resgatadas em bens ou direitos reais sobre Imóveis oriundos dos

Imóveis e ou dos Ativos. Nessa hipótese, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os ativos recebidos decorrentes do resgate de suas cotas.

Riscos relacionados à distribuição de resultados

Os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos investimentos em Imóveis e dos rendimentos dos Ativos investidos. A capacidade do Fundo de distribuir resultados está condicionada ao recebimento pelo Fundo dos recursos acima citados.

Risco de demanda judiciais ou extrajudiciais

O Fundo estará sujeito a perdas e prejuízos de eventuais condenações em ações judiciais e procedimentos administrativos propostos por quaisquer terceiros interessados e decorrentes de fatos relativos à propriedade, posse, uso, destinação e administração, ou de qualquer outro fato referente aos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, bem como pela assunção dos respectivos custos e condenações, inclusive despesas, tributos, custas, multas, indenizações, repetições de indébito, devolução de quantias, sucumbências e honorários advocatícios, inclusive no caso de serem arcados pela Administradora ou impostos a ela em razão da representação do Fundo em tais demandas.

Risco de derivativos

Consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas. Mesmo para o Fundo, que utiliza derivativos exclusivamente para proteção das posições à vista, existe o risco da posição não representar um hedge perfeito ou suficiente para evitar perdas ao Fundo.

Riscos de fundo ser genérico

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar empreendimentos imobiliários para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda, sem prévia anuência dos cotistas, adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo, desde que estes se enquadrem nos Critérios de Aquisição do Imóveis.

b. Gerenciamento de riscos

Embora, o Administrador não possua e nem contratou sistema para gerenciar os riscos especificados acima, foi contratado a Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., como Consultoria Imobiliária, para avaliar os riscos dos ativos adquiridos pelo Fundo.

Adicionalmente, o Gestor Financeiro possui um sistema de gerenciamento de riscos utilizado para avaliar os riscos do Fundo, contratado pelo próprio Gestor Financeiro sem custos ao Fundo.

12 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo 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 terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	2014	2013
Recebimento de aluguéis	65	-
Lucro com venda de LCI	20	-
Base de cálculo	85	-
Resultado mínimo a distribuir - 95%	81	-
Rendimentos apropriados no exercício	83	-
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	-	-
Resultado do exercício distribuído	83	-
Total pago no exercício	69	-
Resultado do exercício a distribuir	14	-

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, o Fundo distribuiu o montante de R\$ 83 como rendimento aos cotistas (No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, o Fundo não realizou distribuição de rendimentos).

13 Patrimônio líquido

Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 14 de novembro de 2012, correspondente a 500.000 cotas subscritas e 16.876,209 cotas integralizadas, ao valor nominal unitário de R\$ 1 atualizado diariamente pela variação do patrimônio líquido do Fundo, totalizando R\$ 16.800, entre 14 de novembro de 2012 e 16 de abril de 2013.

Conforme nota explicativa nº 23, até 1º de setembro de 2014 o patrimônio líquido do Fundo estava composto por 16.876,209, com valor de R\$ 904,198281 cada uma, totalizando R\$ 15.259. Após a incorporação do patrimônio líquido do Vector Queluz Lajes Corporativas II Fundo de Investimento Imobiliário, no montante de R\$ 9.681, o Fundo passou a ter 27.583,101 cotas, com valor de R\$ 904,198281, totalizando R\$ 24.940.

Em 18 de dezembro de 2014, foi integralizado ao Fundo 1.094,350 cotas no montante total de R\$ 1.000.

Em 31 de dezembro de 2014 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 28.677,451 cotas (16.876,209 cotas em 31 de dezembro de 2013), com valor R\$ 914,679167 cada uma (R\$ 942,838841 em 31 de dezembro de 2013), totalizando R\$ 26.231 (R\$ 15.912 em 31 de dezembro de 2013).

14 Condições para emissão, amortização e resgate de cotas

A administradora, com vista à constituição do Fundo, emitiu para oferta pública com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM 476/2009, o total de até 500.00 (quinhentas

mil) cotas, no valor de R\$ 1 (um mil reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 500.000 (quinhentos milhões de reais), em série única.

O fundo poderá emitir novas cotas, desde que haja aprovação pela Assembleia Geral dos Cotistas, com finalidade, dentre outros motivos, de (i) realizar novos investimentos do Fundo nos Imóveis de forma a manter e/ou aumentar o seu valor econômico, (ii) cobrir eventuais contingências do Fundo, (iii) recompor o caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) adquirir novos investimentos para o Fundo.

Aos cotistas do Fundo será assegurada, a preferência na subscrição das novas cotas emitidas, na proporção de sua participação no patrimônio do Fundo, não podendo ser cedido a terceiros cotistas o direito de preferência.

O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo com base em laudo de avaliação econômica elaborado por empresa especializada; ou (iii) valor de mercado das cotas já emitidas.

As novas cotas serão inscritas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, a contar do dia subsequente à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

A assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

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

A administradora deverá distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base nos balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em determinado período será distribuído aos Cotistas mensalmente, até o 20 (vigésimo dia do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013, não houve amortização de cotas.

15 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBovespa - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sob o código VLJS. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota
31/12/2013 (*)	942,84

(*) Conforme comunicado de negociação do Fundo disponível na BM&FBovespa, em 2 de dezembro de 2013 foi iniciada a negociação das cotas do Fundo em Bolsa de Valores.

16 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média do Fundo (calculada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes) no exercício findo em 31 de dezembro de 2014 foi negativa em 1,01% (negativa em 2,65% no exercício findo em 31 de dezembro de 2013).

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se o resultado distribuído sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) no exercício findo em 31 de dezembro de 2014 foi de 0,30% (no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 não houve distribuição de rendimentos).

17 Encargos debitados ao Fundo

	2014		2013	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de Administração	(428)	2,25	(284)	2,02
Consultoria jurídica e reavaliação imobiliária	(149)	0,79	(254)	1,81
Auditoria e Custódia	(192)	1,01	(144)	1,02
Taxa de fiscalização CVM	(8)	0,04	(4)	0,03
Despesas tributárias	(13)	0,07	(8)	0,06
(Despesas)/Receitas diversas	(67)	0,06	11	-
Total de despesas	857	4,52	683	4,87

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício findo em 31 de dezembro de 2014, no valor de R\$ 19.007 (R\$ 14.049 no exercício findo em 31 de dezembro de 2013).

18 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A. e o serviço de escrituração de cotas é prestado pela Itaú Corretora de Valores S.A.

19 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à BM&FBOVESPA, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos

disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. Além disto, quando estipulado no regulamento, a informação deve ser publicada no jornal DCI - Diário do Comércio e da Indústria.

20 Partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013, exceto os valores pagos a administradora pelos serviços de administração do Fundo, conforme descrito na nota explicativa nº 7, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas.

21 Demandas judiciais

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

22 Tributação

"O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%."

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1.022/10, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

23 Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 5 de maio de 2014, foi aprovada a incorporação do Vector Queluz Lajes Corporativas II Fundo de Investimento Imobiliário ("fundo incorporado"), inscrito no CNPJ nº 19.390.695/0001-93 pelo Fundo, no fechamento dos mercados de 1º de setembro de 2014, após o encerramento da oferta e obtenção do registro de funcionamento do fundo incorporado.

Valor da cota do fundo incorporado	R\$ 1.005,033151
Quantidade de cotas do fundo incorporado	9.632,671
Patrimônio líquido incorporado	R\$ 9.681(*)
Valor da cota do fundo incorporador	R\$ 904,198300
Quantidade de cotas inseridas no fundo incorporador	10.706,892

(*) Cotas incorporadas pelo montante de R\$ 9.700 subtraído o prejuízo acumulado de R\$ 19.

24 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores

Independentes relacionados ao Fundo que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

* * *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC 1SP165617

Carlos Arnaldo Borges de Souza
Diretor responsável

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)**Informe Trimestral de FII**

Nome do Fundo:	VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	13.842.683/0001-76
Data de Funcionamento:	14/11/2012	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BRVLSCTF004	Quantidade de cotas emitidas:	58.977,19
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	14/07/2021	Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	PLANNER CORRETORA DE VALORES SA	CNPJ do Administrador:	00.806.535/0001-54
Endereço:	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar- Itaim Bibi- São Paulo- SP- 04538-132	Telefones:	(11) 2172-2600 0800 179 444 (11) 2172-2667
Site:	www.planner.com.br	E-mail:	investfundos@planner.com.br
Competência:	2/2018	Data de Encerramento do Trimestre:	29/06/2018
O Fundo se enquadra na definição da nota "6":	Não		

1.	Informações por tipo de ativo
1.1	Direitos reais sobre bens imóveis
1.1.1	Terrenos
	Não possui informação apresentada.
1.1.2	Imóveis
1.1.2.1	Imóveis para renda acabados
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.2	Imóveis para renda em construção
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.3	Imóveis para Venda Acabados
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.4	Imóveis para Venda em Construção
	Não possui informação apresentada.
1.1.3	Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis
	Não possui informação apresentada.
1.2	Ativos financeiros
1.2.1	Fundos de Investimento Imobiliário - FII
	Não possui informação apresentada.

1.2.2	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)					
	Companhia	CNPJ	Emissão	Série	Quantidade	Valor (R\$)
	HABITASEC SECURITIZADORA IGP-M	09.304.427/0001-58	20/07/2015	55	28,00	8.832.747,29
	HABITASEC SECURITIZADORA IPCA	09.304.427/0001-58	12/11/2015	62	25,00	7.821.139,25
	HABITASEC SECURITIZADORA IPCA	09.304.427/0001-58	29/06/2016	66	25,00	9.309.111,67
	HABITASEC SECURITIZADORA IPCA	09.304.427/0001-58	28/07/2017	83	6.200,00	6.388.493,40
	HABITASEC SECURITIZADORA IPCA	09.304.427/0001-58	28/07/2017	89	6.200,00	6.388.493,40
1.2.3	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)					
	Emissor	CNPJ	Vencimento	Quantidade	Valor (R\$)	
	CEF	00.360.305/0001-04	07/01/2019	1,00	11.107.810,17	
1.2.4	Letra Imobiliária Garantida (LIG)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.5	Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.6	Ações					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.7	Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.8	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.9	Fundo de Investimento em Ações (FIA)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.10	Fundo de Investimento em Participações (FIP)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.11	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.12	Outras cotas de Fundos de Investimento					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.13	Outros Ativos Financeiros					
	Emissor	CNPJ	Ativo	Quantidade	Valor (R\$)	
	Compromissada Bradesco	./.-	LTN	1,00	13.900.934,51	
	Compromissada Bradesco	./.-	LTN	1,00	527.236,18	
1.3	Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez					
	Informações do Ativo				Valor (R\$)	
	Disponibilidades				1.000,00	
	Títulos Públicos					
	Títulos Privados					
	Fundos de Renda Fixa					
2.	Aquisições e Alienações					
2.1	Terrenos					
2.1.1	Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido	% do Terreno em relação ao PL			
	Não possui informação apresentada.					
2.1.2	Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação	% do Terreno em relação ao PL			
	Não possui informação apresentada.					
2.2	Imóveis					
2.2.1	Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido	Categoria (Renda ou Venda)			
	Não possui informação apresentada.					
2.2.2	Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação	% do Imóvel em relação ao PL			
	Não possui informação apresentada.					
3.	Outras Informações					
3.1	Rentabilidade Garantida					
3.1.1	Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade^a	% garantido relativo	Garantidor	Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)		

	Não possui informação apresentada.
3.1.2	Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia
	Não possui informação apresentada.

Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro		Valor(R\$)	
		Contábil	Financeiro ⁴
A	Ativos Imobiliários		
	Estoques:		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque		
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos		
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques		
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque		
	Resultado líquido de imóveis em estoque	0	0
	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento		
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento		
	Resultado líquido de imóveis para renda	0	0
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM		
	Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	0	0
	Resultado líquido dos ativos imobiliários	0	0
B	Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras		
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras		
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras		
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras		
	Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	0	0
C	Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos		
D	Outras receitas/despesas		
	(-) Taxa de administração		
	(-) Taxa de desempenho (performance)		
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472		
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472		
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472		
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII		
	(-) Auditoria independente		
	(-) Representante(s) de cotistas		
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)		
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII		
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)		
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII		
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias		
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista		
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório		
	(+/-) Outras receitas/despesas		
	Total de outras receitas/despesas	0	0
E = A + B + C + D	Resultado contábil/financeiro trimestral líquido	0	0

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*		Valor(R\$)
$F = \sum E$	Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	77.500,95
$G = 0,95 \times \frac{F}{F}$	95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	73.625,9025

H	Não possui informação apresentada.	
I	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro ⁵ / resultado financeiro que excede o mínimo de 95% ⁷ .	0
J = G - ΣH + I	Rendimentos declarados	73.625,9025
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	0
L = J - K	Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	73.625,9025
M = J/F	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	95,0000%

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas: <ul style="list-style-type: none"> • Item 1.1.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. • Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. • Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.

[Imprimir](#)**Informe Trimestral de FII**

Nome do Fundo:	VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	13.842.683/0001-76
Data de Funcionamento:	14/11/2012	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BRVLSCTF004	Quantidade de cotas emitidas:	58.977,19
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	14/07/2021	Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	PLANNER CORRETORA DE VALORES SA	CNPJ do Administrador:	00.806.535/0001-54
Endereço:	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar- Itaim Bibi- São Paulo- SP- 04538-132	Telefones:	(11) 2172-2600 0800 179 444 (11) 2172-2667
Site:	www.planner.com.br	E-mail:	investfundos@planner.com.br
Competência:	1/2018	Data de Encerramento do Trimestre:	29/03/2018
O Fundo se enquadra na definição da nota "6":	Não		

1.	Informações por tipo de ativo
1.1	Direitos reais sobre bens imóveis
1.1.1	Terrenos
	Não possui informação apresentada.
1.1.2	Imóveis
1.1.2.1	Imóveis para renda acabados
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.2	Imóveis para renda em construção
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.3	Imóveis para Venda Acabados
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.4	Imóveis para Venda em Construção
	Não possui informação apresentada.
1.1.3	Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis
	Não possui informação apresentada.
1.2	Ativos financeiros
1.2.1	Fundos de Investimento Imobiliário - FII
	Não possui informação apresentada.

1.2.2	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)					
	Companhia	CNPJ	Emissão	Série	Quantidade	Valor (R\$)
	HABITASEC SECURITIZADORA IGP-M	09.304.427/0001-58	20/07/2015	55	28,00	9.053.150,35
	HABITASEC SECURITIZADORA IPCA	09.304.427/0001-58	12/11/2015	62	25,00	8.175.488,40
	HABITASEC SECURITIZADORA IPCA	09.304.427/0001-58	29/06/2016	66	25,00	9.618.235,61
	HABITASEC SECURITIZADORA IPCA	09.304.427/0001-58	28/07/2017	83	6.200,00	6.609.514,37
	HABITASEC SECURITIZADORA IPCA	09.304.427/0001-58	28/07/2017	89	6.200,00	6.609.514,37
1.2.3	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)					
	Emissor	CNPJ	Vencimento	Quantidade	Valor (R\$)	
	CEF	00.360.305/0001-04	07/01/2019	1,00	10.962.558,45	
1.2.4	Letra Imobiliária Garantida (LIG)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.5	Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.6	Ações					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.7	Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.8	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.9	Fundo de Investimento em Ações (FIA)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.10	Fundo de Investimento em Participações (FIP)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.11	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.12	Outras cotas de Fundos de Investimento					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.13	Outros Ativos Financeiros					
	Emissor	CNPJ	Ativo	Quantidade	Valor (R\$)	
	Compromissada Bradesco	./-	LTN	1,00	13.208.449,04	
1.3	Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez					
	Informações do Ativo				Valor (R\$)	
	Disponibilidades				1.000,00	
	Títulos Públicos					
	Títulos Privados					
	Fundos de Renda Fixa					
2.	Aquisições e Alienações					
2.1	Terrenos					
2.1.1	Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido	% do Terreno em relação ao PL			
	Não possui informação apresentada.					
2.1.2	Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação	% do Terreno em relação ao PL			
	Não possui informação apresentada.					
2.2	Imóveis					
2.2.1	Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido	Categoria (Renda ou Venda)			
	Não possui informação apresentada.					
2.2.2	Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação	% do Imóvel em relação ao PL			
	Não possui informação apresentada.					
3.	Outras Informações					
3.1	Rentabilidade Garantida					
3.1.1	Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade³	% garantido relativo	Garantidor	Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)		
	Não possui informação apresentada.					

3.1.2	Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia
	Não possui informação apresentada.

Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro		Valor(R\$)	
		Contábil	Financeiro ⁴
A	Ativos Imobiliários		
	Estoques:		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque		
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos		
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques		
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque		
	Resultado líquido de imóveis em estoque	0	0
	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento		
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento		
	Resultado líquido de imóveis para renda	0	0
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM		
	Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	0	0
	Resultado líquido dos ativos imobiliários	0	0
B	Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras		
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras		
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras		
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras		
	Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	0	0
C	Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos		
D	Outras receitas/despesas		
	(-) Taxa de administração		
	(-) Taxa de desempenho (performance)		
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472		
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472		
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472		
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII		
	(-) Auditoria independente		
	(-) Representante(s) de cotistas		
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)		
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII		
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)		
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII		
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias		
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista		
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório		
	(+/-) Outras receitas/despesas		
	Total de outras receitas/despesas	0	0
E = A + B + C + D	Resultado contábil/financeiro trimestral líquido	0	0

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*		Valor(R\$)
F = ∑ E	Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	413.462,86
G = 0,95 x F	95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	392.789,717
H	Não possui informação apresentada.	

I	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro ⁵ / resultado financeiro que excede o mínimo de 95% ⁷ .	0
J = G - ΣH + I	Rendimentos declarados	392.789,717
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	0
L = J - K	Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	392.789,717
M = J/F	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	95,0000%

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas: <ul style="list-style-type: none"> • Item 1.1.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. • Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. • Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.