



**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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020
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 2020

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3

Demonstrações financeiras

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Balanços 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 2020 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 2020, 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.

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.

Ênfase

Impactos do Covid-19 nas demonstrações financeiras

Sem ressaltar a nossa opinião, chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1.1 às demonstrações financeiras, na qual a Sociedade avalia os impactos do COVID-19 em seus negócios e as ações em curso para mitigar seus efeitos.

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.

Investimentos em títulos e valores mobiliários

Os investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários do Fundo são representados por Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliários que perfazem 93,93% do patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2020. 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 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.

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 mantivemos 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, 14 de abril de 2021.

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 2020 e de 2019

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

| | Notas | 31/12/2020 | %PL | 31/12/2019 | %PL |
|----------------------------------------------|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ativo circulante | | | | | |
| Bancos conta movimento | | 1 | - | 1 | - |
| Operações compromissadas | 4.a | 3.172 | 6,20 | 4.348 | 7,46 |
| Despesas antecipadas | | 1 | - | 5 | 0,01 |
| Contas a receber | 5 | 2 | - | 145 | 0,25 |
| Total do ativo circulante | | 3.176 | 6,20 | 4.499 | 7,72 |
| Ativo não circulante | | | | | |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários | 4.b | 48.037 | 93,93 | 53.881 | 92,45 |
| Total do ativo não circulante | | 48.037 | 93,93 | 53.881 | 92,45 |
| Total do ativo | | 51.213 | 87,88 | 58.380 | 100,17 |
| Passivo circulante | | | | | |
| Taxa de administração | 6 | 51 | 0,10 | 72 | 0,12 |
| Taxa de custódia | | 20 | 0,04 | 28 | 0,05 |
| Cetip/Selic | | 1 | - | 1 | - |
| Total do passivo circulante | | 72 | 0,14 | 101 | 0,17 |
| Patrimônio líquido | | | | | |
| Cotas integralizadas | | 30.067 | 58,79 | 44.567 | 76,47 |
| Reserva de lucros | | 21.074 | 41,21 | 13.712 | 23,53 |
| | 12 | 51.141 | 100,00 | 58.279 | 100,00 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 51.213 | 100,14 | 58.380 | 100,17 |

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 do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

| | Notas | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|---------------------|
| Ativos financeiros de natureza imobiliária | | | |
| Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI | | | 10 |
| Rendimento de certificados de recebíveis imobiliário - CRI | | 5.445 | 10.432 |
| Prejuízo na venda de letras de crédito imobiliário - LCI | | 4.821 | (3.955) |
| Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária | | <u>10.266</u> | <u>6.487</u> |
| Resultado líquido de atividades imobiliárias | | <u>10.266</u> | <u>6.487</u> |
| Outros ativos financeiros | | | |
| Receita de aplicações em operações compromissadas | | <u>110</u> | <u>624</u> |
| | | 110 | 624 |
| Outras receitas/despesas | | | |
| Despesas com taxa de administradora | 6 e 16 | (1.125) | (1.508) |
| Despesas com auditoria e custódia | 16 | (240) | (251) |
| Despesas de serviços técnicos | 16 | - | - |
| Demais despesas de serviços do sistema financeiro | 16 | (26) | (40) |
| Taxa de fiscalização da CVM | 16 | (9) | (16) |
| Outras receitas e despesas | 16 | - | 15 |
| | | <u>(1.400)</u> | <u>(1.800)</u> |
| Resultado de detentores de cotas classif. PL | | <u><u>8.976</u></u> | <u><u>5.311</u></u> |
| Quantidade de cotas | | 32.908,550 | 32.908,550 |
| Lucro por cota | | 272,76 | 161,39 |
| Rentabilidade % (lucro líquido /patrimônio líquido) | | 17,55% | 9,11% |

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 2020 e de 2019

(Em milhares de Reais)

| | <u>Notas</u> | <u>Cotas integralizadas</u> | <u>Reserva de lucros</u> | <u>Total</u> |
|-----------------------------------------|--------------|-----------------------------|--------------------------|---------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2018 | | 58.067 | 10.912 | 68.979 |
| Amortização de cotas no exercício | 13 | (13.500) | - | (13.500) |
| Lucro do exercício | | - | 5.311 | 5.311 |
| Distribuição de resultado no exercício | 11 | - | (2.511) | (2.511) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2019 | 12 | <u>44.567</u> | <u>13.712</u> | <u>58.279</u> |
| Amortização de cotas no exercício | 13 | (14.500) | - | (14.500) |
| Lucro (Prejuízo) do exercício | | - | 8.976 | 8.976 |
| Distribuição de resultado no exercício | 11 | - | (1.614) | (1.614) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2020 | 12 | <u>30.067</u> | <u>21.074</u> | <u>51.141</u> |

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 2020 e de 2019

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

| | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Rendimento de letras de crédito imobiliária | - | 1.414 |
| Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários | 3.793 | 3.696 |
| Rendimento com operações compromissadas | 110 | 624 |
| Recebimento de outras rendas | 146 | 843 |
| Pagamento de Taxa da CVM | (9) | (15) |
| Pagamento de Auditoria | - | (11) |
| Pagamento de Custódias de terceiros | (248) | (248) |
| Pagamento de serviços de consultoria imobiliária | - | - |
| Pagamento de Outros Serviços | (25) | (45) |
| Caixa líquido proveniente das atividades operacionais | <u>2.619</u> | <u>4.676</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | |
| Aquisição de certificados recebíveis imobiliários - CRI | - | - |
| Amortização de certificados recebíveis imobiliários - CRI | 12.319 | 3.147 |
| Venda de letras de crédito imobiliário | - | 10.000 |
| Caixa líquido proveniente das atividades de investimento | <u>12.319</u> | <u>13.147</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | |
| Rendimentos pagos | (1.614) | (2.511) |
| Amortização de cotas | (14.500) | (13.500) |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento | <u>(16.114)</u> | <u>(16.011)</u> |
| Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa | <u>(1.176)</u> | <u>1.812</u> |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 4.349 | 2.537 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 3.173 | 4.349 |
| Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa | <u>(1.176)</u> | <u>1.812</u> |

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 2020 e de 2019

(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 10.

1.1. Impactos COVID-19

A Administração do fundo continua acompanhando os possíveis impactos em suas operações e tem trabalhado com a implementação de planos de contingências para manter a continuidade das atividades operacionais em uma situação de normalidade. Adicionalmente, a Administração considera que os impactos da pandemia estão adequadamente gerenciados até o momento, sem impactos financeiros significativos aos negócios do fundo.

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.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 14 de abril de 2021.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(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 2020 e de 2019
(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, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(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

i) Mensuração dos ativos financeiros--Continuação

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.

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 2020 e de 2019
(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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
 (Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

4. Títulos e valores mobiliários

As aplicações compromissadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 estão representadas por:

De caráter não imobiliário

a) Operações compromissadas:

| Compromissadas | 2020 | | 2019 | |
|-------------------------|------------|-------|------------|-------|
| | Quantidade | Valor | Quantidade | Valor |
| Compromissadas Bradesco | 2 | 3.172 | 2 | 4.348 |

De caráter imobiliário

b) Certificados Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo possui a seguinte composição de Certificados Recebíveis Imobiliários:

| Emissor | Cód. Cetip | Emissão | Vencimento | Indexador | Spread (a.a.) | Quant. | 2020 | 2019 |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|------------|------------|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| i | Habitasec Securitizadora S.A. 15G0636541 | 20/07/2015 | 20/07/2022 | IGP-M | 12,00% | - | - | 6.766 |
| ii | Habitasec Securitizadora S.A. 15K0592011 | 12/11/2015 | 12/11/2022 | IPCA | 12,00% | - | - | 9.142 |
| iii | Habitasec Securitizadora S.A. 16F0189018 | 15/06/2016 | 15/10/2023 | IPCA | 12,00% | 25 | 8.516 | 9.329 |
| iv | Habitasec Securitizadora S.A. 17G0913178 | 07/07/2017 | 15/07/2024 | IPCA | 12,00% | 6.200 | 5.776 | 6.399 |
| v | Habitasec Securitizadora S.A. 17G0893788 | 07/07/2017 | 15/07/2024 | IPCA | 12,00% | 6.200 | 5.737 | 6.357 |
| vi | Habitasec Securitizadora S.A. 18K1383001 | 19/11/2018 | 15/07/2024 | IPCA | 12,00% | 4.998 | 6.999 | 5.955 |
| vii | Habitasec Securitizadora S.A. 18K1383002 | 19/11/2018 | 20/11/2028 | IPCA | 12,00% | 4.998 | 6.893 | 5.955 |
| viii | Habitasec Securitizadora S.A. 18K1383003 | 19/11/2018 | 20/07/2028 | IPCA | 12,00% | 4.998 | 6.872 | 5.955 |
| viii | Habitasec Securitizadora S.A. 18K1383003 | 14/10/2020 | 07/01/2034 | IPCA | 12,00% | 8.000 | 8.416 | - |
| (-) PDD Certificado de Recebíveis Imobiliários | | | | | | - | (1.172) | (1.977) |
| | | | | | | 35.419 | 48.073 | 53.881 |

- 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 2020 e de 2019
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

4. Títulos e valores mobiliários--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 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;
- 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;
- vi) CRI Habitasec Securitizadora S.A.:** 125 série/1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Os CRI's possuem carência até 20 de novembro de 2028 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;
- vii) CRI Habitasec Securitizadora S.A.:** 126 série/1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Os CRI's possuem carência até 20 de novembro de 2028 e são lastreados por Créditos Imobiliários representados por Debêntures conversíveis em ações da Castanheira Loteamento SPE. 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 2020 e de 2019
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

4. Títulos e valores mobiliários--Continuação

b) Certificados Recebíveis Imobiliários (CRI) --Continuação

viii) **CRI Habitasec Securitizadora S.A.:** 127 série/1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Os CRI's possuem carência até 20 de novembro de 2028 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.

5. Contas a receber

Compreende o montante de R\$ 2 (R\$ 145 em 31 de dezembro de 2019), referente ao reembolso a ser realizado pelo gestor em função do pagamento pelo Fundo das despesas com distribuição de cotas realizadas.

6. 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

6. Remuneração da administração--Continuação

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 2020, foi provisionada a importância de R\$ 1.125 (R\$ 1.508 em 31 de dezembro de 2019) a título de taxa de administração, restando a pagar o montante de R\$ 51 (R\$ 72 em 31 de dezembro de 2019).

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 2020 e 2019, não foram provisionadas taxas de performance.

7. Obrigações por aquisição de imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não havia saldo em obrigações por aquisição de imóvel.

8. Obrigações por captação de recursos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não detinha obrigações pela cessão de recebíveis decorrentes de contratos de aluguéis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
 (Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

9. 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

2020

Ativos

| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | Consolidado | | | |
|---------------------------------------------------------|--------------|---------------|----------|---------------|
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Saldo total |
| Operações compromissadas | 3.172 | - | - | 3.172 |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI | - | 48.037 | - | 48.037 |
| Total do ativo | 3.172 | 48.037 | - | 51.209 |

2019

Ativos

| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | Consolidado | | | |
|---------------------------------------------------------|--------------|---------------|----------|---------------|
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Saldo total |
| Operações compromissadas | 4.348 | - | - | 4.348 |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI | - | 53.881 | - | 53.881 |
| Total do ativo | 4.348 | 53.881 | - | 58.229 |

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

10. 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 2020 e de 2019
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

10. 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

10. 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

10. 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.

11. 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 | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Resultado com LCI | - | 1.414 |
| Resultado com CRI | 3.793 | 3.696 |
| Rendas com títulos de renda fixa | 110 | 624 |
| Outras rendas | 146 | 843 |
| Despesas | (1.430) | (1.901) |
| Base de cálculo | 2.619 | 4.676 |
| Resultado mínimo a distribuir - 95% | - | - |
| Rendimentos apropriados no exercício | 1.614 | 2.511 |
| Pagamento no exercício (valores brutos) | | |
| Resultado distribuído referente ao exercício anterior | - | - |
| Resultado do exercício distribuído | 1.614 | 2.511 |
| Total pago no exercício | 1.614 | 2.511 |
| Resultado do exercício a distribuir | - | - |

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo distribuiu o montante de R\$ 1.614 como rendimento aos cotistas (R\$ 2.511 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

12. Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 32.908,550 cotas pelo valor unitário de R\$ 430,923069 (R\$ 804,546256 em 2019) que corresponde ao montante total de R\$ 51.141 (R\$ 58.279 em 2019).

13. 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

13. 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 2020 o Fundo realizou amortização de cotas no montante de R\$ 14.500 (R\$ 13.500 em 2019).

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

14. 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 2020 e 2019, não houve negociações. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

| <u>Data</u> | <u>Valor da cota</u> |
|----------------|----------------------|
| 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.

15. 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 2020 foi de 17,55% (9,11% no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

16. Encargos debitados ao Fundo

| | 2020 | | 2019 | |
|--------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | Valores | Percentual | Valores | Percentual |
| Despesas com taxa de administração | (1.125) | (2,20) | (1.508) | (2,59) |
| Despesas com Auditoria e custódia | (240) | (0,47) | (251) | (0,43) |
| Despesas de serviços do sistema financeiro | (26) | (0,05) | (40) | (0,07) |
| Taxa de fiscalização CVM | (9) | (0,02) | (16) | (0,03) |
| Outras despesas | - | - | 15 | 0,03 |
| Total de despesas | (1.400) | (2,74) | (1.800) | (3,09) |

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 51.141 (R\$ 58.279 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

17. 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

18. 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.

19. Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, exceto os valores pagos a Administradora pelos serviços de administração do Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6, o Fundo não realizou demais transações com partes relacionadas.

20. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

21. 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 2020 e de 2019

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

22. Alterações estatutárias

Em 26 de junho de 2020 foi deliberado em Ata de Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 55 Série:

Autorização à Emissora a celebrar o Instrumento de Dação de Recebíveis, visando implementar os termos do Acordo para solucionar o inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora, na CCB e, conseqüentemente no CRI, incluindo, mas não se limitando, o não pagamento das parcelas de juros e amortização programadas do período de 20 de abril de 2018 a 20 de maio de 2020, que perfaz um total, sem o acréscido dos encargos contratuais, de R\$11.712 (onze milhões setecentos e doze mil).

Autorização à Emissora a receber os Novos Créditos Imobiliários e, por conta e ordem do Titular de CRI, mediante a confirmação do recebimento da totalidade dos Novos Créditos Imobiliários na conta corrente indicada no Instrumento de Dação de Recebíveis, dar quitação do saldo devedor da CCB e, conseqüentemente dos CRI, pelo valor total do Instrumento de Dação de Recebíveis, qual seja, **R\$10.290 (dez milhões, duzentos e noventa mil)**, ficando o Devedor isento de pagar os encargos contratuais, bem como a diferença entre o saldo devedor e o valor dos Novos Créditos imobiliários.

Pelo Instrumento de Dação, a Valencia I Pirapozinho e a Valencia II Álvares Machado dão em pagamento à Credora, em caráter irrevogável e irretroatável, em quitação do saldo devedor da CCB e, conseqüentemente dos CRI, pelo valor total R\$10.290 (dez milhões, duzentos e noventa mil), a saber:

- a) Valencia I – Pirapozinho dá em pagamento à Credora os recebíveis oriundos de 62 instrumentos de Compra e Venda de lotes do loteamento residencial Valencia I – Pirapozinho, os quais atribuem à Credora o direito ao recebimento de R\$ 5.284 (cinco milhões, duzentos e oitenta e quatro mil);
- b) Valencia III – Álvares Machado dá em pagamento à Credora os recebíveis oriundos de 42 instrumentos de Compra e Venda de lotes do loteamento residencial Valencia III, os quais atribuem à Credora o direito ao recebimento de R\$ 5.006 (cinco milhões seis mil).

Cuja expectativa de recebimento pelo Fundo, segue um fluxo de pagamento total na ordem de R\$13.967 (treze milhões, novecentos e sessenta e sete mil, sendo R\$ 662 (seiscentos e sessenta e dois mil) para o ano de 2020 e R\$13.305 (treze milhões, trezentos e cinco mil) de 2021 até o ano de 2033.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

23. 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.

24. Evento subsequente

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 15 de janeiro de 2021, os cotistas deliberaram acerca da ordem do dia a seguir:

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) Aprovação da prorrogação por 90 (noventa) dias do prazo para a antecipação do reembolso das Cotas A, para a consequente quitação do saldo, que deveria ser cumprido até dia 31 de dezembro de 2020, conforme aprovado na Assembleia Geral de Cotistas de 18 de novembro de 2019. Sendo aprovada tal prorrogação, o novo prazo passará a ser dia 30 de março de 2021.

DELIBERAÇÕES: A Assembleia foi instalada com o quórum de 86,9590% das cotas emitidas. Após os esclarecimentos iniciais, restou APROVADO o item (i) constante na Ordem do Dia. Os cotistas votaram da seguinte forma: Os cotistas detentores de 56,2430% votaram pela aprovação do item (i) da Ordem do Dia. Os cotistas detentores de 30,7160% votaram pela reprovação do item (i) da Ordem do Dia.

Planner Corretora de Valores S.A.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT-CRC 1SP-110.330/O-6