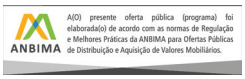
PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS B, EM SÉRIE ÚNICA, DA 3ª EMISSÃO DO

VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



CNPJ nº 13.842.683/0001-76

no montante de até

R$ 20.000.000,00

(vinte milhões de reais)



Código ISIN das Cotas B: BRVLJSCTF020

Código de Negociação na BM&FBovespa: VLJS11

O **VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("FUNDO") está realizando oferta pública de distribuição de Cotas B, nominativo-escriturais, em série única, no montante de até 20.000 (vinte mil) Cotas B, com o valor unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) cada Cota B, perfazendo a oferta o montante total de até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), podendo referido número de Cotas B ser acrescido do Lote Suplementar, de até 3.000 (três mil) Cotas B, no montante de até R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), se for o caso, e do Lote Adicional, de até 4.000 (quatro mil) Cotas B, no montante de até R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), se for o caso, sendo que em ambos os casos as Cotas B serão distribuídas nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas B inicialmente distribuídas ("Oferta"). Cada investidor subscreverá cada Cota B pelo valor unitário de subscrição, cujo valor de integralização corresponderá ao valor da cota do dia útil anterior à data de assinatura do Boletim de Subscrição e subsquente integralização à vista. No âmbito da Oferta, cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 50 (cinquenta) Cotas B, totalizando o valor mínimo de subscrição por investidor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). A Oferta foi aprovada mediante Assembleia Geral de Cotistas realizada em 08/09/2016, sob a forma de Consulta Formal, conforme artigo 36 do Regulamento do Fundo. As Cotas B 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. 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 n.º 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, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.369 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"). A Administradora também atua na qualidade de coordenador líder da Oferta.

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, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

As Cotas B serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, 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.

Registro da Oferta na CVM: a Oferta primária de Cotas B da 3ª Emissão do Fundo foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SER/RFI/2016/012, em 23 de dezembro de 2016.

"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 B. 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 73 a 80 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 B 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."

"É admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada em aviso ao mercado, para subscrição, as quais somente serão confirmadas após o início do período de distribuição."

Coordenador Líder e Administradora	Gestora Imobiliária	Gestora Financeira	Assessor Legal
planner	Vector INVESTIMENTOS	QUELUZ Asset Management	BOCATER Bocater, Camargo, Costa e Silva, Rodrigues Advogados

A Data deste Prospecto Definitivo é 23 de Dezembro de 2016

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE 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 E, 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, 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 DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE 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 CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

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
2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 19
2.1. A OFERTA 21
2.2. DELIBERAÇÃO SOBRE A OFERTA E A EMISSÃO DE COTAS B 21
2.3. QUANTIDADE DE COTAS B OBJETO DA OFERTA 21
2.4. LOTE SUPLEMENTAR E LOTE ADICIONAL 21
2.5. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL 21
2.6. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS B 21
2.7. PEDIDOS DE RESERVA 22
2.8. VALOR UNITÁRIO DE EMISÃO E PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO 23
2.9. VALOR MÍNIMO DA OFERTA, INVESTIMENTO MÍNIMO, MÁXIMO E LIMITES DE APLICAÇÃO EM COTAS B DE EMISSÃO DO FUNDO 23
2.10. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS B 24
2.11. PÚBLICO ALVO 24
2.12. INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO NAS COTAS B E NO FUNDO 24
2.13. PRAZO DA OFERTA 24
2.14. ATRIBUIÇÕES DO COORDENADOR LÍDER 25
2.15. LIQUIDAÇÃO DA OFERTA / SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS 25
2.16. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA 26
2.17. DEMONSTRATIVO DE CUSTO DE DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA 27
2.18. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DAS ETAPAS DA OFERTA[(1)(2)(3)] 28
2.19. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS B NO MERCADO SECUNDÁRIO 28
2.20. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 28
2.21. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 29
2.22. ATENDIMENTO AO COTISTA 30
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 31
4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 35
4.1. BASE LEGAL 37
4.2. FORMA DE CONDOMÍNIO 37
4.3. PRAZO 37
4.4. OBJETO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO 37
4.5. ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 40
4.6. ATUAIS ATIVOS DA CARTEIRA DO FUNDO 40
4.7. CARACTERÍSTICAS DAS COTAS 44
4.8. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 45
4.9. ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA 46
4.10. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DAS GESTORAS E DO CUSTODIANTE 55
4.11. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DAS GESTORAS 57
4.12. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 59
4.13. COMITÊ DE SUPERVISÃO 62
4.14. REPRESENTANTES DOS COTISTAS 63
4.15. AMORTIZAÇÃO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 64

4.16. DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO 66
4.17. DA COMUNICAÇÃO E DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 67
4.18. TRIBUTAÇÃO 69
4.19. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA 1ª OFERTA DE COTAS DO FUNDO 71
4.20. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA 2ª OFERTA DE COTAS DO FUNDO 71
5. FATORES DE RISCO 73
6. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS 81
6.1. CENÁRIO MACROECONÔMICO 83
6.2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 88
6.3. MERCADO IMOBILIÁRIO PARA A ÁREA DE ATUAÇÃO DO FUNDO 96
7. SOBRE OS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO 97
7.1. HISTÓRICO E EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL DA ADMINISTRADORA 99
7.2. HISTÓRICO E EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL DA GESTORA FINANCEIRA 99
7.3. HISTÓRICO E EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL DA GESTORA IMOBILIÁRIA 100
8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA 101
8.1. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES 103
8.2. CONFLITOS DE INTERESSE 103
8.3. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS CONTRATOS CELEBRADOS PELO FUNDO 104

ANEXOS

ANEXO I – REGULAMENTO DO FUNDO 107
ANEXO II – ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DE 08/09/2016 179
ANEXO III – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO LÍDER DA DISTRIBUIÇÃO 189
ANEXO IV - DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA 193
ANEXO V - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO 197
ANEXO VI – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 209
ANEXO VII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO 217

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":	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., já qualificada na capa do Prospecto.
"Anúncio de Encerramento":	O anúncio informando o resultado final da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da BM&FBOVESPA e da CVM, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início":	O anúncio informando o início do Prazo de Distribuição das Cotas B objeto da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da BM&FBOVESPA e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Assembleia Geral de Cotistas":	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, que se encontra disciplinada no item "Assembleia Geral de Cotistas" da Seção 4.12 "Características do Fundo", nas páginas 59 a 62 deste Prospecto, e no "Capítulo X – Assembleia Geral" do Regulamento do Fundo.
"Assembleia Geral de Cotistas de 06.03.2015":	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 à Gestora Financeira e à Gestora Imobiliária 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.
"BM&FBOVESPA":	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
"BACEN":	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.
"Boletim de Subscrição":	O boletim de subscrição de Cotas B 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":	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"	Contrato de prestação de serviço de assessoria imobiliária a ser celebrado entre a Gestora Imobiliária, em nome do Fundo, e o Assessor Imobiliário.
"Contrato de Distribuição":	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 B do Fundo.
"Contrato de Gestão Financeira":	Significa o contrato de prestação de serviço de gestão a ser celebrado entre o Fundo e a Gestora Financeira.
"Contrato de Gestão Imobiliária"	Significa o contrato de prestação de serviço de gestão a ser celebrado entre o Fundo e a Gestora Imobiliária.
"Coordenador Líder":	A PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., já qualificada na capa do Prospecto.
"Cotas A":	São as cotas anteriormente emitidas pelo Fundo, compreendidas na classe de cotas denominada "Cotas A".
"Cotas B":	São as cotas objetos da Oferta, compreendidas na classe de cotas denominada "Cotas B".
"Cotas":	São as Cotas A e Cotas B em conjunto
"Cotistas":	São os titulares das Cotas.
"CRI":	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":	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$ 0,081 por Cota B, a ser arcado pelo Fundo.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.

"Dia Útil":	Qualquer dia exceto: sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na BM&FBOVESPA.
"Distribuição Parcial":	Na emissão de Cotas B, será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Cotas B, 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 B 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.
"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":	São 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":	É 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":	VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
"FII":	Significa 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.
"Gestora Financeira":	QUELUZ GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA., já qualificada na capa do Prospecto.
"**Gestora Imobiliária**":	VECTOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA., já qualificada na capa do Prospecto.
"**Gestoras"**	São a Gestora Financeira e a Gestora Imobiliária, em conjunto.
"Imóveis"	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":	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

"Instrução CVM 472":	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM 476":	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM 539":	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM 555":	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
"Investidores Qualificados":	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":	É o Índice Geral de Preço do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"IPCA/IBGE":	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Lei nº 8.668/93":	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":	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":	É o lote adicional de até 4.000 (quatro mil) Cotas B, totalizando um montante de até R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), no âmbito da Oferta, a ser ofertado com anuência da Administradora e por opção do Coordenador Líder.
"Lote Suplementar":	É o lote suplementar de até 3.000 (três mil) Cotas B, totalizando um montante de até R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), no âmbito da Oferta, a ser ofertado por opção do Coordenador Líder.
"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.
"Oferta":	Oferta pública de distribuição da Cotas B do Fundo.
"Patrimônio Líquido":	Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
"Pedido de Reserva":	Pedidos de reserva que serão recebidos pelo Coordenador Líder Participantes da Oferta durante o Período de Reserva. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas B que pretende subscrever. Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelas condições apresentadas na Seção 2.7 "Pedidos de Reserva", nas páginas 22 e 23 deste Prospecto Definitivo.

"Período de Desinvestimento":	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":	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.
"Período de Reserva":	Período compreendido entre o 6º Dia útil contado da data de divulgação do Aviso ao Mercado e a data de divulgação do Anúncio de Início, conforme indicado na Seção 2.18 "Cronograma Indicativo da Oferta", na página 28 deste Prospecto Definitivo.
"Política de Investimento":	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos.
"Preço de Integralização":	O valor de integralização corresponderá ao valor da cota do dia útil anterior à data da integralização.
"Prospecto Preliminar":	O Prospecto Preliminar da Oferta.
"Prospecto Definitivo":	O Presente Prospecto Definitivo da Oferta.
"Regulamento":	É o Regulamento do Fundo.
"Representante dos Cotistas":	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":	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":	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 55 a 57 deste Prospecto Definitivo.
"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.
"Taxa de Performance":	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 55 a 57 deste Prospecto Definitivo.

"Termo de Adesão e Ciência de Risco":	É o "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco", a ser assinado por cada Investidor Qualificado no ato da subscrição de Cotas B do Fundo.
"Valor Inicial Unitário das Cotas B":	R$ 1.000,00 (um mil reais).
"Valor Mínimo da Oferta":	R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).
"Valor Mínimo de Subscrição por Investidor":	É o valor mínimo que cada Investidor Qualificado deverá adquirir, relativo à quantidade mínima de 50 (cinquenta) Cotas B, totalizando o montante de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
"Valor Total das Cotas B da Oferta":	R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na data de início da Oferta, podendo ser acrescido do Lote Suplementar e do Lote Adicional.

* * *

1.2. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas B. 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 73 a 80 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:	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. 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. 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.
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 de 107 (cento e sete) meses, contados a partir da concessão do registro de seu funcionamento, podendo haver prorrogação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.
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 B:	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 ao Administrador. Os Investidores Qualificados que desejarem subscrever Cotas B 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 B, 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 B por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas B efetivamente distribuídas e o número de Cotas B originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em receber a totalidade das Cotas B por ele subscritas.
"Negociação em Mercado Secundário":	Os titulares das Cotas B poderão negociá-las secundariamente na BM&FBOVESPA, sem prejuízo do disposto no Regulamento.
Taxas:	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.
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 73 a 80 deste Prospecto Definitivo.

Início da Oferta:	02.01.2017.
Publicidade:	Todos os atos e decisões relacionadas ao Fundo serão veiculados na página da Administradora: http://www.planner.com.br/; da CVM: www.cvm.gov.br (neste website, no "Menu", clicar no link "Regulados", clicar no link "Fundos de Investimento", clicar no link "Consulta à Base de Dados", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", 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, clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados" e, por fim, clicar em "Regulamento") e da BM&FBovespa: http://www.bmfbovespa.com.br.
Inadequação do Investimento:	**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS**. 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 73 a 80 deste Prospecto Definitivo, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.
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 Financeira 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 Imobiliária 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:	**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 Claudio Henrique Sangar E-mail: csangar@planner.com.br Website: http://www.planner.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:	**BOCATER, CAMARGO, COSTA E SILVA, RODRIGUES ADVOGADOS** Rua Joaquim Floriano, 100 – 16º andar São Paulo – SP Av. Rio Branco, 110 – 39º e 40º andares Rio de Janeiro – RJ Telefone: (11) 2198-2800 At.: Sr. Matheus Corredato Rossi E-mail: mrossi@bocater.com.br Website: www.bocater.com.br
Auditoria:	**KPMG AUDITORES INDEPENDENTES** Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 7º Andar, Torre A São Paulo/SP CNPJ/MF nº 57.755.217/0001-29 Telefone: (11) 3736-1000 At.: Sr. Ishiba, Willian H E-mail: wishiba@kpmg.com.br Website: https://home.kpmg.com/br/pt/home.html

* * *

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1. A OFERTA

As Cotas B 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 B

A Oferta e a emissão de Cotas B foram aprovadas mediante Assembleia Geral de Cotistas realizada em 08 de setembro de 2016, sob a forma de Consulta Formal datada de 08 de agosto de 2016, conforme artigo 36 do Regulamento do Fundo.

2.3. QUANTIDADE DE COTAS B OBJETO DA OFERTA

O Coordenador Líder realizará a distribuição pública de até 20.000 (vinte mil) Cotas B, ao preço R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota B, perfazendo o montante total de até R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sem considerar as Cotas B do Lote Adicional e as Cotas do Lote Suplementar.

2.4. LOTE SUPLEMENTAR E LOTE ADICIONAL

O referido número de Cotas B, poderá ser acrescido do Lote Suplementar de até 3.000 (três mil) Cotas B, no montante de até R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), se for o caso, e do Lote Adicional, de até 4.000 (quatro mil) Cotas B, no montante de até R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), se for o caso.

2.5. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Na emissão de Cotas B e na Oferta será admitido, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Cotas B, 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 B. Nesse caso, não será colocada a totalidade das Cotas B objeto da Oferta, sendo que as Cotas B 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 B, na proporção das Cotas B 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 B

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

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

Preliminarmente ao início da Oferta, foi concedido aos atuais Cotistas do Fundo o direito de preferência, no prazo de 10 (dez) dias contados da comunicação do resultado da consulta pública, pela Administradora, da aprovação da emissão de Cotas B e da Oferta, sendo que a data de término do referido prazo se deu em 22 de setembro de 2016.

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 ao Administrador.

Os Investidores Qualificados que desejarem subscrever Cotas B 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 B, 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 B por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas B efetivamente distribuídas e o número de Cotas B originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em receber a totalidade das Cotas B por ele subscritas.

2.7. PEDIDOS DE RESERVA

A Oferta admitirá o recebimento de Pedido de Reserva para subscrição das Cotas B do Fundo, durante o Período de Reserva. No respectivo Pedido de Reserva, o investidor deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas B que pretende subscrever. Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens I a IV abaixo, de acordo com as seguintes condições:

I. cada Investidor Qualificado poderá no Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Valor Total de Cotas B da Oferta. Caso a aceitação não seja condicionada à colocação do Montante Total da Oferta, o Investidor Qualificado deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas B subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas B efetivamente distribuídas e o número de Cotas B originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em receber a totalidade das Cotas B objeto do Pedido de Reserva;

II. na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta ou, ainda, de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e as informações constantes do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400, referido investidor poderá desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta. Nesta hipótese, o investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder, por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil posterior ao início da Oferta. Caso o investidor não informe por escrito ao Coordenador Líder de sua desistência do Pedido de Reserva no prazo acima estipulado, será presumido que tal investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;

III. na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, o Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, o Coordenador Líder deverá comunicá-lo diretamente a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito ao Coordenador Líder sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado no item III acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva; e

IV. na hipótese de (a) não haver a conclusão da Oferta; (b) resilição do contrato de distribuição; (c) cancelamento da Oferta; (d) revogação da Oferta, que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores ou, ainda, (e) em qualquer hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva em função de expressa disposição legal, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e o Coordenador Líder comunicará o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de publicação de comunicado aos investidores de quem tenham recebido Pedido de Reserva, sendo que caso o Investidor Qualificado já tenha efetuado o pagamento nos termos do item II acima, os valores depositados 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 comunicação do cancelamento da Oferta.

Os investidores que sejam: (i) os controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e do Administrador; (ii) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (iii) os cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i) e/ou (ii) acima ("Pessoas Vinculadas") deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada.

Caso haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas B inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva. firmados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas em que não se tenha constatado a indicação da condição ou não de Pessoa Vinculada pelo investidor serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400.

2.8. VALOR UNITÁRIO DE EMISÃO E PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO

O Valor Unitário de Emissão de R$ 1.000,00 (mil reais) foi aprovado por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 08 de setembro de 2016, sendo que deverá ser efetuado o pagamento correspondente ao valor da cota do dia útil anterior à data de assinatura do Boletim de Subscrição e subsquente integralização à vista.

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

2.9. VALOR MÍNIMO DA OFERTA, INVESTIMENTO MÍNIMO, MÁXIMO E LIMITES DE APLICAÇÃO EM COTAS B 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 B.

Cada Investidor Qualificado deverá adquirir a quantidade mínima de 50 (cinquenta) Cotas B, totalizando o montante de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), que será o valor mínimo de subscrição de Cotas B do Fundo. **Em caso de excesso de demanda por Cotas B 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 B ou R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).**

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

2.10. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS B

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 2 (duas) classes, Cotas A e Cotas B, 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, ao passo que as Cotas B serão amortizadas a partir do 102º (centésimo segundo) mês, contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO.

2.11. PÚBLICO ALVO

A Oferta destina-se exclusivamente aos Investidores Qualificados.

2.12. INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO NAS COTAS B 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 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 Qualificados devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" na página 73 a 80 deste Prospecto Definitivo, 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 B do Fundo representa um investimento de risco, assim, os Investidores Qualificados que pretendem adquirir as Cotas B estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Cotas B e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

2.13. 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 B somente terá início após: **(i)** a obtenção do registro da distribuição das Cotas B 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 B 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.

2.14. ATRIBUIÇÕES DO COORDENADOR LÍDER

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

(i) Anteriormente à concessão de registro da Oferta na CVM, foram realizadas apresentações para Investidores Qualificados, durante as quais foram distribuídos exemplares do Prospecto Preliminar;

(ii) 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;

(iii) 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;

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

(vii) 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, das Gestoras, da BM&FBOVESPA 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).

2.15. LIQUIDAÇÃO DA OFERTA / SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

A integralização de cada uma das Cotas B 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 B que subscrever, observado os termos do respectivo Boletim de Subscrição.

Iniciada a Oferta, os Investidores Qualificados interessados na subscrição de Cotas B deverão assinar os respectivos Boletins de Subscrição perante o Coordenador Líder, sendo certo que a respectiva integralização de Cotas 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 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 Subscriçãoe subsequente integralização à vista, das Cotas B 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, já considerando o Lote Suplementar e o Lote Adicional, conte com excesso de demanda, será efetuado o rateio proporcional das Cotas B subscritas entre os investidores que formalizaram os Boletins de Subscrição.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas B, 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 B 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 Definitivo 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 26 a 27, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis.

2.16. 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 resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador 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.

2.17. 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 estruturação 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.

Custo da Distribuição	**Volume Máximo da Oferta** (R$ 20.000.000,00)	**Volume Mínimo da Oferta** (R$ 500.000,00)
Taxa Fiscalização CVM	R$ 81.000,00	R$ 1.500,00
Comissão de Distribuição (até 5,2%)	R$ 1.040.000,00	R$ 26.000,00
Comissão de Estruturação (2,5%)	R$ 500.000,00	R$ 12.500,00
Assessoria Jurídica	R$ 120.000,00	R$ 120.000,00
Total	**R$ 1.741.000,00**	**R$ 160.000,00**

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.

2.18. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DAS ETAPAS DA OFERTA[(1)(2)(3)]

1. Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	17/10/2016
2. Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na BM&FBovespa	19/10/2016
3. Recebimento de Exigências da CVM	17/11/2016
4. Atendimento das Exigências da CVM e da BM&FBovespa	24/11/2016
5. Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	24/11/2016
6. Início do Período de Reserva	02/12/2016
7. Início das Apresentações a Potenciais Investidores	02/12/2016
8. Recebimento de Vícios Sanáveis da CVM	08/12/2016
9. Atendimento dos Vícios Sanáveis da CVM	09/12/0016
10. Concessão do Registro da Oferta pela CVM / Encerramento do Período de Reserva	23/12/2016
11. Divulgação do Anúncio de Início / Disponibilização do Prospecto Definitivo	26/12/2016
12. Início da Distribuição de Cotas B	26/12/2016
13. Período de Distribuição de Cotas B	26/12/2016 a 23/06/2017
14. Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início.

(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.

2.19. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS B NO MERCADO SECUNDÁRIO

Os titulares das Cotas B poderão negociá-las secundariamente na BM&FBOVESPA, sem prejuízo do disposto no Regulamento.

2.20. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Coordenador Líder, concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, as Cotas B serão distribuídas em mercado de balcão não organizado, em regime de melhores esforços de colocação, no montante mínimo de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) do valor da Oferta, 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.

Os custos da Oferta, dentre os quais estão a comissão de distribuição e a comissão de estruturação, estão dispostos no item 2.17 deste Prospecto Definitivo, na página 27.

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 Definitivo, na presente página e na página 29.

2.21. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Antes de efetuar a aplicação no Fundo, os Investidores Qualificados ou potenciais investidores deverão ler atentamente o Regulamento e este Prospecto Definitivo. 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:
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
Claudio Henrique Sangar
E-mail: csangar@planner.com.br
Website: http://www.planner.com.br/
Link para o Prospecto: http://www.planner.com.br/oferta-publica

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/
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 "Documentos Eventuais"– no campo "Tipo de Documento", selecionar "Prospecto Distribuição" – clicar em "Exemplar do Prospecto".

Mercado de Negociação:
BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar
São Paulo – SP
www.bmfbovespa.com.br
Link para o Prospecto: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/fundos/vector-queluz-lajes-corporativas-fundo-de-investimento-imobiliario-3-emissao.htm

2.22. 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, 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/

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

* * *

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 20.000 (vinte mil) Cotas B, com o valor unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) cada Cota B, perfazendo até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), podendo referido número de Cotas B ser acrescido do Lote Suplementar, de até 3.000 (três mil) Cotas B, no montante de até R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), se for o caso, e do Lote Adicional, de até 4.000 (quatro mil) Cotas B, no montante de até R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), se for o caso, consoante deliberado na Assembleia do Fundo realizada em 08 de setembro de 2016.

Ademais, 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.

Considerando o montante de recursos passíveis de serem captados pela Oferta, bem como o quanto deliberado na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 06.03.2015, tem-se que é objetivo do Fundo a aquisição de Ativos, mais especificamente, CRIs, estimando-se que com os recursos angariados na Oferta sejam adquiridos CRIs em valores que giram em torno de R$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais).

Na estimativa de aportes em CRI supracitada, foram descontados os recursos que serão destinados ao pagamento dos custos de distribuição da Oferta, conforme dispostos no na "Seção 2.17 Demonstrativo de Custo de Distribuição da Oferta", disposta na página 27 do Prospecto.

Com vistas à diversificação dos investimentos, o Fundo não deve realizar aporte em apenas um Ativo, sendo estimado que o Fundo adquira, com os recursos angariados na Oferta, CRI de 3 (três) emissores diferentes.

Por fim, em que pese as estimativas de aplicação em CRI acima trazidas, todas os aportes do Fundo serão realizados em Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros que sejam obrigatoriamente aderentes à Política de Investimentos do Fundo, disposta na Seção 4.4. "Objeto e Política de Investimento", às páginas 37 a 40 do Fundo.

(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 de 107 (cento e sete) meses, a partir da concessão de seu registro de funcionamento, na forma do art. 5º da Instrução CVM 472.

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 da Gestora Financeira, 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 ou as Gestoras, através dos poderes outorgados a elas pela Administradora, conforme previsto no Regulamento, poderão 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 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 juz 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% (cinqüenta 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, a Gestora Financeira deverá 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, 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.

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$ 8.474.924,93 (oito milhões e quatrocentos e setenta e quatro mil e novecentos e vinte e quatro reais e noventa e três 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
43% em 28/09/2016

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 consequente instituição do Patrimônio Separado dos CRI.

8. PARTICIPAÇÃO DO ATIVO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO
29,6170% em 28/09/16

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: término das obras em outubro/2016.

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$ 7.771.520,50 (sete milhões e setecentos e setenta e um mil e quinhentos e vinte reais e cinquenta 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
45,3% dos lotes padrão em 28/09/2016.

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 Imobiliário; e **d)** Regime Fiduciário com consequente instituição do Patrimônio Separado dos CRI.

8. PARTICIPAÇÃO DO ATIVO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO
28,1389% em 28/09/16

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: 60.40% realizadas em 28/09/2016, com previsão de término em novembro/2016.

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$ 8.013.192,75 (oito milhões, treze mil, cento e noventa e dois reais e setenta e cinco 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
0%, ainda em fase de preparação do lançamento, que deverá ocorrer em outubro/2016

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 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 Imobiliário; e
e) Regime Fiduciário com consequente instituição do Patrimônio Separado dos CRI.

8. PARTICIPAÇÃO DO ATIVO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO
25,0499% em 28/09/16

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$ 49.700.000,00 (quarenta e nove milhões, setecentos mil reais).

Segmento do empreendimento: residencial fechado de médio padrão.

Cronograma de obras do Empreendimento: 18 (dezoito) meses, contados a partir de julho/2016.

IV) CONDOMÍNIO ITAIM BUSINESS CENTER

1. ATIVO DETIDO PELO FUNDO
Laje comercial no 5º andar do Edifício Itaim Business Center, situado a Rua Iaiá 77, composto pelo conjunto 51, matrícula 183.009 no 4ª RI/SP, com 166,50m² de área privativa e 6 vagas de garagem não determinadas, e pelo conjunto 52, matrícula 183.010 no 4ª RI/SP, com 166,50m² de área privativa e 5 vagas de garagem não determinadas, avaliados em R$ 2.890.000 em 31/06/2016.

2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA	
EMPREENDIMENTO	Condomínio Itaim Business Center
LOCALIZAÇÃO	Rua Iaiá, nº 77, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista
CARTÓRIO	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
Nº MATRÍCULA	183.009 e 183.010

3. ÔNUS SOBRE IMÓVEL
Não há.

4. TAXA DE PERCENTUAL DE LOCAÇÃO
50% locado em 28/09/2016

5. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO
8,845% em 28/09/16

Características do empreendimento: Edifício comercial de alto padrão, composto por 10 lajes subdivididas em 2 conjuntos de 166.50m² cada, dotado de ar condicionado central, piso elevado e forro modular.

Segmento do empreendimento: Comercial de alto padrão.

V) OPERAÇÃO COMPROMISSADA COM O BRADESCO

1. ATIVO DETIDO PELO FUNDO
títulos de renda fixa adquiridos do Bradesco, cujo valor é R$ 1.758.249,07 (um milhão, setecentos e cinquenta e oito mil, duzentos e quarenta e nove reais e sete centavos).

2. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO
5,38% em 28/09/16

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
LAJE	Itaim Business Center	São Paulo - SP	-
OPERAÇÃO COMPROMISSADA	-	-	-

[1]Retorno 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 B será efetuada mediante assinatura do Boletim de Subscrição que especificarão as respectivas condições da subscrição e integralização de Cotas B.

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

As cotas do Fundo serão divididas em 2 (duas) classes, Cotas A e Cotas B, 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, ao passo que as Cotas B serão amortizadas a partir do 102º (centésimo segundo) mês, contado a partir da concessão do registro de funcionamento do Fundo.

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 BM&FBovespa S/A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

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 7º 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 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a titulo de antecipação dos resultados a serem distribuídos, sem prejuízo do disposto no parágrafo 1º do art. 7º 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" 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 pela Gestora Imobiliária;

(xxii) Constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pela Gestora Imobiliária;

(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 Financeira e Gestão Imobiliária do Fundo

4.9.2.1. A Gestora Financeira é outorgada pela Administradora de plenos poderes para praticar 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.

A Gestora Financeira é responsável 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 Financeira; e

(vi) Participar, em nome do Fundo, das assembleias de emissores de Ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.9.2.2. A Gestora Imobiliária é outorgada pela Administradora de plenos poderes para praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Imóveis do Fundo, bem como contratação do Assessor Imobiliário e demais terceiros, podendo ainda negociar e firmar contratos de compra e venda de imóveis, locação, arrendamento, promessa de compra e/ou de venda, negociar e contratar sinal e princípio de pagamento, negociar e contratar condições de aquisição e venda, responder pela evicção e todos os demais direitos inerentes aos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, participar e votar em assembleias gerais, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Imóveis que compõem a carteira do Fundo, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Imóveis do Fundo, de acordo com os melhores interesses do Fundo, assim como adquirir e alienar livremente títulos, quotas ou ações de sociedades e valores mobiliários pertencentes ao Fundo.

A Gestora Imobiliária é responsável pelas seguintes atribuições:

(i) Coordenar a celebração dos negócios jurídicos e de 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, referente aos Imóveis;

(ii) Indicar para que o Fundo contrate, a exclusivo critério da Gestora Imobiliária, assessores legais para elaboração de auditoria legal referente aos Imóveis analisados e apreciados pelo Assessor Imobiliário para possível aquisição pelo Fundo;

(iii) Acompanhar a implementação das decisões referente aos Imóveis repassadas à Administradora para execução;

(iv) Solicitar ao Assessor Imobiliário o desenvolvimento de análises e apreciações de Imóveis objeto do Fundo ou que sejam do seu interesse para potencial aquisição;

(v) Solicitar ao Assessor Imobiliário a elaboração de Análise Preliminar Imobiliária de Imóveis ainda não pertencentes à carteira do Fundo;

(vi) Acompanhar a conformidade dos investimentos do Fundo com a política de investimentos descrita no Regulamento;

(vii) Monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(viii) Indicar para que o Fundo contrate: (a) apólices de seguro dos Imóveis integrantes do Fundo; (b) prestadores de serviços para o gerenciamento, manutenção e comercialização dos Imóveis do FUNDO; (c) assessores legais para a defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele; (d) empresa especializada de avaliação de ativos imobiliários; e (e) outros terceiros necessários à manutenção e preservação dos bens e direitos de propriedade do Fundo;

(ix) Contratar, em nome do Fundo o Assessor Imobiliário, bem como substituí-lo a qualquer momento;

(x) Observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão Imobiliária;

(xi) Propor à Administradora a convocação de Assembleia Geral de Cotistas;

(xii) Deliberar sobre a amortização de cotas e a distribuição de rendimentos nos termos do Regulamento, inclusive sobre a antecipação de resultados definidos no Capítulo IX, do Regulamento;

(xiii) Deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;

(xiv) Participar, em nome do Fundo, das assembleias de condomínio relativas aos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, na forma do Capítulo XXVII do Regulamento; e

(xv) Deliberar sobre as análises e apreciações de investimento elaboradas pelo Assessor Imobiliário.

As decisões estratégicas da Gestora Imobiliária 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.

A Gestora Imobiliária não será responsável 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 Gestora Imobiliária 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 Gestora Imobiliária 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 à Gestora Imobiliária 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 Gestora Imobiliária 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 Gestora Imobiliária 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 Gestora Imobiliária, 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 GESTORA IMOBILIÁRIA, 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 Gestora Imobiliária, 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 Gestora Imobiliária 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 Gestora Imobiliária, 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 Gestora Imobiliária 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 Gestora Imobiliária.

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 E DO CUSTODIANTE

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, 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 substitui-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"):

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

se $(Cc - VDa) <0$
$P = 20\% V$, 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 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.

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	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). 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).
Gestora Financeira e Gestora Imobiliária	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. A remuneração das Gestoras para as Cotas B corresponde ao montante equivalente a até 2,11% (dois inteiros e onze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. 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
Custodiante	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).
Assessor Imobiliário	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).

4.11. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DAS GESTORAS

A Administradora e/ou o Gestor serão substituídos 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, ficará à Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia. A Administradora na hipótese de renúncia ficará

obrigada a permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Aplica-se o mesmo procedimento disposto acima mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo, seja em razão da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora e/ou Gestor, conforme o caso, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador e/ou gestor para processar a liquidação do Fundo.

É facultada aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso à Administradora não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o disposto acima, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da renúncia.

Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração e/ou gestão de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleição do substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento da Administradora, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administradora e/ou gestor temporário até a eleição do substituto.

Após a averbação referida no Cartório de Registro de Imóveis, os Cotistas eximirão a Administradora e/ou o Gestor, conforme o caso, de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Nos casos de renúncia ou de destituição por justa causa, o Gestor não fará jus ao recebimento da Taxa de Performance, a partir da data de sua efetiva renúncia/destituição.

Na hipótese de destituição sem justa causa, o Gestor terá direito a receber a Taxa de Performance, relativa aos investimentos do Fundo realizados até a data da sua destituição, calculada "pro rata temporis", observado o período em que exerceu suas funções, à medida da realização de amortização de Cotas que vierem a ocorrer após a destituição, sendo que o Gestor somente receberá a Taxa de Performance no caso dos Cotistas terem recuperado seus recursos investidos, considerando o Índice de Performance do Fundo.

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora e/ou do Gestor, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de divulgação do ato que decretar a liquidação extrajudicial no Diário Oficial da União, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e/ou gestor do Fundo, bem como sobre a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no Cartório de Registro de Imóveis.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador e/ou gestor no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de divulgação do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora e/ou Gestor no Diário Oficial da União, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração da administradora e/ou gestor, conforme o caso, assim nomeado pela instituição liquidante.

A ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador e/ou gestor, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

Caso a Administradora e/ou Gestor renuncie(m) às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua(s) conta(s) 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) 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) A 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) A aprovação de atos que configurarem potencial conflito de interesse, conforme previsto no Regulamento; e

(xiii) 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 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.

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

Nas Assembleias Gerais, 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.

Porém, 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, 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 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 previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Artigo 30, do Regulamento, 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.

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, 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.

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.

Não podem votar nas Assembleias Gerais 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 a tal vedação 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.

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.

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.

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.

A execução das recomendações do Comitê de Supervisão será de responsabilidade da Administradora.

4.14. REPRESENTANTES DOS COTISTAS

A Assembleia Geral de Cotistas 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, tendo 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) 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; 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, ao passo que as Cotas B serão amortizadas a partir do 102º (centésimo segundo) mês, contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO.

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.

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 Ordinária;

(vi) Disponibilizar aos Cotistas a demonstração de desempenho do Fundo até o ultimo 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.

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.

(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.

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, com preço unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), sendo que foram subscritas 16.880 (dezesseis mil oitocentos e oitenta) Cotas, com valor total integralizado equivalente ao montante de R$ 16.800.000,00 (dezesseis milhões e oitocentos mil reais).

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

A 2ª Emissão de Cotas do Fundo foi aprovada em assembleia geral de cotistas, realizada em 01º de outubro de 2013, sendo aprovada a emissão de 483.124 (quatrocentos e oitenta e três mil, cento e vinte e quatro) Cotas, 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, de 16 de janeiro de 2009.

A 2ª Emissão de Cotas foi encerrada em 04 de agosto de 2016, sendo subscritas 16.032,3416 (dezesseis mil, trinta e duas, e três mil, quatrocentos e dezesseis décimos de milésimos) Cotas, e integralizados valores equivalentes ao montante de R$ 16.032.341,60 (dezesseis milhões, trinta e dois mil, trezentos e quarenta e um reais e sessenta centavos).

(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 MACROECONÔMICOS GERAIS.

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

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 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.

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.

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.

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 e a Gestora Imobiliária 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.

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.

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, consequentemente, 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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.

RISCO REFERENTE AO CONFLITO DE INTERESSES NA ELABORAÇÃO, PELA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DO ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DA OFERTA

O Estudo de Viabilidade Econômico Financeira (Anexo VI) referente à Oferta, que visa a simulação do comportamento de carteira do Fundo tendo como base de partida a integralização das Cotas B, foi elaborado pela própria Administradora do Fundo, havendo possível conflito de interesse por parte da Administradora na confecção do referido documento e do exercício de suas atividades de administração do Fundo.

* * *

6. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

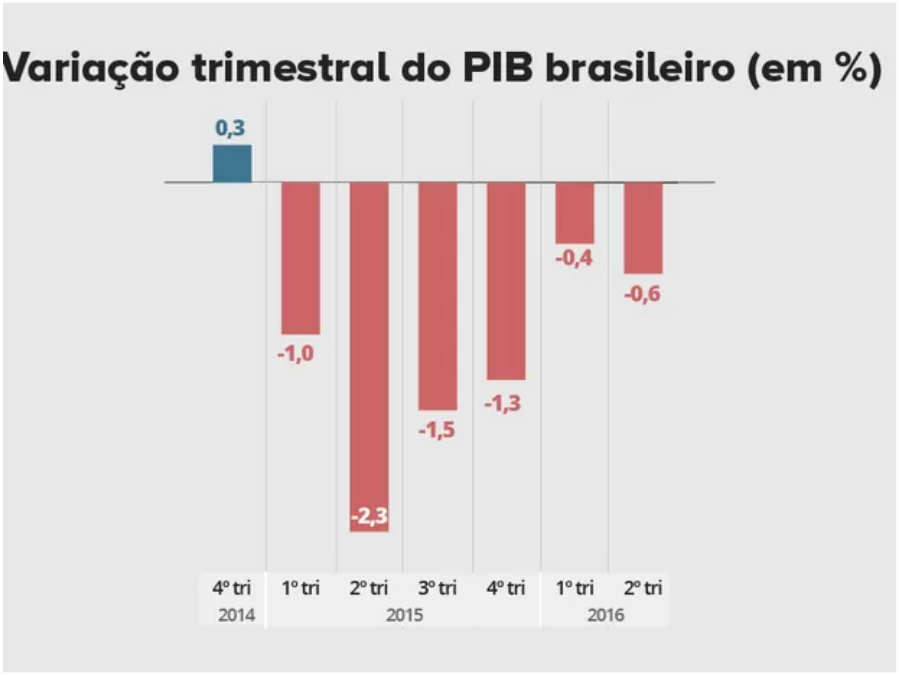
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1. CENÁRIO MACROECONÔMICO

Diante de uma das maiores senão a maior crise econômica na nossa história, o Brasil vive um momento ímpar onde não se pode dissociar do cenário macroeconômico as questões políticas. Por outro lado, também não se pode deixar de lado a economia mundial, especialmente EUA e Japão que acenam com mudanças nas suas políticas de afrouxamento monetário que já duram vários anos.

Desde o final de 2014, com a reeleição de Dilma Rousseff o aspecto macroeconômico da economia brasileira vem se deteriorando. Programas chamados anticíclicos implementados pelo governo em sua primeira fase aliados a política social desenvolvimentista (sem responsabilidade) iniciada no primeiro mandato do governo anterior acabaram por comprometer a saúde das contas públicas, culminando com a perda do grau de investimento, elevação do dólar e inflação, queda da atividade e consequente um crescimento para dois dígitos da taxa de desemprego.

Tabela1: Evolução PIB brasileiro, últimos 6 trimestres

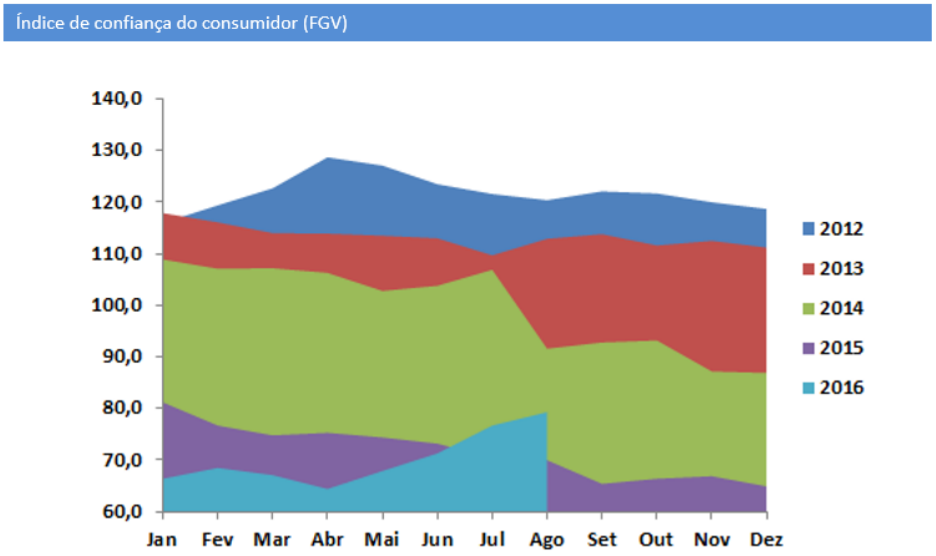


Fonte: IBGE

Um movimento de aversão disseminado nas ruas contra o governo Dilma culminou com a abertura de um processo no Congresso Nacional de cassação de seu mandato por crime de responsabilidade, no qual foi condenada e afastada da presidência do país.

Em uma radiografia mais atual do conjunto de indicadores econômicos, percebemos uma melhora de vários deles, principalmente pela melhora da confiança dos empresários de diferentes setores e consumidores. Mesmo com arrecadação em queda e dívida chegando a 70% do PIB, no mês de agosto em comparação com o começo do ano esse conjunto de indicadores melhorou em média 15%.

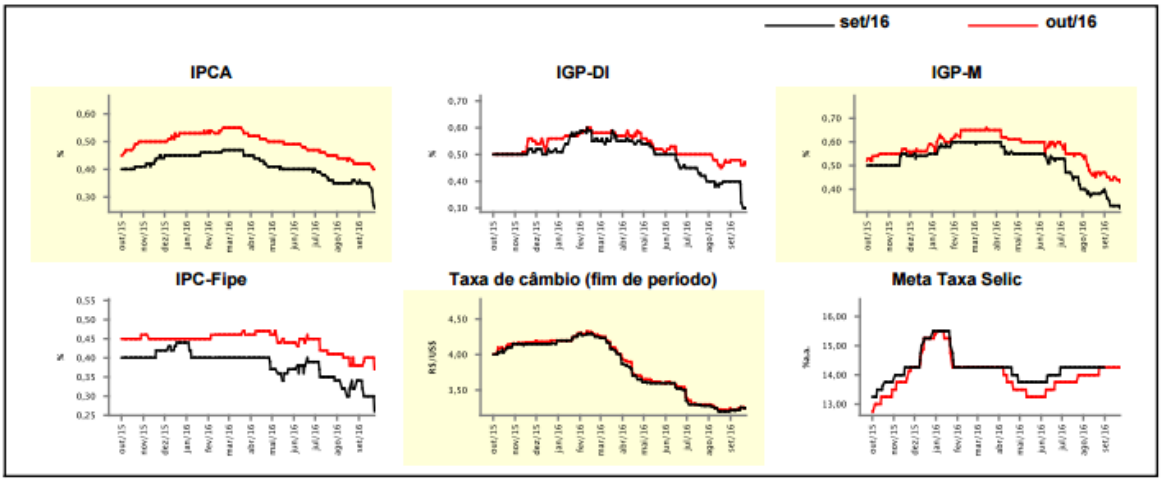
Tabela 2: Índice de Confiança do Consumidor



Fonte: FGV

Aos poucos, a inflação dá sinais de arrefecimento e as projeções feitas pelos analistas de mercado e reportadas no boletim Focus do Bacen. O mercado trabalha, agora, com uma projeção de inflação medida pelo IPCA de 5,16% para os próximos 12 meses. Em janeiro deste ano essa expectativa estava em 6,82%.

Tabela 3: Boletim Focus de 23/09/2016.



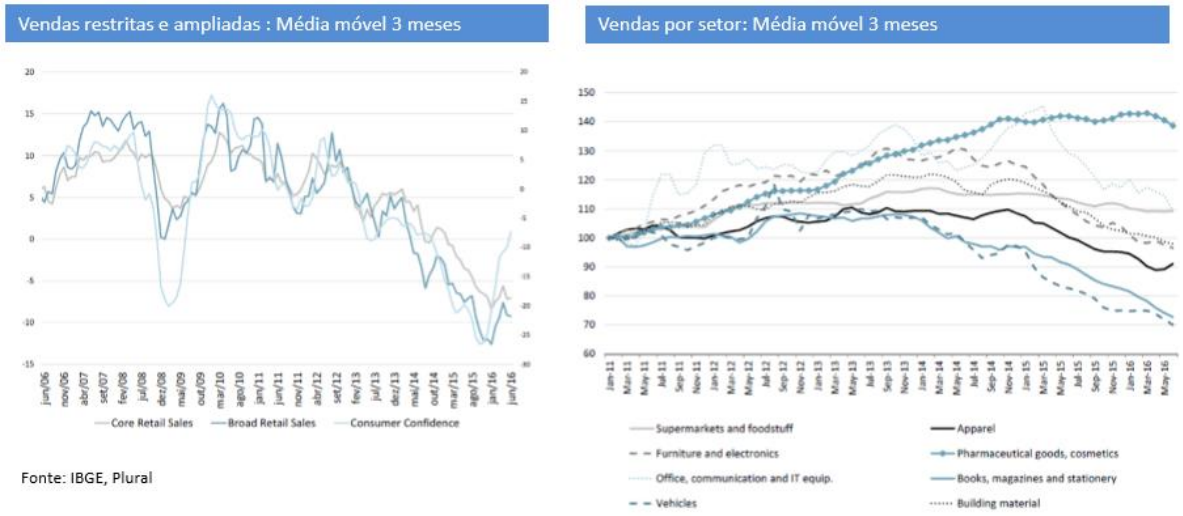
Fonte: BACEN

Em função disso tudo, da estabilidade da taxa de câmbio no patamar pouco superior a 3 reais, a ETTJ também inflexionou barateando as captações mais longas utilizadas por empresas para financiar projetos de longo prazo.

A atividade econômica também começa a dar sinais de melhora e as perspectivas de crescimento para 2017 variam de 1,5% a 2,0%. Indicadores recentes sugerem que a retomada pode ser um pouco melhor do que a esperada, mas fator fundamental é a reaceleração da demanda que pode ser impulsionada com a redução das incertezas domésticas e externas.

Essa melhora já pode ser vista no resultado do PIB do segundo trimestre com recuo de 0,6%, após uma longa sequência de quedas trimestrais. Corrobora essa visão a retomada da produção industrial, que manteve resultado positivo, ainda que próximo a zero, em julho, a quinta alta mensal consecutiva – algo que não ocorria desde 2009. O consumo das famílias, no entanto, deve ter uma retomada mais lenta devido ao mercado de trabalho ainda fraco.

Tabela 4: Consumo.



Fonte: IBGE, Plural

Fonte IBGE/PLURAL

A taxa de desemprego continua elevada e o PNAD atingiu 11,8%, uma alta de 0,25% ao mês nos últimos 12 meses. O cenário traçado de melhora generalizada também deve ser observado no mercado de trabalho em 2017, mas devido as defasagens nas reações do mercado de trabalho à atividade econômica esses números deverão ainda piorar para depois melhorar.

Muito disso tudo indica uma maior responsabilidade pelo novo governo com o trato da coisa pública, mas a fragilidade e o ânimo dos agentes de mercado, empresários e consumidores, que estão de olho numa melhora mais consistente da economia diante de uma janela de arrumação muito curta. Diante do estrago feito pelos governos passados, resta agora esperar pelas medidas de austeridade que devem ser enviadas ao congresso em breve, dentre elas podemos destacar a PEC do teto de gastos com data prevista para começo de outubro. As demais reformas como a da Previdência e Trabalho devem tramitar no começo do ano que vem. Essas reformas devem colocar as contas do governo em ordem, quebrar a formação de uma possível espiral inflacionaria e devolver a confiança necessária a um crescimento sustentável.

Diante de tudo que foi colocado, o Brasil pode destoar do resto do mundo e chamar a atenção de investidores, mesmo num momento de grande expectativa em relação a uma reversão dos programas de afrouxamento monetário.

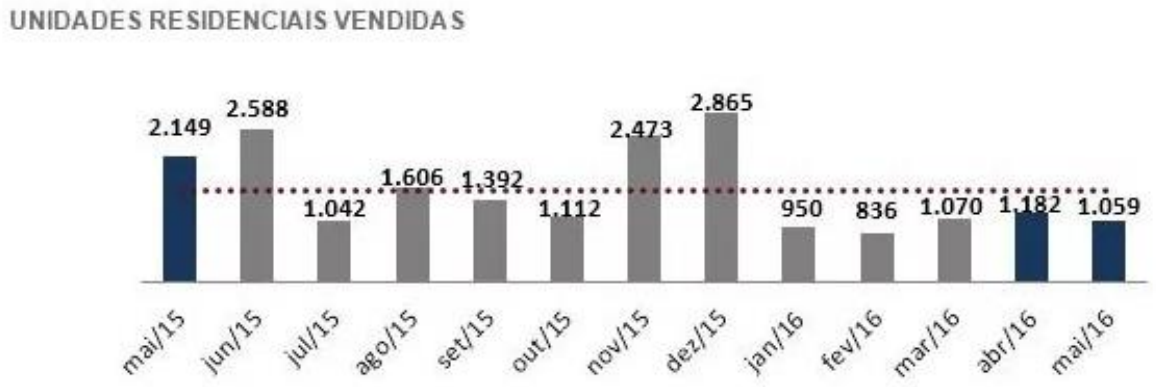
Nos Estados Unidos, todas as atenções ficaram voltadas para a última reunião do FOMC e, apesar da perspectiva de aumento dos juros naquela reunião ser tão baixa (15%), a maioria dos membros votantes já havia se pronunciado sobre a chegada de um novo ciclo. As taxas básicas de juros foram mantidas inalteradas em 0,25%, mas o aumento de juros foi sinalizado. Porém, num comunicado meio que surpreendente e da mesma forma como fora feito em junho o FOMC sinalizou um aumento gradual dos juros e tirou qualquer expectativa de mercado sobre as próximas reuniões. E sinalizou ainda que questões políticas diante da tumultuada eleição presidencial americana e possíveis quedas de atividade e emprego podem adiar as decisões.

Podemos concluir que temos um cenário muito mais favorável se materializando para 2017, mas devemos ficar atentos aos sinais do congresso.

Num apanhado mais específico, podemos analisar separadamente o setor imobiliário. Este setor foi um dos mais afetados pela crise econômica. O desemprego, a perda de renda da população pelo descontrole inflacionário e a alta nas taxas de juros frearam a vigorosa expansão do setor que também vinha amparada pelo forte crescimento/oferta de crédito imobiliário. Os imóveis chegaram a subir, em média 20% ao ano de 2008 a 2011. Geralmente, o financiamento de imóveis representa 30% da renda do consumidor.

Da mesma forma que o restante da economia, o setor começa a respirar, como pode se observar na tabela abaixo.

Tabela 5: Vendas de Imóveis Novos.



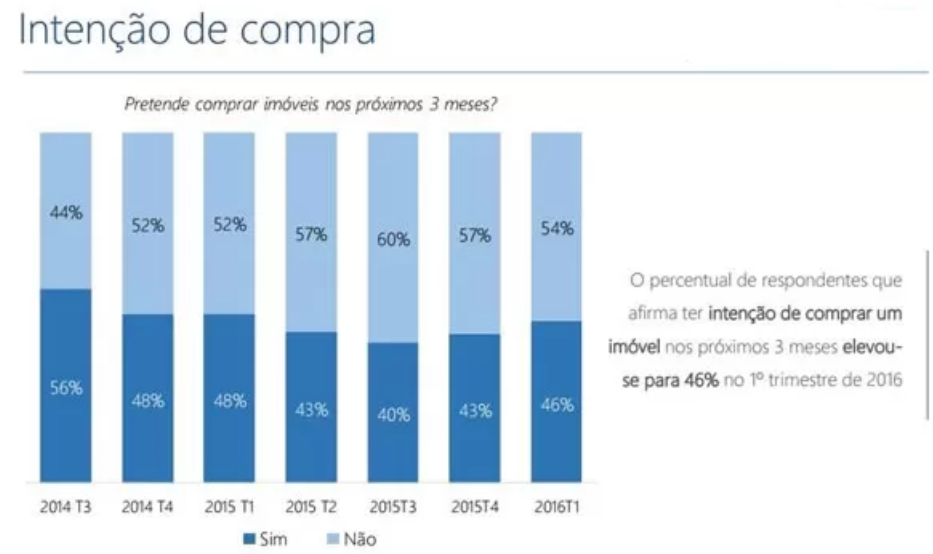
Fonte: O GLOBO/ZAP

Grande parte das construtoras/incorporadoras adiou lançamentos para o segundo semestre de 2016 a espera de melhora nas sinalizações da economia e da política. Pelas estimativas de empresas do setor, 40% dos lançamentos previstos para o primeiro semestre foram postergados.

Neste meio tempo, a Caixa Econômica federal aumentou o limite para financiamentos habitacionais beneficiando os financiamentos acima de 750 mil reais e o valor máximo passa de 1,5 milhões de reais para 3 milhões de reais. A fatia financiada também subiu, chegando a 80%, dependendo do caso.

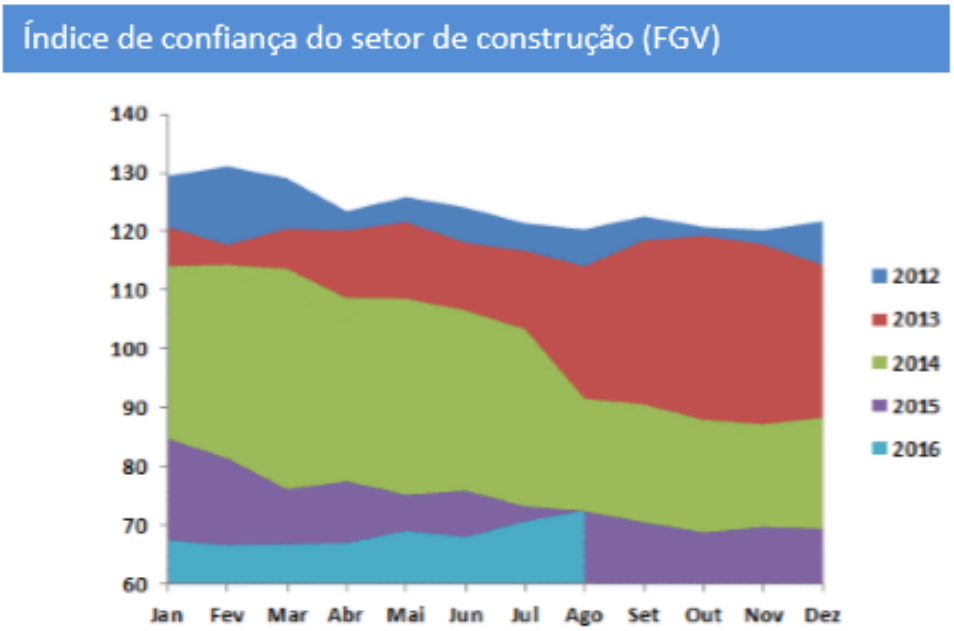
Como podem observar nas tabelas a seguir, existe uma pequena melhora na confiança do consumidor e consequente melhora nas intenções de compra.

Tabela 6: Intenção de Vendas.



Fonte: O GLOBO/ZAP

Tabela 7: Confiança Setor Imobiliário.



Fonte: FGV

Os desafios do setor imobiliário estão em linha com os desafios da economia em geral, mas o primeiro apresenta uma recuperação mais lenta que outros setores, característico do segmento pela defasagem da mudança da perspectiva econômica com a renda e emprego. Da mesma forma como esperamos uma melhora da economia ao longo dos próximos anos, independentemente do cenário externo, mas dependente do cenário político e fiscal interno, acreditamos que este setor tenha um ótimo potencial, principalmente, condomínios onde o comprador consegue planejar em etapas e de acordo com o seu fluxo de caixa. De forma geral, as prestações dos lotes são mais baixas do que as de um apartamento e cabem melhor no bolso e a construção das residências é feita a medida que melhor se enquadre no fluxo de caixa. Com isso, numa época ainda de incertezas, os condomínios são uma opção mais segura.

6.2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Os fundos de investimento imobiliário foram criados com o objetivo de possibilitar o acesso de investidores de todos os portes ao mercado imobiliário. Além disso, pretendem remunerar seus cotistas mediante recebimento de renda de locação, arrendamento ou alienação das unidades de empreendimentos imobiliários adquiridos pelo fundo. É um ambiente de investimento exclusivamente brasileiro, embora tenha sido criado nos moldes existentes em outros países.

Criado pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela Instrução CVM 472, o fundo de investimento imobiliário é uma comunhão de recursos captados junto a investidores destinados a alocar recursos em imóveis já construídos, em empreendimentos em desenvolvimento e construção, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários.

Os resultados dos fundos de investimento imobiliário provêm essencialmente das receitas de locação, exploração e/ou venda dos seus ativos e direitos relacionados a eles.

Os fundos de investimento imobiliário são fundos fechados, nos quais não é possível realizar o resgate de suas cotas. Para dar saída ao investimento, é necessária a alienação das cotas para terceiros, seja via bolsa de valores, venda direta (privada) entre as partes ou mercado de balcão organizado, modalidade que confere maior liquidez ao investidor.

No fundo de investimento imobiliário, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido pelo fundo, sujeito à disponibilidade de caixa, deverá ser distribuído ao cotista ao menos semestralmente.

Os recursos de um fundo imobiliário podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, ou no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento, assim como em direitos relativos a imóveis. Os recursos de fundo imobiliário também podem ser aplicados em sociedades de propósito específico que desenvolvam empreendimentos imobiliários, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários ou que visem o financiamento de empreendimentos imobiliários.

Um fundo de investimento imobiliário obrigatoriamente deve ser administrado por uma empresa financeira por determinação da legislação, a quem é incumbida a tarefa de elaborar um regulamento de funcionamento do fundo, o qual é aprovado e registrado na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Esta instituição financeira torna-se proprietária fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, os quais não se comunicam com o patrimônio da instituição

O Artigo 45 da Instrução CVM 472 estabelece o rol taxativo de ativos que podem ser investidos por um fundo imobiliário, quer sejam:

I – quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II – ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

III – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV – cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

V – certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI – cotas de outros FII;

VII – certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VIII – letras hipotecárias;

IX – letras de crédito imobiliário; e

X - letras imobiliárias garantidas.

Os bens e direitos adquiridos pelo fundo devem ser suportados pelos recursos dos investidores, desta forma os fundos imobiliários não podem se utilizar de alavancagem financeira, entretanto existem certas situações especiais onde esta alavancagem é possível, respeitados certos limites.

No entanto, a Instrução CVM 472 estabeleceu que caso um fundo imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555.

Como o investimento em bens imóveis normalmente envolve alto valor de aplicação, poucos são os investidores que possuem recursos suficientes para aplicar diretamente em empreendimentos dessa natureza. Os fundos utilizam os recursos captados e investem em um ou mais ativos imobiliários, que compõem sua carteira. Portanto, o investimento em fundos de investimento imobiliário configura-se como uma alternativa de investimento no setor imobiliário, com vantagens em comparação à atuação direta neste mercado.

6.2.1 Tipo de Fundo de Investimento Imobiliário

Os FII são veículos de investimento criados para explorar um ou mais ativos imobiliários, uma ou várias classes de ativos, detidos por um ou mais investidores na fração ideal de suas participações no empreendimento (cotistas). Os FII alocam seus recursos essencialmente em imóveis, já construídos ou em empreendimentos em fase de desenvolvimento e construção, ou em sociedades de propósito específico que desenvolvam empreendimentos imobiliários, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários.

Deste modo, os FII podem ser subdivididos da seguinte forma:

- **FII de renda**

Os Fundos de Renda são a maioria no mercado brasileiro. Possuem as propriedades e podem operá-las diretamente ou por meio de terceiros, de maneira a obter receitas de alugueis. Sua estratégia é a de adquirir propriedades prontas para serem alugadas. Em geral, especializam-se em investir num portfólio de propriedades dentro de um mesmo setor da economia. Podem possuir um único ativo ou muitos ativos e contar com um único ou vários locatários. A estrutura de custos dos fundos de renda inclui taxas de administração, taxas de gestão do fundo, taxas de administração das propriedades e gastos de capital com manutenções. Os custos relacionados com as propriedades não ocupadas também precisam ser contabilizados. De acordo com a Lei nº 8.245/91, os locatários são responsáveis pelos impostos sobre a propriedade e despesas de condomínio. Isto significa que, como regra geral, um contrato de locação no Brasil é o que se chama de contrato "triple net" nos Estados Unidos. Os principais setores no mercado dos FII na categoria de fundos de renda no Brasil são: Hoteis, Escritórios; Shopping Centers; Armazéns Logísticos e Agências Bancárias

- **FII de desenvolvimento**

Os fundos de desenvolvimento são estruturados com o objetivo de participar da incorporação de empreendimentos imobiliários ou da aquisição de SPEs de mesma intenção.

Como regra, estes fundos assumem um risco maior, e portanto, devem oferecer maiores retornos. A estratégia pode ser variada, desde a possibilidade de manter a propriedade e se tornar um fundo de locação, até o desinvestimento antes ou após a abertura do edifício

No caso de empreendimentos comerciais ou residenciais, as vendas podem ser feitas em etapas e o fundo realizará amortizações conforme o recebimento destes pagamentos, até que a totalidade do empreendimento seja vendida.

• FII de Ativos Financeiros

Os Fundos de Ativos Financeiros investem em ativos imobiliários financeiros, tais como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) ou Letras Hipotecárias (LH), bem como em outros fundos imobiliários ou ações de outras empresas do setor imobiliário

6.2.2 Tributação

A tributação, dentro do ambiente dos FII, é regida pela Lei nº 9.779/99 e a tributação do cotista pela Lei nº 11.033/04 e Lei nº 11.196/05. Além disso, os fundos imobiliários estão sujeitos à Lei nº 8.245/91 conhecida como a "Lei do Inquilinato", que regulamenta os contratos de locação residenciais e comerciais, a qual foi modificada por alterações introduzidas pela Lei nº 12.112/09, conhecida como a "Nova Lei do Inquilinato".

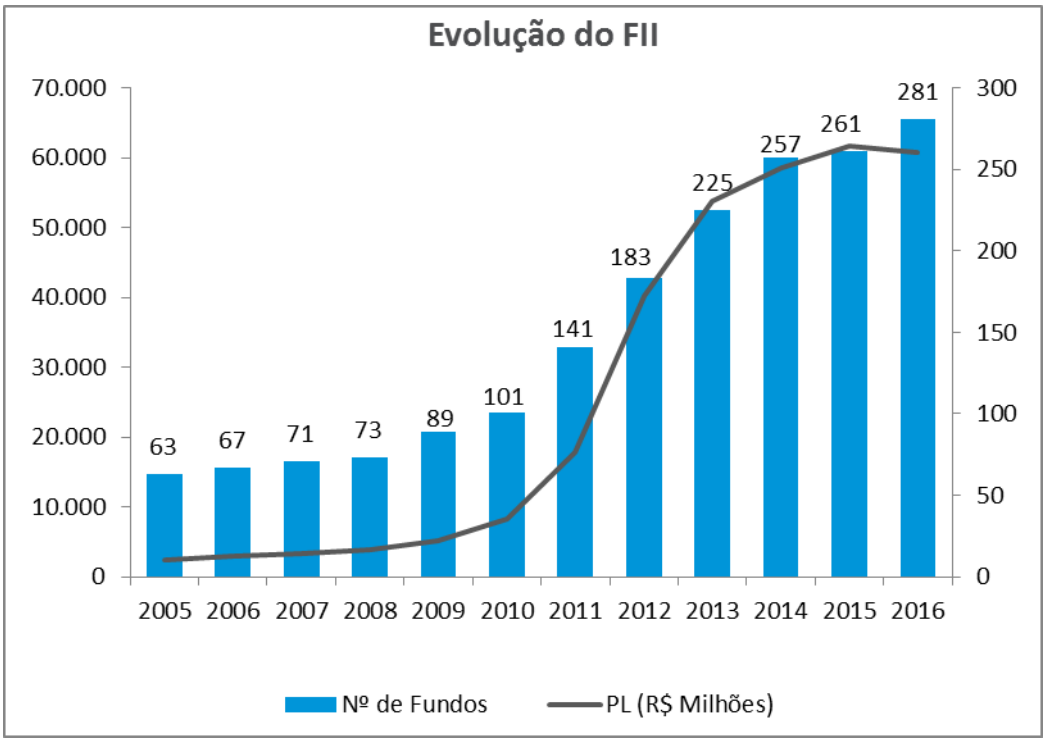
Tributação		FIIs	Empresas
Dentro do Veículo de Investimento (FII ou EMPRESA)	PIS/COFINS	0%	9,25% sobre a Receita
	IR	0%	25% sobre Lucro Tributável
	CSLL	0%	9% sobre Lucro tributável
	Ativos financeiros imobiliários (CRI, LCI e FII)	0%	15% a 22,5% sobre o ganho de capital
	Outros Instrumentos Financeiros	15% a 22,5% sobre ganho de capital	15% a 22,5% sobre o ganho de capital
Distribuições/ Dividendos Pagos aos Investidores	Pessoa Física	0%	0%
	Fundo de Investimento Local	0%	0%
	Investidor Estrangeiro	15%	0%
Ganho de capital na venda de cotas pelos investidores	Pessoa Física	20%	15%
	Fundo de Investimento Local	0%	0%
	Investidor Estrangeiro	0%	0%

6.2.3 Diagnóstico do Setor no Brasil

Nos últimos anos, os fundos imobiliários listados na BM&FBovespa passaram 3,9 bilhões de reais em 2009 para R$60,680 bilhões de reais em julho de 2016 e a quantidade de fundos imobiliários elevou-se de 31 fundos para 281 no mesmo período. Estes fundos detêm vários ativos nos quais são desenvolvidas diversas atividades; entre elas, podem ser destacadas operações de edifícios de escritórios para locação, galpões industriais, centros de armazenagem e distribuição, hotéis, shopping centers, entre outros.

A figura abaixo exibe a evolução histórica do Patrimônio Líquido (PL) consolidado e do número de fundos de toda indústria

Patrimônio Líquido e Número de Fundos Imobiliários (Jul 2016)



Fonte: CVM

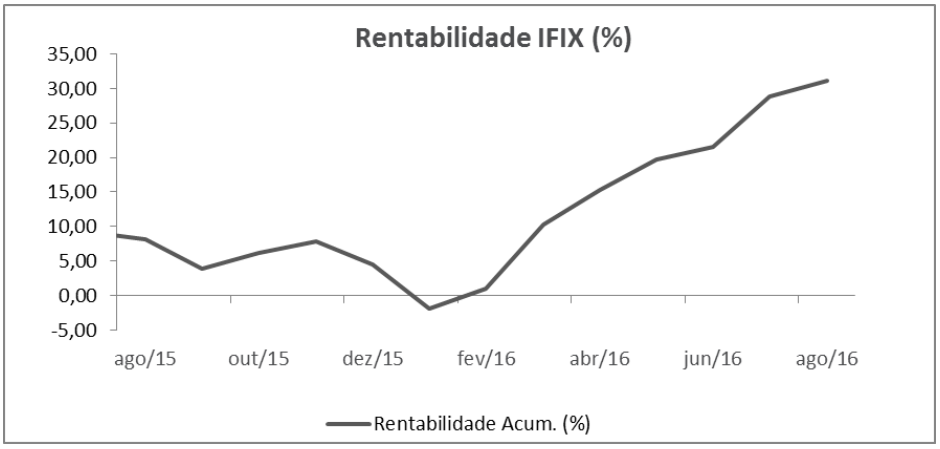
Durante aquele período, a elevação na Taxa Selic foi protagonista da queda observada nas quotas dos FIIs. Desde o início do ciclo de alta da taxa básica, observou-se a queda na cota dos FII em função da indexação do Yield dos FII com a remuneração oferecida por aplicações com risco inferior. Desta forma, desde meados de 2013 pudemos observar diversos FIIs negociados com desconto frente aos seus respectivos PLs.

A partir de junho de 2013, a razão entre o valor das cotas dos FIIs e seus PLs atingiu valores abaixo da identidade e, ao final de 2015, fechou em 78,4%. Tamanho desconto indica que a precificação dos FIIs prioriza parâmetros muito distintos daqueles que balizam os avaliadores de imóveis.

Na composição de todos FIIs por tipo de imóvel, observa-se a predominância dos FIIs de escritório, com 45,8% da capitalização. O segmento de hospedagem representa uma parcela reduzida, apenas 0,3%.

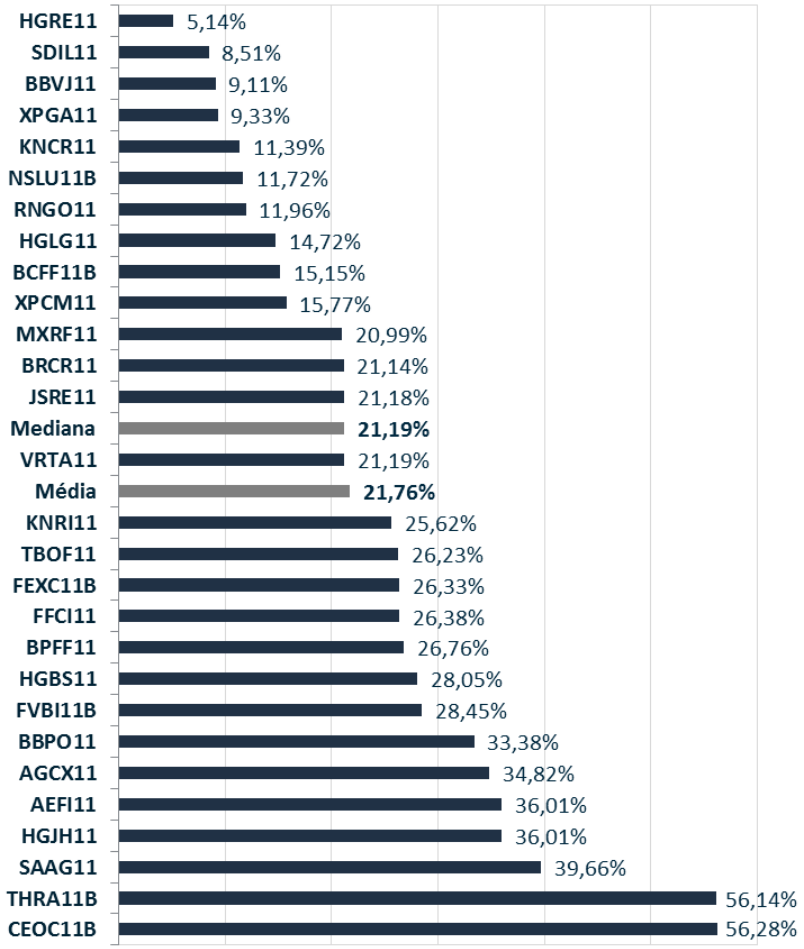
Apesar do IFIX, índice criado pela BM&FBovespa, ter registrado queda no últimos anos, apresentando recuperação no primeiro semestre de 2016, o cálculo da rentabilidade efetiva por meio da Taxa Interna de Retorno (TIR) do fluxo, levando em conta tanto a variação de preço de cota dos fundos quanto as distribuições de rendimentos e as amortizações realizadas no respectivo período, mostra que a percepção dos investidores de FII estava descolada da rentabilidade efetiva dos ativos.

Índice de Fundos de Investimentos Imobiliárias (IFIX) – Evolução Histórica



Fonte: BM&FBOVESPA

TIR Fundos Imobiliários – IFIX (Março2015-Agosto 2016)



Fonte: Economática

6.2.4 Vantagens e Desvantagens para a Pessoa Física Investir

Vantagens:

Características:	FII	Investimento Direto no Imóvel
Propriedade:	• O FII, através de seu Administrador • o Investidor não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo	• O investidor
Tributação:	• Rendimentos mensais isentos de Imposto de Renda para pessoas físicas, desde que sejam satisfeitas as condições na nota[1]	• 27,5% sobre os rendimentos
Gestão Imobiliária:	• Investidor fica protegido contra processos relativos ao imóvel • Gestão do imóvel é obrigação do Administrador, que possui experiência comprovada no mercado	• Investidor responde diretamente por processos relativos ao imóvel • Gestão do imóvel é obrigação de proprietário do imóvel ou de terceiro contratado por ele
Negociação:	• Propriedade do imóvel não muda (venda de cotas) • Através da BM&FBovespa • Ambiente regulado • Confiabilidade da negociação ambiente sujeito ao sigilo bancário • Processo simples e rápido	• Propriedade do imóvel muda • Através de um corretor imobiliário • Processo burocrático envolve mudança de registro, documentação, cartório, etc
Corretagem:	• O investidor paga pelo serviço de corretagem ao transacionar suas cotas no mercado	• Os custos envolvidos em uma alienação de um imóvel são altos, podendo chegar a um valor entre 2% a 6% do valor da compra ou da venda de um imóvel
Investimento ou Desinvestimento:	• Pode ser feita em valores fracionados, de acordo com a necessidade de capital do investidor	• Exige a venda de todo o imóvel
ITBI:	Não há incidência de ITBI na compra de venda de cotas	• 3% sobre o valor do imóvel (em Rio Quente)
Custos de Manutenção:	• Custos do FII rateados pelos cotistas	• Recaem diretamente sobre o proprietário (administração diária do imóvel, custos de transferência, etc)

1 *Isenção prevista na Lei 11.033/04, para remuneração produzida pelo fundo de investimento imobiliário, somente nos casos em que o Fundo possua no mínimo, 50 cotistas, e tenha suas cotas negociadas em Bolsa. Não será concedido tal isenção para cotista pessoa física titular das cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.*

2 *Despesas*

Os fundos de investimento imobiliário foram criados para possibilitar o acesso de pequenos e médios investidores ao mercado imobiliário. O fluxo de renda constante com pouca amplitude de oscilação encontrou aderência a necessidade de uma parcela significativa de investidores. O processo de securitização introduziu inúmeras outras vantagens. Em primeiro lugar, foi estendida aos cotistas a possibilidade de acesso à empreendimentos de qualidade. A reunião de um volume de recursos, que somados, possibilitaram adquirir participações relevantes em imóveis ou a totalidade deles, que sem este instrumento, talvez estivessem inacessíveis pelo volume do investimento ao investidor individual.

Outra vantagem de investir no mercado imobiliário via Fundo de Investimento Imobiliário refere-se ao processo de aquisição e desmobilização de propriedades, sob a ótica do investidor, em relação a seus custos financeiros e tempo demandado. Caso este opere diretamente um imóvel e tenha a intenção de se desfazer de um ativo, ele será obrigado a tomar uma série de medidas no sentido de providenciar uma listagem de documentos e certidões. Neste processo ocorre a incidência de custos, taxas e impostos (custos de corretagem, cartório, ITBI, advocatícios, entre outros) que acabam onerando o processo. A medida em que este decide abdicar da operação direta e passa a aplicar em um fundo, a aquisição e desmobilização de seu patrimônio consiste em operação com cotas, as quais são negociadas na BOVESPA, desde que estejam depositadas em uma corretora e exista um mercado secundário

A securitização levou a uma benéfica delegação da administração para profissionais especializados do mercado, os quais passaram a atuar sob a responsabilidade de uma instituição financeira administradora. A Administradora pode contratar o concurso de um consultor imobiliário (gestor) que pode orientar a política de investimento e de gestão do portfólio imobiliário.

Desvantagens:

Os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário.

O Fundo, na qualidade de proprietário dos seus ativos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, com valores acima do valor disponível no fundo de reserva de despesas extraordinárias, tais como, mas não se limitando a, rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do empreendimento.

O Investidor não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A política de investimentos do Fundo prevê, nesse momento, apenas a aquisição e exploração de Empreendimento a ser desenvolvido no terreno, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, expondo-o a riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito do locatário, desvalorização, etc).

Uma vez consumida a reserva de despesas extraordinárias, o Fundo poderá vir a necessitar de aportes adicionais, não previstos no cronograma de chamadas de capital, que serão necessariamente aprovados pela assembleia geral de cotistas. Outras desvantagens poderão ser encontradas na seção Fatores de Risco deste Prospecto, nas páginas 73 a 80 deste Prospecto.

6.2.5 Processo de Decisão dos FII

Os investimentos em Fundos de Investimento Imobiliários são afetados por diferentes fatores, que vão desde a conjuntura econômica até a qualidade pagadora do locatório do imóvel pertencente ao fundo. Em função disso, o investidor que deseja aplicar em cotas desses fundos deve considerar, em seu processo de decisão de investimento, as informações prestadas pelos seguintes indicadores:

Dividend Yield

O Dividend Yield é uma métrica financeira tradicionalmente usada na avaliação de investimentos em valores mobiliários, como cotas de fundos de investimento e ações. O Dividend Yield mede a relação entre os rendimentos produzidos pelo ativo e o seu custo de aquisição. Ou seja, o indicador mede a relação entre os proventos pagos pelo fundo e o custo de aquisição da cota.

Taxa Interna de Retorno – TIR

A Taxa Interna de Retorno consiste em uma taxa de desconto hipotética aplicada a um fluxo de caixa, em determinado momento do tempo, capaz de igualar o valor presente dos recebimentos com o valor das saídas de caixa. A TIR, quando comparada com o a Taxa de Atratividade Mínima requerida pelo investidor, indica a viabilidade econômica dos investimentos. Ou seja, o cálculo da TIR contempla os ganhos e/ou perdas com a valorização da cota e os rendimentos pagos pelo fundo.

A TIR pode ser encontrada tanto no Estudo de Viabilidade do Fundo, como nos relatórios sobre o desempenho do FII. No primeiro caso, a TIR corresponde à rentabilidade do empreendimento imobiliário oferecida ao fundo. Já no segundo caso, quando encontrada em relatórios de desempenho do fundo, diz respeito à rentabilidade proporcionada ao investidor pelo fundo.

Capitalization Rate (Cap Rate)

O CAP Rate é a taxa de rendimento anual de um imóvel, ou seja, o valor de locação mensal multiplicado por 12 meses e divido pelo valor de venda ou de aquisição. O Cap Rate tem impacto significativo sobre a TIR dos empreendimentos imobiliários e é utilizado na avaliação de compra e venda dos imóveis.

Taxa de Vacância

A Taxa de Vacância dos imóveis que compõem a carteira dos FIIs é outro importante fator a ser analisado. Variações nas taxas de vacância impactam diretamente na rentabilidade dos fundos e, consequentemente, refletem em valorizações ou desvalorizações dos preços das cotas desse tipo de investimento. Essa taxa é definida como a relação entre a proporção de área locada e a proporção de área não locada dos imóveis que compõem a carteira do fundo.

Deste modo, a taxa de vacância está correlacionada ao fluxo de aluguéis do fundo, ou seja, ao fluxo de receitas do fundo. Com isso, se a taxa de vacância sobe, as receitas do fundo declinam. Quando o fundo está em sua fase inicial, normalmente investindo em novos imóveis, o investidor deverá buscar basear-se no histórico de vacância da região onde o empreendimento será edificado.

Taxa de Inadimplência

A Taxa de Inadimplência dos imóveis pertencentes ao fundo correlaciona, de forma generalizada, o número de locatários que pagam os seus alugueis na data e valor firmados em contrato de locação com o fundo ou administradora dos imóveis e o número total de locatários do imóvel.

A qualidade pagadora dos inquilinos está diretamente relacionada com a taxa de inadimplência dos imóveis. Em função disso, o investidor deve analisar quem são os locatórios do fundo. Em alguns casos, o trabalho de buscar informações sobre os inquilinos é facilitado pelas agências de classificação de rating.

6.3. MERCADO IMOBILIÁRIO PARA A ÁREA DE ATUAÇÃO DO FUNDO

A atuação imobiliária do FUNDO se restringe aos edifícios comerciais definidos como alto padrão, nos municípios de São Paulo e Rio de Janeiro.

A definição de alto padrão envolve desde características construtivas dos edifícios e pavimentos, até questões de equipamentos prediais e aspectos locacionais dos imóveis, tais como: altura de pé direito (distância piso-forro), área de laje, presença de piso elevado, presença de ar condicionado central, sistemas de monitoramento e detecção, controle de acesso e segurança patrimonial, além de aspectos subjetivos como acabamento de fachada e áreas comuns.

Para patrimônio líquido acima de de R$ 100 milhões, o Fundo segue, adicionalmente, critério de concentração por região, a saber:

(i) Alocação máxima de até 50% do patrimônio do fundo em uma mesma região geográfica, exceto as regiões geográficas "Marginal Pinheiros", onde a alocação máxima é de até 70%, e "Centro/Outros" de São Paulo e "Outros" do Rio de Janeiro, onde a alocação máxima é de até 35%;
(ii) Alocação máxima de 35% do patrimônio do fundo em uma mesma sub-região;
(iii) No caso de aquisição de mais de um imóvel no mesmo condomínio, a alocação máxima é de 25% da área locável total de tal condomínio; e
(iv) Limite de concentração por imóvel: (i) Alocação máxima de 20% do patrimônio do fundo em um único imóvel

Adicionalmente, segundo a política de investimento, o FUNDO pode adquirir ativos financeiros lastreados em produtos imobiliários, tais como CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários.

* * *

7. SOBRE OS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1. 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 valore mobiliário 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

7.2. HISTÓRICO E EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL DA GESTORA FINANCEIRA

A **QUELUZ ASSET MANAGEMENT** 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 Asset Management, 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 Asset Management, 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

7.3. HISTÓRICO E EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL DA GESTORA IMOBILIÁRIA

A Vector Investimentos 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).

O Fundo Vector Queluz Lajes Corporativas FII, que teve oferta pública por esforços restritos encerrada em 17/05/2013, teve R$ 16.800.000,00 em cotas subscritas e integralizadas, atualmente o FII tem PL de R$ 31.537.215,03.

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.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

8.1.1 Relação entre a Administradora e a Gestora Financeira

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

8.1.2 Relação entre a Administradora e a Gestora Imobiliária

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

8.1.3 Relação entre a Gestora Imobiliária e a Gestora Financeira

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

8.2. 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.

8.3. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS CONTRATOS CELEBRADOS PELO FUNDO

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

8.3.1 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 B do Fundo.

8.3.2 Contrato de Gestão Financeira

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

8.3.3 Contrato de Gestão Imobiliária

Contrato celebrado entre o Fundo e a Gestora Imobiliária, 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 - Ata de AGC de 08/09/2016

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697 0416

REGULAMENTO DO
VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Sumário

I. Do Fundo 3
II. Do Objeto 3
III. Da Administração, Gestão e Custódia 4
IV. Da Política de Investimentos e patrimônio do Fundo 10
V. Das Características de Cotas e Transferência 14
VI. Da Emissão de Cotas para Constituição do Fundo 17
VII. Ofertas Públicas de Cotas do Fundo 17
VIII. Da Emissão de Novas Cotas 19
IX. Da Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados 20
X. Da Assembleia Geral 21
XI. Do Comitê de Supervisão 27
XII. Do Representante dos Cotistas 28
XIII. Do Assessor Imobiliário do Fundo 30
XIV. Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora 32
XV. Das Vedações à Administradora e à Gestora do Fundo 37
XVI. Da Remuneração 39
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 46
XXI. Conflito de Interesses 52
XXII. Da Divulgação das Informações 54
XXIII. Demonstrações Financeiras 58
XXIV. Dissolução e Liquidação do Fundo 58
XXV. Da Tributação 60
XXVI. Solução de Conflitos e Foro Competente 63
XXVII. Exercício de Direito de Voto 64
Anexo I - Definições 66

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697

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 de 107 (cento e sete) meses, a partir da concessão do registro de seu funcionamento na forma do art. 5º da Instrução CVM 472/08, podendo haver prorrogação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.. 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.

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 – Os serviços de custódia e controladoria relativos aos títulos, valores mobiliários e modalidades operacionais pertencentes à carteira do **FUNDO** serão efetuados pelo Banco Itaú Unibanco S.A. com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, CEP: 04344-902 inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, doravante denominado "CUSTODIANTE".

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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697

I - VECTOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA. ("**GESTORA IMOBILIÁRIA**"), 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 gestão dos Imóveis do Fundo, na forma do parágrafos segundo e terceiro deste art. 4º, abaixo; e

II - QUELUZ GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA. ("**GESTORA FINANCEIRA**") 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 gestão dos Ativos dos Fundo, na forma do parágrafo primeiro deste art. 4º, abaixo.

Gestão Financeira

Parágrafo Primeiro - A ADMINISTRADORA outorga à GESTORA FINANCEIRA, nos termos do art. 653 e seguintes do Código Civil Brasileiro, plenos poderes para praticar 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 à GESTORA FINANCEIRA:

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 Financeira; e

VI - participar, em nome do **FUNDO**, das assembleias de emissores de Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, na forma do Capítulo XXVII deste REGULAMENTO.

Gestão Imobiliária

Parágrafo Segundo - A ADMINISTRADORA outorga à GESTORA IMOBILIÁRIA, nos termos do art. 653 e seguintes do Código Civil Brasileiro, plenos poderes para praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Imóveis do **FUNDO**, bem como contratação do Assessor Imobiliário e demais terceiros, na forma deste Regulamento, podendo ainda negociar e firmar contratos de compra e venda de imóveis, locação, arrendamento, promessa de compra e/ou de venda, negociar e contratar sinal e princípio de pagamento, negociar e contratar condições de aquisição e venda, responder pela evicção e todos os demais direitos inerentes aos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, participar e votar em assembleias gerais, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Imóveis que compõem a carteira do **FUNDO**, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Imóveis do **FUNDO**, de acordo com os melhores interesses do **FUNDO,** assim como adquirir e alienar livremente títulos, quotas ou ações de sociedades e valores mobiliários pertencentes ao **FUNDO**. Neste sentido, compete à GESTORA IMOBILIÁRIA:

I. coordenar a celebração dos negócios jurídicos e de 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,** referente aos Imóveis;

II. indicar para que o **FUNDO** contrate, a exclusivo critério da GESTORA IMOBILIÁRIA, assessores legais para elaboração de auditoria legal referente aos Imóveis analisados e apreciados pelo ASSESSOR IMOBILIÁRIO para possível aquisição pelo **FUNDO**;

III. acompanhar a implementação das decisões referente aos Imóveis repassadas à ADMINISTRADORA para execução;

IV. solicitar ao ASSESSOR IMOBILIÁRIO o desenvolvimento de análises e apreciações de Imóveis objeto do **FUNDO** ou que sejam do seu interesse para potencial aquisição;

V. solicitar ao ASSESSOR IMOBILIÁRIO a elaboração de Análise Preliminar Imobiliária de Imóveis ainda não pertencentes à carteira do **FUNDO**;

VI. acompanhar a conformidade dos investimentos do **FUNDO** com a política de investimentos descrita neste REGULAMENTO;

VII. monitorar o desempenho do **FUNDO**, a forma de valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
REGISTRO Nº 8949697

VIII. indicar para que o **FUNDO** contrate: (a) apólices de seguro dos Imóveis integrantes do **FUNDO**; (b) prestadores de serviços para o gerenciamento, manutenção e comercialização dos Imóveis do **FUNDO**; (c) assessores legais para a defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele; (d) empresa especializada de avaliação de ativos imobiliários; e (e) outros terceiros necessários à manutenção e preservação dos bens e direitos de propriedade do **FUNDO**;

IX. contratar, em nome do **FUNDO** o ASSESSOR IMOBILIÁRIO, bem como substituí-lo a qualquer momento;

X. observar e fazer cumprir as disposições deste REGULAMENTO e do Contrato de Gestão Imobiliária;

XI. propor à ADMINISTRADORA a convocação de Assembleia Geral de Cotistas;

XII. 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;

XIII. deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas; e

XIV. participar, em nome do **FUNDO,** das assembleias de condomínio relativas aos Imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**, na forma do Capítulo XXVII deste REGULAMENTO.

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

Parágrafo Quarto - As decisões estratégicas da GESTORA IMOBILIÁRIA 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 - A GESTORA IMOBILIÁRIA não será responsável 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 e firmados pela GESTORA IMOBILIÁRIA, nos termos do mandato outorgado na forma deste Art. 4º, tais como averbações junto aos Cartórios de

Registro de Imóveis, dentre outros atos, deverão ser praticados pela ADMINISTRADORA, conforme previsão do Artigo 46 deste REGULAMENTO.

Parágrafo Sétimo - Caberá à GESTORA IMOBILIÁRIA 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 GESTORA IMOBILIÁRIA 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 à GESTORA IMOBILIÁRIA 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 GESTORA IMOBILIÁRIA a contratação de prestadores de serviços relacionados à manutenção, conservação e reparos dos Imóveis do **FUNDO**, bem como acompanhar a prestação de tais serviços;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
REGISTRO Nº 8949697

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 trianual;

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, deverá 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 dos 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% (cinqüenta 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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
REGISTRO Nº 894997 2016

Parágrafo Quinto – As disponibilidades financeiras do **FUNDO** inclusive aquelas necessárias para fazer frente às despesas recorrentes e encargos, poderão ser aplicadas, sob a gestão da GESTORA FINANCEIRA, 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. Ainda, tais fundos de investimento poderão ser administrados e/ou geridos pela ADMINISTRADORA, pelas GESTORAS ou por empresas a eles ligadas.

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, a GESTORA FINANCEIRA deverá 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 Ativos:	Cotas de FI e Cotas de FIC	20%

Art. 7º - O **FUNDO** terá um período de investimento de 73 (setenta e três) 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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697

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

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 894697 /2015

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 2 (duas) classes, Cotas A e Cotas B, as quais garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, exceto quanto à ordem de preferência no reembolso de seu valor, na forma do Parágrafo Terceiro 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 79ª (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO.

Parágrafo Quarto – As Cotas B serão amortizadas a partir do 102º (centésimo segundo) 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

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
REGISTRO Nº 8949697

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 a GESTORA não serão responsáveis pelos impactos mencionados nos incisos I, II e III do caput deste artigo, e/ou

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
Microfilme nº 8949697 2016

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 –Adicionalmente à emissão de Cotas B pelo **FUNDO**, 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, nos termos do Parágrafo 3º da Instrução CVM 472, 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 titulo 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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697

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 e examinar as contas relativas ao **FUNDO**;

II. alteração do REGULAMENTO, sendo que as deliberações referidas nos incisos abaixo e que acarretem em alteração deste REGULAMENTO estarão sujeitas aos respectivos quoruns de aprovação relacionados às matérias específicas de tais incisos, conforme abaixo definido;

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, a dissolução ou a liquidação do **FUNDO**;

VI. a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VII. 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**;

VIII. a alteração do Prazo de Duração do **FUNDO**;

IX. a análise de situações que possam configurar conflito de interesse, conforme previsto neste Regulamento;

X. 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; apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização; e

XI. 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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697

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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 894969 7

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.

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 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.

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

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 894697 /2010

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

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697

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 GESTORA IMOBILIÁRIA, 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 GESTORA IMOBILIÁRIA, 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 GESTORA IMOBILIÁRIA, sempre que solicitado por

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697 pg 16

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 GESTORA IMOBILIÁRIA 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 Gestora Imobiliária, 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 GESTORA IMOBILIÁRIA 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 GESTORA IMOBILIÁRIA.

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

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 GESTORA IMOBILIÁRIA, em nome do **FUNDO** e que não apresente nenhuma relação com a ADMINISTRADORA, com a GESTORA IMOBILIÁRIA 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**;

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697

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**, observadas as decisões estratégicas das GESTORAS

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;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
8949697

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 pela GESTORA IMOBILIÁRIA;

XXIX. constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pela GESTORA IMOBILIÁRIA; 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 47208, 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;

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697 /2016

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**.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
8949697

XVI. DA REMUNERAÇÃO

Art. 51 - Como remuneração de todos os serviços de que trata o Capítulo III, exceto os serviços de custódia 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, 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 (Cc – VDa) ≥0
P = 20% [V – (Cc – VDa)], se P>0

se (Cc – VDa) <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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697 0016

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.

Parágrafo Primeiro – As Gestoras fazem jus, cada um, 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 DESCREDENCIAMENTO 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,

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 894969/7

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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697 /2016

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.**

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
8949697

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 e a GESTORA IMOBILIÁRIA 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

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
8949697

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 deterioriozação 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
REGISTRO Nº 8949697

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, consequentemente, 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, com exceção do disposto no art. 64 deste REGULAMENTO. 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

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697

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**, com exceção do disposto no art. 64 deste REGULAMENTO.

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**.

Art. 64 – Os Cotistas manifestam concordância quando da formalização de sua adesão ao REGULAMENTO, com relação à alienação de Imóveis, inclusive bens e direitos a eles relacionados, pelo **FUNDO** a qualquer entidade administrada ou gerida pela ADMINISTRADORA e/ou GESTORAS, desde que tais transações sejam 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 GESTORA IMOBILIÁRIA, em nome do **FUNDO** e que não seja pessoa ligada à ADMINISTRADORA, às GESTORAS e/ou aos demais prestadores de serviços do **FUNDO**, nos termos do parágrafo único do artigo 62 deste REGULAMENTO.

XXII. DA DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

Art. 65 - 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;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697

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 ultimo 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. 66 - 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.

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697

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. 67 - 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. 68 - 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. 69 - 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. 70 - 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. 71 - 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 GESTORA IMOBILIÁRIA em nome do **FUNDO**, nos termos do art. 4º, parágrafo 7º, 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. 72 - 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

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697

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. 73 - 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. 74 - 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. 75 - 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)

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697

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") nº. 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. 76 - 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.

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697

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. 77 - 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. 78 - 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. 79 - 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 da GESTORA FINANCEIRA. 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 à GESTORA FINANCEIRA , na pessoa de seus representantes legais, ou de procurador especialmente indicado pela GESTORA FINANCEIRA , 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, a GESTORA FINANCEIRA encaminharão à ADMINISTRADORA o material referente à respectiva assembleia geral, contendo a ordem do dia, cópia da ata da

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697 2016

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 (*cap rate*) e valor de mercado aplicáveis.
"Assessor Imobiliário"	A ser contratado pela Administradora, a ser indicada pela Gestora Imobiliária, 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 a Gestora Imobiliária, em nome do Fundo, e o Assessor Imobiliário.
"Contrato de Gestão Financeira"	Significa o contrato de prestação de serviço de gestão a ser celebrado entre o Fundo e a Gestora Financeira.
"Contrato de Gestão Imobiliária"	Significa o contrato de prestação de serviço de gestão a ser celebrado entre o Fundo e a Gestora Imobiliária.
"Cotas"	Significa as Cotas A e Cotas B em conjunto.
"Cotistas Qualificados"	Significa o cotista qualificado conforme o artigo 9º-B e 9-C da Instrução CVM 539/15.

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
8949697

"Critérios de Aquisição":	Tem o significado que é lhe atribuído no art. 9º, *caput* do Regulamento.
"Custodiante"	O Itaú Unibanco S.A. na forma do art. 3º, parágrafo 5º do Regulamento.
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Gestora" ou "Gestoras"	Significa a Gestora Imobiliária e a Gestora Financeira, quando tratadas em conjunto.
"Gestora Imobiliária"	A Vector Administração de Recursos Financeiros Ltda.
"Gestora Financeira"	A 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, *caput* 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) Paulista; e (b) na cidade do Rio de Janeiro: (i) Centro, (ii) Botafogo, (iii) Flamengo, (iv) Barra da Tijuca, (v) Zona Sul e (vi) Outros.
Micro - região Geográfica	Significa os seguintes locais da cidade de São Paulo: (a) nos Jardins: (i) Alamedas, (ii) Faria Lima e (iii) Itaim; (b) na Marginal Pinheiros: (i) Chácara Santo Antonio, (ii) Berrini, (iii) Vila Olímpia, (iv) Cidade Jardim-Ceasa, (v) Morumbi e (vi) João Dias-Jurubatuba; (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. Observação: a cidade do Rio de Janeiro não possui Micro-região Geográfica.
"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, *caput* 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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S/P.
MICROFILME Nº 8949697 /2016

	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, caput, 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, *caput* do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Ata de AGC de 08/09/2016

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 894697

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**: 08 de setembro de 2016, às 18 horas.

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 08 de agosto de 2016.

IV. **PRESENÇA**: A Assembleia Geral de Cotistas ("Assembleia") foi realizada pelo processo de Consulta Formal, cujo prazo de resposta foi de 30 (trinta) dias, na forma do art. 36 do Regulamento do Fundo. A Consulta Formal contou com resposta dos cotistas detentores de 93,6171% das cotas emitidas do Fundo ("Cotistas").

V. **COMPOSIÇÃO DA MESA**: Artur Martins de Figueiredo, Presidente, e Ana Racy Parente Losacco, Secretária.

VI. **ORDEM DO DIA: (i)** Aprovação das seguintes alterações no Regulamento, em razão das alterações regulatórias promovidas pela Instrução CVM nº 539 de 13 de novembro de 2013 ("Instrução CVM nº 539/2013"), Instrução CVM nº 555 de 17 de dezembro de 2014 ("Instrução CVM nº 555/2014") e pela Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 ("Instrução CVM nº 571/2015"), bem como demais alterações pertinentes, na forma da versão marcada do Regulamento do Fundo, anexa à presente consulta, com destaque para as seguintes alterações: (1) Criação de uma nova classe de cotas denominada "Cotas B" e denominação das cotas atualmente emitidas pelo Fundo como sendo "Cotas A", nos termos do art. 23, parágrafo primeiro do Regulamento do Fundo e art. 55, inc. V e VI da Instrução CVM 472/2008, mediante a alteração do Parágrafo Primeiro do art. 14 do Regulamento do Fundo, bem como inclusão do Parágrafo Terceiro. As Cotas A terão prioridade no reembolso de seu valor, o que deverá acontecer obrigatoriamente até o 79ª (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO, enquanto que as Cotas B serão amortizadas a partir do 102º (centésimo segundo) mês. Dessa forma, o art. 14 passará a viger com a seguinte redação: ***Art. 14*** *– (...)* ***Parágrafo Primeiro*** *- As cotas do FUNDO serão divididas*

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697

em 2 (duas) classes, Cotas A e Cotas B, as quais garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, exceto quanto à ordem de preferência no reembolso de seu valor, na forma do Parágrafo Terceiro abaixo. (...) ***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 a partir do 102º (centésimo segundo) mês, contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO.* (2) Em razão do acima exposto, alteração do prazo de duração do Fundo, que passará a ser de 107 meses, isto é, um aumento de 5 anos e 7 meses, prorrogáveis por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, alterando-se, para tanto, o Parágrafo Primeiro do art. 1º, relativo à duração do Fundo. ***Parágrafo Primeiro*** *- O* ***FUNDO*** *tem prazo de duração de 107 (cento e sete) meses, a partir da concessão do registro de seu funcionamento na forma do art. 5º da Instrução CVM 472/08, podendo haver prorrogação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. 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.* (3) Alteração dos itens I e II do art. 4º, em razão da alteração do endereço da Gestora Imobiliária e da Gestora Financeira, os quais passarão a viger com a seguinte redação: ***I - VECTOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.*** *("****Gestora Imobiliária****"), 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 gestão dos Imóveis do Fundo, na forma dos parágrafos segundo e terceiro deste art. 4º, abaixo; e* ***II - QUELUZ GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.*** *("****Gestora Financeira****") 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 gestão dos Ativos dos Fundo, na forma do parágrafo primeiro deste art. 4º, abaixo.* (4) Alteração do *caput* do art. 25 do Regulamento do Fundo, inserção de novo parágrafo primeiro, alteração do novo parágrafo terceiro, exclusão dos parágrafos quinto e sexto e renumeração dos demais parágrafos, com o objetivo de deixar autorizada a emissão de novas cotas do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento, nos termos do Parágrafo 1º do art. 15 da Instrução CVM 472. Dessa forma, o art. 25 passará a ter a

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
8949697

seguinte redação: ***Artigo 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*** *– Adicionalmente à emissão de Cotas B pelo* ***FUNDO****, 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, nos termos do Parágrafo 3º da Instrução CVM 472, desde que o valor máximo a ser emitido seja de até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). (...)* ***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.* (5) Alteração do parágrafo terceiro do art. 51 do Regulamento do Fundo, inclusão dos Parágrafos Quarto e Quinto e renumeração dos parágrafos seguintes, nos termos do art. 55, inc. VI da Instrução CVM 472/2008, conforme redação a seguir: ***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, 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;* **(ii)** rerratificar o item 'd', das deliberações tomadas na assembleia geral de cotistas realizada em 06/03/2015, onde se lê "*d) cada emissão terá valor entre R$ 5 milhões e 15 milhões, dependendo dos projetos selecionados*" deve-se ler "*d) cada aquisição terá valor máximo de 15 milhões, dependendo dos projetos selecionados*"; **(iii)** aprovar a proposta da Emissão de Cotas B do Fundo as quais serão distribuídas, após obtenção de registro perante a CVM, pela Planner Corretora de Valores S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta, observado o disposto no Regulamento, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução da CVM nº 472 e demais normativos aplicáveis, com as características indicadas conforme Anexo I a

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
REGISTRO Nº 8949697

esta Consulta. A emissão de cotas objeto deste item ocorrerá após o exercício do direito de preferência aos Cotistas, conforme art. 25, Parágrafo Primeiro do Regulamento. O direito de preferência terá prazo de 10 (dez) dias contados a partir da comunicação, pelo Administrador, sobre a aprovação deste item. A ausência de manifestação dos Cotistas do Fundo no prazo estabelecido acima será considerada renúncia ao direito de preferência; **(iv)** aprovar as Demonstrações Financeiras devidamente auditadas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2015.

VII. **DELIBERAÇÕES:** Submetidas à apreciação dos Cotistas, e prestados os esclarecimentos necessários:

(i.1) os Cotistas detentores de 87,4986% das Cotas emitidas aprovaram a criação de uma nova classe de cotas denominada "Cotas B" e denominação das cotas atualmente emitidas pelo Fundo como sendo "Cotas A", nos termos do art. 23, parágrafo primeiro do Regulamento do Fundo e art. 55, inc. V e VI da Instrução CVM 472/2008, mediante a alteração do Parágrafo Primeiro do art. 14 do Regulamento do Fundo, bem como inclusão do Parágrafo Terceiro. As Cotas A terão prioridade no reembolso de seu valor, o que deverá acontecer obrigatoriamente até o 79º (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO, enquanto que as Cotas B serão amortizadas a partir do 102º (centésimo segundo) mês. Dessa forma, o art. 14 passará a viger com a seguinte redação: ***Art. 14*** *– (...)* ***Parágrafo Primeiro*** *- As cotas do FUNDO serão divididas em 2 (duas) classes, Cotas A e Cotas B, as quais garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, exceto quanto à ordem de preferência no reembolso de seu valor, na forma do Parágrafo Terceiro abaixo. (...)* ***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 a partir do 102º (centésimo segundo) mês, contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO.*

(i.2) os Cotistas detentores de 87,4986% das Cotas emitidas, em razão do acima exposto, aprovaram a alteração do prazo de duração do Fundo, que passará a ser de 107 meses, isto é, um aumento de 5 anos e 7 meses, prorrogáveis por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, alterando-se, para tanto, o Parágrafo Primeiro do art. 1º, relativo à duração do Fundo. ***Parágrafo Primeiro*** *- O* ***FUNDO*** *tem prazo de duração de 107 (cento e sete) meses, a partir da concessão do registro de seu funcionamento na forma do art. 5º da Instrução CVM 472/08, podendo haver prorrogação por deliberação*

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
8949697

da Assembleia Geral de Cotistas. 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.

(i.3) os Cotistas detentores de 81,4195% das Cotas emitidas, aprovaram a alteração dos itens I e II do art. 4º, em razão da alteração do endereço da Gestora Imobiliária e da Gestora Financeira, os quais passarão a viger com a seguinte redação: ***I - VECTOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.*** *("**Gestora Imobiliária**"), 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 gestão dos Imóveis do Fundo, na forma dos parágrafos segundo e terceiro deste art. 4º, abaixo; e* ***II - QUELUZ GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.*** *("**Gestora Financeira**") 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 gestão dos Ativos dos Fundo, na forma do parágrafo primeiro deste art. 4º, abaixo.*

(i.4) os Cotistas detentores de 68,9802% das Cotas emitidas, aprovaram a alteração do *caput* do art. 25 do Regulamento do Fundo, inserção de novo parágrafo primeiro, alteração do novo parágrafo terceiro, exclusão dos parágrafos quinto e sexto e renumeração dos demais parágrafos, com o objetivo de deixar autorizada a emissão de novas cotas do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento, nos termos do Parágrafo 1º do art. 15 da Instrução CVM 472. Dessa forma, o art. 25 passará a ter a seguinte redação: ***Artigo 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** – Adicionalmente à emissão de Cotas B pelo **FUNDO**, 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, nos termos do Parágrafo 3º da Instrução CVM 472, desde que o valor máximo a ser*

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8949697 /2016

emitido seja de até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). (...) ***Parágrafo Terceiro*** *- O direito de preferência não poderá ser cedido a terceiros Cotistas, e deverá ser exercido em 10 (dez) dias ou na prazo fixado pela Assembleia Geral dos Cotistas, a qual deliberou a emissão das novas cotas.*

(i.5) os Cotistas detentores de 87,4986% das Cotas emitidas, aprovaram a alteração do parágrafo terceiro do art. 51 do Regulamento do Fundo, inclusão dos Parágrafos Quarto e Quinto e renumeração dos parágrafos seguintes, nos termos do art. 55, inc. VI da Instrução CVM 472/2008, conforme redação a seguir: ***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 Investimenta 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 Catas B, 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;*

O Cotista Fioprev solicitou que constasse em ata o desconforto da forma com que a questão do conflito de interesses foi trazida na Consulta Formal, eis que de substancial importância dentre as deliberações da ordem do dia, mas as alterações dos incisos IX e XX do art. 50 que permitem a realização de operações em conflito de interesses do Fundo foram tratadas como de simples adaptação da norma em vigor.

(ii) os Cotistas detentores de 75,3010% das Cotas emitidas, aprovaram a rerratificação do item 'd', das deliberações tomadas na assembleia geral de cotistas realizada em 06/03/2015, onde se lê *"d) cada emissão terá valor entre R$ 5 milhões e 15 milhões, dependendo dos projetos selecionados"* deve-se ler *"d) cada aquisição terá valor máximo de 15 milhões, dependendo dos projetos selecionadas"*;

(iii) os Cotistas detentores de 87,4986% das Cotas emitidas, aprovaram a proposta da Emissão de Cotas B do Fundo as quais serão distribuídas, após obtenção de registro perante a CVM, pela Planner Corretora de Valores S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta, observado o disposto no Regulamento, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução da CVM nº 472 e demais normativos aplicáveis, com as características indicadas conforme Anexo I a esta Consulta. A emissão de cotas objeto deste item ocorrerá após o exercício do direito de preferência aos Cotistas, conforme art. 25, Parágrafo Primeiro do Regulamento. O

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
REGISTRO Nº 8949697 2016

direito de preferência terá prazo de 10 (dez) dias contados a partir da comunicação, pelo Administrador, sobre a aprovação deste item. A ausência de manifestação dos Cotistas do Fundo no prazo estabelecido acima será considerada renúncia ao direito de preferência;

(iv) os Cotistas detentores de 90,5690% das Cotas emitidas aprovaram as Demonstrações Financeiras devidamente auditadas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2015.

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.

Artur Martins de Figueiredo
Presidente

Ana Racy Parente Losacco
Secretária

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.572.625/0001-66
Bel. José Maria Siviero - Oficial

Emol.	R$ 9.518,51
Estado	R$ 2.705,26
Ipesp	R$ 1.394,71
R. Civil	R$ 500,98
T. Justiça	R$ 653,27
M. Público	R$ 456,88
Iss	R$ 199,50
Total	R$ 15.429,11

Selos e taxas Recolhidos p/verba

Protocolado e prenotado sob o n. **8.949.697** em **15/09/2016** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **8.949.697**, em títulos e documentos.
Averbado à margem do registro n. **8944195**
São Paulo, 15 de setembro de 2016

Bel. José Maria Siviero - Oficial
Bel. Francisco Roberto Longo - Oficial Substituto

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

Declaração da Instituição Líder da Distribuição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

DECLARAÇÃO

A 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 n.º 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, datado de 02 de outubro de 1995, na qualidade de coordenador líder responsável pela coordenação e colocação da "**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS B, EM SÉRIE ÚNICA, DA 3ª EMISSÃO DO VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO",** fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 13.842.683/0001-76 ("Oferta", "Cotas B" e "Fundo" respectivamente), no montante de até 20.000 (vinte mil) Cotas B com valor unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) cada Cota B, perfazendo o montante total de até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), podendo referido número de Cotas B ser acrescido do Lote Suplementar, composto de até 3.000 (três mil) Cotas B, no montante de até R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), se for o caso, e do Lote Adicional, composto de até 4.000 (quatro mil) Cotas B, no montante de até R$ 4.000.000,00 (quatro 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 B, 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 de emissão e oferta pública de Cotas B perante a CVM, que:

(a) o Prospecto Preliminar do Fundo e da Oferta contém, e o Prospecto Definitivo da Oferta conterá, nas datas de suas respectivas divulgações, 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 do estudo 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 Preliminar da Oferta e que venham a integrar o Prospecto Definitivo da Oferta são suficientes.

São Paulo, 09 de dezembro de 2016.

Planner Corretora de Valores S.A.
Coordenador Líder

Nome: Claudio Henrique Sangar
Cargo: Diretor
RG: 15.483.841 - SSP/SP
CPF/MF: 030.084.068-31

Planner Corretora de Valores S.A.
Coordenador Líder

Nome: Ana Racy Parente Losacco
Cargo: Procuradora
RG: 28.874.135-3 SSP/SP
CPF/MF: 291.896.298-84

ANEXO IV

Declaração da Administradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA DO FUNDO

DECLARAÇÃO

A 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 n.º 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, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, por seus representantes legais, Artur Martins de Figueiredo, brasileiro, casado, administrador, titular do RG nº 15.838.951-7 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 073.813.338-80, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, e Ana Racy Parente Losacco, brasileira, solteira, advogada, titular do RG nº 28.874.135-3 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 291.896.298-84, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade de administradora do **VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO,** fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 13.842.683/0001-76 ("Fundo"), 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 B, EM SÉRIE ÚNICA, DE EMISSÃO DO VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO",** perante a CVM, que é o responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações (a.1) prestadas por ocasião do registro da distribuição das Cotas B; e (a.2) fornecidas ao mercado durante sua distribuição, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta das Cotas; e (b) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM. Ademais, declara que o Prospecto Preliminar da Oferta contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de publicação: (a) as informações relevantes necessárias a conhecimento, pelos investidores, das Cotas B e de sua oferta, do Fundo, suas atividades, situações econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (b) as informações verdadeiras consistentes,

corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta das Cotas B; e (c) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 09 de dezembro de 2016.

Planner Corretora de Valores S.A.

Nome: Artur Martins de Figueiredo
Cargo: Diretor
RG: 15.838.951-7 SSP/SP
CPF/MF: 073.813.338-80

Planner Corretora de Valores S.A.

Nome: Ana Racy Parente Losacco
Cargo: Procuradora
RG: 28.874.135-3 SSP/SP
CPF/MF: 291.896.298-84

ANEXO V

Minuta do Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS
CNPJ nº 13.842.683/0001-76

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS B nº [•]

Código ISIN das Cotas B: BRVLJSCTF020 **Código de Negociação na BM&FBovespa: VLJS11**

Registro na CVM sob o nº [•], em [•]

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS B, EM SÉRIE ÚNICA, DE EMISSÃO DO VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, ("Oferta", "Cotas B" 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. 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, 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" e ou "Coordenador Líder").

A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, é relativa à 3ª emissão de Cotas B em série única, no montante de até 20.000 (vinte mil) Cotas B com valor unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) cada Cota B, perfazendo o montante total de até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), podendo referido número de Cotas B ser acrescido do Lote Suplementar, de até 3.000 (três mil) Cotas B, no montante de até R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), se for o caso, e do Lote Adicional, de até 4.000 (quatro mil) Cotas B, no montante de até R$ 4.000.000,00 (quatro 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 B, cabendo a cada investidor a realização do valor mínimo de subscrição no montante de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

O custo de distribuição das Cotas B objeto da presente Oferta será arcado pelo FUNDO, o qual inclui a remuneração do Coordenador Líder, custo do registro da Oferta na CVM, entre outros.

A Oferta foi aprovada mediante Assembleia Geral de Cotistas realizada em 08/09/2016, sob a forma de Consulta Formal conforme artigo 36 do Regulamento do Fundo.

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 preliminar de distribuição pública de Cotas do Fundo ("Prospecto Preliminar").

Na Emissão de Cotas B, será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/2003, a subscrição parcial das Cotas B, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas B, desde que seja atingido o valor mínimo da Emissão, de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), compreendendo 2,5% (dois vírgula cinco por cento) do valor máximo da oferta. As Cotas B que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de

distribuição deverão ser canceladas.

Preliminarmente ao início da Oferta, foi concedido aos atuais Cotistas do Fundo o direito de preferência, no prazo de 10 (dez) dias contados da comunicação do resultado da consulta pública, pela Administradora, da aprovação da emissão de Cotas B e da Oferta, sendo o data de término do referido prazo se deu em 22 de setembro de 2016..

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, a Oferta será cancelada.

A Oferta será conduzida de acordo com a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, 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" ("Contrato de Distribuição").

Todas as Cotas B 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 ao Administrador.

Os investidores que desejarem subscrever Cotas B 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 B, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Valor Mínimo da Oferta.

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

O valor de integralização corresponderá ao valor da cota do dia útil anterior à data de assinatura do Boletim de Subscrição e subsequente integralização à vista.

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, as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios, clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registrados na CVM, 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.

É devido aos prestadores de serviço de administração e de gestão do FUNDO, a título de Taxa 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**").

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 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 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.

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 Índice Geral de Preço do Mercado ("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.

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 serão devidas, pelos Cotistas, taxa de ingresso ou saída do Fundo.

As importâncias recebidas dos cotistas pela integralização de Cotas B 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, a não ser pela liquidação do fundo. As Cotas B serão amortizadas a partir do 102º (centésimo segundo) mês do Prazo de Duração do Fundo.

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:

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

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

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://sistemas.cvm.gov.br/?fundosreg
no primeiro campo, preencher com o nome do Fundo e clicar em "Continuar" – clicar no nome do Fundo – acessar "Documentos Eventuais"– no campo "Tipo de Documento", selecionar "Prospecto Distribuição" – clicar em "Exemplar do Prospecto".
Mercado de Negociação:
BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar
São Paulo – SP
www.bmfbovespa.com.br
Link para o Prospecto: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/fundos/vector-queluz-lajes-corporativas-fundo-de-investimento-imobiliario-3-emissao.htm

"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

Nome do Procurador/ Representante Legal	CPF	Documento de Identificação	Órgão Emissor

Nome do Procurador/ Representante Legal	CPF	Documento de Identificação	Órgão Emissor

Preço de subscrição por Cota	Quantidade de Cotas Subscritas	TOTAL

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 [[razao 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"), nº 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 irretratável concordando integralmente com os seus termos, cláusulas e condições e manifestando sua adesão irrevogável e irretratável, 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) 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;

(xix) 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;

(xx) 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;

(xxi) 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;

(xxii) se obriga a prestar à Administradora quaisquer informações adicionais que esta julgar relevante para justificar suas movimentações financeiras;

(xxiii) 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;

(xxiv) 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,

(xxv) 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;

(xxvi) está ciente que as cotas do Fundo serão registradas para negociação exclusivamente na BMF&Bovespa S.A. - Bolsa de Valores Mercadorias e Futuros;

(xxvii) 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;

(xxviii) 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;

(xxix) 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;

(xxx) que a integralização das cotas se dará nos termos e condições estabelecidos no Regulamento e no(s) boletim(ns) de subscrição; e

(xxxi) 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 B informadas no campo "Quantidade de cotas subscritas".

[*], [*] de [*] de 2016.

_____

[Cotista]

_____

Administradora

_____

Distribuidor (Coordenadora Líder)

Testemunhas

_____	_____
RG nº	RG nº
CPF nº	CPF nº

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 B, EM SÉRIE ÚNICA, DA 3ª EMISSÃO DO VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOI ELABORADO PELA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA DO FUNDO EM 10.10.2016, 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 CRI'S 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 63 a 69 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 de 107 (cento e sete) meses, 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 setembro de 2016, o Fundo possuía patrimônio líquido de R$ 32.699.738,62 (trinta e dois milhões e seiscentos e noventa e nove mil e setecentos e trinta e oito reais e sessenta e dois centavos), sendo que compõe os ativos do Fundo, uma laje no edifício Itaim Business Center, sito à Rua Iaiá 77 – Itaim, São Paulo-SP, composto por dois conjuntos de 166.5m² cada, e três CRIs adquiridos entre julho/2015 e junho/2016, além de caixa e aplicações financeiras correspondentes ao total do patrimônio não investido ou referente às receitas derivadas dos ativos do Fundo.

Em 08 de setembro de 2016, em assembleia realizada na sede da Administradora, foi aprovada a emissão de Cotas B do Fundo no montante de até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sem considerar os lotes adicionais e suplementares.

2. Objetivo da Emissão de Cotas B

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 B 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 B, assumindo uma Oferta com volume de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), bem como das receitas financeiras, dos custos da Emissão de Cotas B 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 17 de abril de 2022, aproximadamente 65 meses contados a partir da data base estabelecida para 01 de outubro de 2016.

5.3. Premissas das receitas do Fundo

As receitas do Fundo decorrem de:

- Recebimento de aluguel dos imóveis locados e rateio da receita de estacionamento rotativo no edifício;
- 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 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 3ª Emissão, sendo que para isso, consideramos a aquisição de CRIs em operações totalizando aproximadamente de R$ 8.000.000 (oito milhões), prazo total 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 do 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 no encerramento em abril/2022.

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 B; e **(ii)** despesas recorrentes do Fundo.

5.4.1. Despesas da Emissão de Cotas B

As despesas da Emissão de Cotas B 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$ 20.000.000,00)	**Volume Mínimo da Oferta** (R$ 500.000,00)
Taxa Fiscalização CVM	R$ 60.000,00	R$ 1.500,00
Comissão de Distribuição (até 5,2%)	R$ 1.040.000,00	R$ 26.000,00
Comissão de Estruturação (2,5%)	R$ 500.000,00	R$ 12.500,00
Assessoria Jurídica	R$ 120.000,00	R$ 120.000,00
Total	**R$ 1.720.000,00**	**R$ 160.000,00**

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$ 103.000 (cento e três 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 abril/2022, rentabilidade acumulada de 148,77%, comparativamente a estimativa para CDI líquido acumulado (IR 15%) de 131,00%, em relação a out/2016. Em termos percentuais, a rentabilidade estimada é 113,57% maior do que o CDI líquido acumulado para o mesmo período.

É importante reforçar que a amortização antecipada forçada dos CRIs não está considerada para efeito desta estimativa.

MÊS/ANO	2016/10	2016/11	2016/12	2017	2018	2019	2020	2021	2022/04
FLUXO DE CAIXA	20.808	20.037.725	81.133	3.500.051	5.497.041	(28.998.625)	1.425.925	2.846.995	857.729
Imóveis	**13.066**	**13.066**	**14.287**	**384.864**	**365.640**	**182.820**	**-**	**-**	**-**
Aluguel & Estacionamento	18.689	18.689	18.689	384.864	365.640	182.820	-	-	-
Despesas	(5.623)	(5.623)	(4.402)	-	-	-	-	-	-
CRIs	96.218	96.408	234.889	5.147.653	9.877.370	11.737.081	4.372.452	4.880.876	1.626.959
Amortizações	3.892	3.937	55.277	2.226.509	5.192.193	6.975.442	2.457.809	3.003.157	1.079.101
Pagamento de Juros	92.326	92.471	179.611	2.921.144	4.685.177	4.761.639	1.914.643	1.877.720	547.858
Receitas Financeiras	8.282	17.455	16.001	258.674	190.166	274.223	73.715	197.475	91.922
Despesas	(96.759)	(89.204)	(184.044)	(1.646.007)	(1.679.633)	(1.696.446)	(940.942)	(806.100)	(249.974)
Distribuição de Dividendos	-	-	-	(645.133)	(3.256.501)	(3.626.864)	(2.079.299)	(1.425.257)	(611.177)
Captações/Devoluções	-	20.000.000	-	-	-	(35.869.439)	-	-	-
Evolução do Patrimônio Líquido	32.805.081	51.442.282	51.702.829	56.088.353	57.170.638	32.411.159	21.102.233	20.946.436	20.725.184
Caixa & Aplicações Financeiras	2.641.801	4.959.556	5.040.720	8.541.135	6.038.541	1.836.974	3.263.266	6.110.625	6.968.475
Imóveis	2.890.000	2.890.000	2.890.000	4.231.059	4.231.059	-	-	-	-
CRIs	27.273.280	43.592.726	43.772.110	43.316.159	46.901.037	30.574.184	17.838.967	14.835.810	13.756.709
Cotas	**32.908,55**	**52.971,63**	**52.971,63**	**52.971,63**	**52.971,63**	**20.063,08**	**20.063,08**	**20.063,08**	**20.063,08**
Cota (R$/unid)	**996,86**	**971,13**	**976,05**	**1.058,84**	**1.079,27**	**1.615,46**	**1.051,79**	**1.044,03**	**1.033,00**
Cota + Dividendos	**996,86**	**971,13**	**976,05**	**1.071,52**	**1.158,18**	**1.773,78**	**1.335,09**	**1.426,92**	**1.457,59**
Rentabilidade Acumulada	100,58%	97,99%	98,49%	108,12%	116,86%	178,98%	134,71%	143,98%	147,07%
Rentabilidade Acumulada do CDI	100,34%	100,68%	101,04%	105,86%	111,23%	116,88%	122,79%	128,93%	131,00%
Cota + Dividendos em % CDI Líquido c/ IR 15%	100,24%	97,32%	97,47%	102,14%	105,06%	153,14%	109,71%	111,68%	112,27%

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

Demonstrações Financeiras do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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.

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

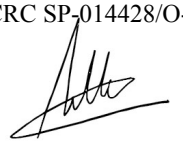
KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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 13.842.683/0001-76
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ nº 00.806.535/0001-54)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2015	% PL	2014	% PL
Circulante		**2.871**	**10**	**1.980**	**8**
Disponibilidades		1	-	1	-
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		1.678	6	803	3
Operações compromissadas	4	1.678	6	-	-
Cotas de fundo de investimento	4	-	-	803	3
Contas a receber	6	1.192	4	1.176	4
Não circulante		**27.110**	**91**	**24.351**	**93**
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		23.970	80	20.103	77
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	17.162	57	-	-
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**

Passivo	Nota explicativa	2015	% PL	2014	% PL
Circulante		**89**	**-**	**100**	**-**
Provisões e contas a pagar		89	-	100	-
Rendimentos a distribuir	12	-		14	-
Taxa de administração	7	60	-	50	-
Outras		29	-	36	-
Patrimônio líquido		**29.892**	**100**	**26.231**	**100**
Cotas integralizadas		30.500	102	27.500	105
(-) Gastos com colocação de cotas		(428)	(1)	(428)	(2)
Prejuízos acumulados		(180)	(1)	(841)	(3)
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)	(428)
Auditoria e custódia	17	(158)	(192)
Consultoria jurídica e reavaliação imobiliária	17	(157)	(149)
Taxa fiscalização CVM	17	(10)	(8)
Outras receitas/(despesas)	17	19	(80)
Resultado líquido dos exercícios		**1.271**	**(279)**
Quantidade de cotas		31.888,582	28.677,451
Lucro (Prejuízo) por cota		39,86	(9,73)

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		**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")		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		**27.072**	**(841)**	**26.231**
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		**30.072**	**(180)**	**29.892**

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 204

(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

	Saldo em 31/12/2014		Movimentação em 2015		Saldo em 31/12/2015	
Imóvel	**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 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.

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				**Consolidado**
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	**1.678**	**23.970**	**3.140**	**28.788**

2014

Ativos				**Consolidado**
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 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 inicilamente.

Riscos jurídicos
Toda a arquiteturta 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 Imõveis 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 prejuizos 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
Consite 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 BrasilConsultoria 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 gerencias 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

Imprimir

Informe Mensal

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:	BRVLJSCTF004	**Quantidade de cotas emitidas:**	32.908,55
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:	10/2016		

Data da Informação sobre detalhamento do número de cotistas[1]	**31/10/2016**
Número de cotistas	**12**
Pessoa física	
Pessoa jurídica não financeira	
Banco comercial	
Corretora ou distribuidora	
Outras pessoas jurídicas financeiras	
Investidores não residentes	
Entidade aberta de previdência complementar	
Entidade fechada de previdência complementar	
Regime próprio de previdência dos servidores públicos	
Sociedade seguradora ou resseguradora	
Sociedade de capitalização e de arrendamento mercantil	
Fundos de investimento imobiliário	
Outros fundos de investimento	
Cotistas de distribuidores do fundo (distribuição por conta e ordem)	

Outros tipos de cotistas não relacionados	

1	**Ativo – R$**	32.807.934,21
2	**Patrimônio Líquido – R$**	32.728.750,76
3	**Número de Cotas Emitidas**	32.908,5503
4	**Valor Patrimonial das Cotas – R$**	994,536389
5	**Despesas com a taxa de administração em relação ao patrimônio líquido do mês (%)**	0,1788%
6	**Despesas com o agente custodiante em relação ao patrimônio líquido do mês (%)**	0,0000%
7	**Rentabilidade Efetiva Mensal (%)**	0,0887%
7.1	Rentabilidade Patrimonial do Mês de Referência[2] (%)	0,0887%
7.2	Dividend Yield do Mês de Referência[3] (%)	0,0000%
8	**Amortizações de cotas do Mês de Referência[4] (%)**	0,0000%

	Informações do Ativo	**Valor (R$)**
9	**Total mantido para as Necessidades de Liquidez (art. 46, § único, ICVM 472/08)**	**1.878.601,22**
9.1	Disponibilidades	910,08
9.2	Títulos Públicos	0,00
9.3	Títulos Privados	1.877.691,14
9.4	Fundos de Renda Fixa	0,00
10	**Total investido**	**29.831.061,21**
10.1	Direitos reais sobre bens imóveis	2.890.000,00
10.1.1	Terrenos	0,00
10.1.2	Imóveis para Renda Acabados	2.890.000,00
10.1.3	Imóveis para Renda em Construção	0,00
10.1.4	Imóveis para Venda Acabados	0,00
10.1.5	Imóveis para Venda em Construção	0,00
10.1.6	Outros direitos reais	0,00
10.2	Ações	0,00
10.3	Debêntures	0,00
10.4	Bônus de Subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos	0,00
10.5	Certificados de Depósitos de Valores Mobiliários	0,00
10.6	Cédulas de Debêntures	0,00
10.7	Fundo de Ações (FIA)	0,00
10.8	Fundo de Investimento em Participações (FIP)	0,00
10.9	Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	0,00
10.10	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)	0,00
10.11	Outras cotas de Fundos de Investimento	0,00

10.12	Notas Promissórias	0,00
10.13	Ações de Sociedades cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII	0,00
10.14	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII	0,00
10.15	Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)	0,00
10.16	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	26.941.061,21
10.17	Letras Hipotecárias	0,00
10.18	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	0,00
10.19	Letra Imobiliária Garantida (LIG)	0,00
10.20	Outros Valores Mobiliários	0,00
11	**Valores a Receber**	**1.098.271,78**
11.1	Contas a Receber por Aluguéis	0,00
11.2	Contas a Receber por Venda de Imóveis	0,00
11.3	Outros Valores a Receber	1.098.271,78

	Informações do Passivo	Valor (R$)
12	**Rendimentos a distribuir**	0,00
13	**Taxa de administração a pagar**	58.528,87
14	**Taxa de performance a pagar**	0,00
15	**Obrigações por aquisição de imóveis**	0,00
16	**Adiantamento por venda de imóveis**	0,00
17	**Adiantamento de valores de aluguéis**	0,00
18	**Obrigações por securitização de recebíveis**	0,00
19	**Instrumentos financeiros derivativos**	0,00
20	**Provisões para contingências**	0,00
21	**Outros valores a pagar**	20.654,58
22	**Total do passivo**	**79.183,45**

Notas

1.	A relação de cotistas por tipo de investidor deverá ser encaminhada, obrigatoriamente, apenas para os meses de março, junho, setembro e dezembro cada ano. Nos demais meses o administrador deverá informar apenas o número total de cotistas.
2.	Rentabilidade Patrimonial do Mês de Referência (%) = [(Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês de referência + Soma das amortizações por cota realizadas no mês de referência)/Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência)].
3.	Dividend Yield do Mês de Referência (%) = Rendimentos declarados por cota no mês de referência/ Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência.
4.	Amortizações de cotas do Mês de Referência (%) = [(Soma das amortizações por cota realizadas no mês de referência) / (Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência)] – 1. As amortizações não se confundem com os rendimentos declarados/distribuídos.