

Demonstrações Contábeis
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)

Em 31 de dezembro de 2024
Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações contábeis

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 CONTÁBEIS

Em 31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis.....1

Demonstrações contábeis auditadas

Balanco Patrimonial5

Demonstração do Resultado.....6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido7

Demonstração dos Fluxos de Caixa8

Notas explicativas às demonstrações contábeis9

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis 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 2024 e o desempenho de suas operações e fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, as descrições de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, são apresentados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Investimentos em títulos e valores mobiliários

Os investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários do Fundo são representados por Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliários que perfazem 99,80% do patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024. Esses investimentos são registrados inicialmente ao custo de aquisição, sendo mensalmente valorizados de acordo com as taxas pré-fixadas e respectivos indexadores.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Verificação da custódia das Letras de Crédito Imobiliários;
- Recálculo da valorização dos investimentos em conformidade com suas taxas pré-fixadas e indexadores; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações contábeis.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota 10; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pela Administradora e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Direitos Creditórios e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 14 de março de 2025.

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP Nº 2SP022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP Nº 1SP094178/O-3

BALANÇOS PATRIMONIAIS

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais - R\$)

	<u>31/12/2024</u>	<u>% sobre o patrimônio líquido</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>% sobre o patrimônio líquido</u>
ATIVO				
CIRCULANTE	<u>88</u>	<u>0,42</u>	<u>164</u>	<u>0,68</u>
Disponibilidades	1	-	1	-
Bancos conta movimento	1	-	1	-
Aplicação interfinanceira de liquidez	87	0,42	163	0,68
Operações compromissadas	87	0,42	163	0,68
NÃO CIRCULANTE	<u>20.953</u>	<u>99,80</u>	<u>24.416</u>	<u>99,87</u>
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	<u>20.953</u>	<u>99,80</u>	<u>24.416</u>	<u>99,87</u>
Títulos e valores mobiliários	20.953	99,80	24.416	99,87
Certificados de Recebíveis Imobiliários	20.953	99,80	24.416	99,87
TOTAL DO ATIVO	<u>21.041</u>	<u>100,22</u>	<u>24.580</u>	<u>100,55</u>
PASSIVO				
CIRCULANTE	<u>47</u>	<u>0,22</u>	<u>133</u>	<u>0,55</u>
Encargos a Pagar	47	0,22	124	0,51
Taxa de administração	7	0,03	5	0,02
Taxa de gestão	40	0,19	119	0,49
Provisão para pagamentos a efetuar	-	-	9	0,04
Outras despesas administrativas	-	-	2	0,01
Auditoria	-	-	7	0,03
TOTAL DO PASSIVO	<u>47</u>	<u>0,22</u>	<u>133</u>	<u>0,55</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>20.994</u>	<u>100,00</u>	<u>24.447</u>	<u>100,00</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>21.041</u>	<u>100,22</u>	<u>24.580</u>	<u>100,55</u>

Planner Corretora de Valores S.A.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 13.842.683/0001-76
 (Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais - R\$)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliário - CRI	(1.786)	(161)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	(1.786)	(161)
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>	<u>(1.786)</u>	<u>(161)</u>
Outros Ativos Financeiros		
Receita de aplicações em operações compromissadas	25	75
Outras receitas/Despesas		
	(943)	(1.330)
Despesas com custódia de terceiros	-	-
Despesas com taxa de administradora	(72)	(60)
Despesas com taxa de gestão	(581)	(999)
Despesas com taxa de controladoria	(122)	(96)
Despesas com auditoria e custódia	(149)	(151)
Despesas tributárias	-	-
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(25)	(24)
Outras receitas operacionais	6	-
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	<u>(2.703)</u>	<u>(1.416)</u>

Planner Corretora de Valores S.A.
 Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
 Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais - R\$)

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2.874	23.720	26.594
Amortização de cotas no período	(731)	-	(731)
Lucro (Prejuízo) do período	-	(1.416)	(1.416)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	2.143	22.304	24.447
Amortização de cotas no exercício	(750)	-	(750)
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	(2.703)	(2.703)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.393	19.601	20.994

Planner Corretora de Valores S.A.

Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA

Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais - R\$)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários	170	941
Rendimento com operações compromissadas	25	75
Pagamento de Taxa de Administração	(70)	(21)
Pagamento de Taxa de Gestão	(660)	(999)
Pagamento de Taxa de Controladoria	(122)	(96)
Pagamento de Auditoria	(7)	(7)
Pagamento de Custódias de terceiros	(169)	(167)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(833)</u>	<u>(274)</u>
 Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Amortização de certificados recebíveis imobiliários - CRI	1.508	7
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>1.508</u>	<u>7</u>
 Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Amortização/Resgate de cotas	(750)	(731)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(750)</u>	<u>(731)</u>
 Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(75)</u>	<u>(998)</u>
 Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício	164	1.162
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	<u>89</u>	<u>164</u>
VARIAÇÃO NO CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	<u><u>(75)</u></u>	<u><u>(998)</u></u>

Planner Corretora de Valores S.A.

Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA

Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento Imobiliário Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)**, administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído em 16 de junho de 2011, sob forma de condomínio fechado, com prazo de setenta e nove meses, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 13 de janeiro de 2010. Iniciou as atividades em 14 de novembro de 2012 e destina-se exclusivamente a investidores qualificados.

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários, preferencialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas e escritórios comerciais de alto padrão, visando gerar ganhos por meio de locação e/ou arrendamento e alienação, e se beneficiar de potencial valorização imobiliária.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 11.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e nº 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM nº 472/08, e suas alterações.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 14 de março de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Letras de crédito imobiliário - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e são lastreados por crédito imobiliário garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel;
- Certificados de recebíveis imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural;
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

i. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

c) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

i. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

d) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

e) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i. Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas Notas nº 3 (a) e nº 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”;
- ii. Valor justo das propriedades para investimento: 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.

4. Títulos e valores mobiliários

As aplicações compromissadas em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 estão representadas por:

De caráter não imobiliário

a) Operações compromissadas:

Compromissadas	2024		2023	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Compromissadas Bradesco	1	87	1	163

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

De caráter imobiliário

b) Certificados Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui a seguinte composição de Certificados Recebíveis Imobiliários:

Emissor	Código CETIP	Emissão	Vencimento	Indexador	Spread (a.a.)	Quant.	2024	2023
i Habitasec Securitizadora S.A (iii)	125_18K1383001	08/01/2020	20/11/2028	IPCA	7,15%	4.998	4.699	5.738
i Habitasec Securitizadora S.A (iv)	126_18K1383002	08/01/2020	20/11/2028	IPCA	7,13%	4.998	4.626	5.650
i Habitasec Securitizadora S.A (v)	127_18K1383003	08/01/2020	20/11/2028	IPCA	7,08%	4.998	4.109	5.261
i Habitasec Securitizadora S.A (vi)	199_20H0835015	12/11/2021	07/01/2034	IPCA	8,14%	8.000	7.750	7.998
(-) PDD Certificado de Recebível Imobiliário							-231	-231
							20.953	24.416

(iii) CRI Habitasec Securitizadora S.A.: 125 série/1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Os CRI's possuem carência até 20 de novembro de 2028 e são lastreados por Créditos Imobiliários representados por Cédulas de Crédito Imobiliário da FS Participações S.A. SPE São José dos Campos S.A. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de 100% das ações de emissão da devedora, (ii) cessão fiduciária de 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário, (iii) cessão fiduciária de conta centralizadora que receberá os recursos correspondentes aos 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário e (iv) regime fiduciário com consequente instituição do patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997. Esse CRI não teve avaliação realizada por empresa de rating;

(iv) CRI Habitasec Securitizadora S.A.: 126 série/1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Os CRI's possuem carência até 20 de novembro de 2028 e são lastreados por Créditos Imobiliários representados por Debêntures conversíveis em ações da Castanheira Loteamento SPE. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de 100% das ações de emissão da devedora, (ii) cessão fiduciária de 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário, (iii) cessão fiduciária de conta centralizadora que receberá os recursos correspondentes aos 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário e (iv) regime fiduciário com consequente instituição do patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997. Esse CRI não teve avaliação realizada por empresa de rating.

(v) CRI Habitasec Securitizadora S.A.: 127 série/1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Os CRI's possuem carência até 20 de novembro de 2028 e são lastreados por Créditos Imobiliários representados por Cédulas de Crédito Imobiliário da FS Participações S.A. SPE São José dos Campos S.A. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de 100% das ações de emissão da devedora, (ii) cessão fiduciária de 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário, (iii) cessão fiduciária de conta centralizadora que receberá os recursos correspondentes aos 55% dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário e (iv) regime fiduciário com

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

consequente instituição do patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997. Esse CRI não teve avaliação realizada por empresa de rating.

(vi) CRI Habitasec Securitizadora S.A.: 199 série/1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Os CRIS's possuem data de emissão dos CRIS's 25 de agosto de 2020, data de vencimento final dos CRI's 07 de janeiro de 2034. Devedora Nabileque Incorporadora Ltda. Escritura de emissão: o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado, nesta data, pela Emissora e nomeando a Instituição Custodiante. Escriturador: Itaú corretora de valores S.A. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, com valor nominal total de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Dação em Pagamento. Segundo aditamento ao termo de securitização: A Emissora poderá, a partir de 04 de março de 2021 (inclusive), realizar mensalmente amortização extraordinária (parcial) dos CRI, até sua total liquidação, com os recursos excedentes verificados na Conta do Patrimônio Separado, se houver, após o pagamento das despesas, remuneração do CRI, dentre outras incorridas pelo Patrimônio Separado.

5. Contas a receber

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve valores referente ao reembolso a ser realizado pelo gestor em função do pagamento pelo Fundo das despesas com distribuição de cotas realizadas.

6. Remuneração dos prestadores de serviço

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi provisionada a importância de R\$ 72 (R\$ 60 em 31 de dezembro de 2023) a título de taxa de administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi provisionado a importância de R\$ 581 (R\$ 999 em 31 de dezembro de 2023) a título de taxa de gestão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi provisionado a importância de R\$ 122 (R\$ 96 em 31 de dezembro de 2023) a título de taxa de controladoria.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi provisionado a importância de R\$ 149 (R\$ 151 em 31 de dezembro de 2023) a título de taxa de custódia e auditoria.

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 2024 e 2023, não foram provisionadas taxas de performance.

7. Obrigações por aquisição de imóveis

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não havia saldo em obrigações por aquisição de imóvel.

8. Obrigações por captação de recursos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não detinha obrigações pela cessão de recebíveis decorrentes de contratos de aluguéis.

9. Mensuração ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;

- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2;
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

2024

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Consolidado
				Saldo total
Operações compromissadas	87	-	-	87
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	20.953	-	20.953
Total do ativo	87	20.953	-	21.040

2023

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Consolidado
				Saldo total
Operações compromissadas	163	-	-	163
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	24.416	-	24.416
Total do ativo	163	24.416	-	24.579

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Riscos associados ao Fundo

a) Tipos de riscos

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

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

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

Diversificação

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

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei nº 8.668/1993, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre incidência de qualquer tributo ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos

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

Risco de pagamento das cotas do fundo em bens ou direitos reais sobre imóveis

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

Riscos relacionados à distribuição de resultados

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

Risco de demanda judiciais ou extrajudiciais

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de derivativos

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

Riscos do fundo ser genérico

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

b) Gerenciamento de riscos

O Gestor Financeiro possui um sistema de gerenciamento de riscos utilizado para avaliar os riscos do Fundo, contratado pelo próprio Gestor Financeiro sem custos ao Fundo.

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não ocorreu distribuição de rendimento no Fundo.

12. Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 20.994,533 (26.068,643 em 2023) cotas pelo valor unitário de R\$ 805,355803 (R\$ 937,803761 em 2023) que corresponde ao montante total de R\$ 20.994 (R\$ 24.447 em 2023).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Condições para emissão, amortização e resgate de cotas

Emissão

A Administradora, com vista à constituição do Fundo, emitiu para oferta pública com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/2009, o total de até 500.000 (quinhentas mil) cotas, no valor de R\$ 1 (um mil reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 500.000 (quinhentos milhões de Reais), em série única.

O fundo poderá emitir novas cotas, desde que haja aprovação pela Assembleia Geral dos Cotistas, com finalidade, dentre outros motivos, de (i) realizar novos investimentos do Fundo nos Imóveis de forma a manter e/ou aumentar o seu valor econômico, (ii) cobrir eventuais contingências do Fundo, (iii) recompor o caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) adquirir novos investimentos para o Fundo.

Aos cotistas do Fundo será assegurado, a preferência na subscrição das novas cotas emitidas, na proporção de sua participação no patrimônio do Fundo, não podendo ser cedido a terceiros cotistas o direito de preferência.

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

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não emitiu novas cotas.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo realizou amortização de cotas no montante de R\$ 750 (R\$ 731 em 2023).

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.

14. Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código VLJS, porém, durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve negociações.

15. Rentabilidade

O quadro abaixo apresenta a rentabilidade e o acumulado do exercício:

Data	PL Médio	Valor da Cota	Rentabilidade em % Fundo	
			Mensal	Acumulada
29/12/23	24.616	937,803761		
31/01/24	24.317	927,695005	(1,08%)	(1,08%)
29/02/24	25.057	962,070848	3,71%	2,59%
28/03/24	24.598	915,042371	(4,89%)	(2,43%)
30/04/24	23.599	895,145907	(2,17%)	(4,55%)
31/05/24	23.299	897,696461	0,28%	(4,28%)
28/06/24	22.935	872,195412	(2,84%)	(7,00%)
31/07/24	22.857	881,147373	1,03%	(6,04%)
30/08/24	22.878	868,072728	(1,48%)	(7,44%)
30/09/24	22.461	852,138474	(1,84%)	(9,13%)
31/10/24	22.119	843,819643	(0,98%)	(10,02%)
29/11/24	21.875	826,148021	(2,09%)	(11,91%)
31/12/24	21.265	805,355804	(2,52%)	(14,12%)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Encargos debitados ao Fundo

Encargos Debitados ao Fundo	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO	23.090		25.708	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(949)	(4,12%)	(1.330)	(5,17%)
Despesas com taxa de administradora	(72)	(0,31%)	(60)	(0,23%)
Despesas com taxa de gestão	(581)	(2,52%)	(999)	(3,89%)
Despesas com taxa de controladoria	(122)	(0,53%)	(96)	(0,37%)
Despesas com auditoria e custódia	(149)	(0,65%)	(151)	(0,59%)
Despesas tributárias	-	0,00%	-	0,00%
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(25)	(0,11%)	(24)	(0,09%)
TOTAL DAS DESPESAS	(949)	(4,12%)	(1.330)	(5,17%)

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, no valor de R\$ 23.090 (R\$ 25.708 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

17. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria e escrituração do Fundo são prestados pela Planner Corretora de Valores S.A. e os serviços de custódia são prestados pelo Bradesco S.A.

18. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. Além disto, quando estipulado no regulamento, a informação deve ser publicada no jornal DCI - Diário do Comércio e da Indústria.

19. Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, exceto os valores pagos a Administradora pelos serviços de administração do Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6, o Fundo possui saldo a pagar no montante de R\$ 7 (R\$ 5 em 2023) de taxa de administração, e taxa de gestão a pagar no montante de R\$ 40 (R\$ 119 em 2023).

20. Demandas judiciais

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1.022 de 05 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com Artigo 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o Artigo 68 da Instrução Normativa RFB nº 1.022/10, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

Lei 14.754

Em 12 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei 14.754, que alterou as regras de tributação de aplicação em fundos de investimento no Brasil, determinado, entre outros dispositivos, que os rendimentos das aplicações em fundos de investimento fechados, ficarão sujeitos à retenção periódica na fonte de IRRF nos meses de maio e novembro de cada ano, considerando as mesmas regras e alíquotas vigentes para os fundos abertos (“come-cotas”), ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei e na legislação em vigor. Os requisitos dessa lei passaram a vigorar a partir de 01 de janeiro de 2024.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específica não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

22. Deliberações em Assembleia

Conforme Ata de Consulta Formal realizado em 24 de junho de 2024 foi deliberado:

- a) A aprovação das Demonstrações Financeiras, devidamente auditadas nos termos da regulamentação em vigor, do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023; e
- b) Autorização para que a Administradora adote todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento das determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada no dia 30 de julho de 2024 foi deliberado:

- a) Prolongamento do prazo para liquidação do Fundo em 12 meses, contados da data da assembleia, com redução da Taxa de gestão em 50%;
- b) Liquidação forçada dos ativos em 120 dias;
- c) Caso o item (b) seja aprovado, definição de valor máximo de deságio dos ativos para a liquidação forçada;

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- d) Caso os itens (a e b) não sejam aprovados, realizar de imediato a liquidação do Fundo com a entrega dos ativos aos cotistas;
- e) Autorizar a Administradora e a Gestora, conforme o caso, a adotar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Os cotistas, representando a totalidade das cotas presentes e aptas para votação, conforme participação em assembleia, e o envio das manifestações de voto aprovaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições os itens;

- a) Prolongamento do prazo para liquidação do fundo em 12 meses, contatos da data da assembleia, com redução da Taxa de Gestão em 50%; sendo assim até 30/07/2025.

23. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela auditoria independente relacionados ao Fundo que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

24. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações contábeis, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.

25. Informações adicionais

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 3 de abril de 2024, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

Em 28 de março de 2023, a CVM publicou a Resolução nº 181 alterando a Resolução nº 175 sobre os fundos de investimento. Entre outros pontos, alterou a entrada em vigor das novas regras de fundos de investimento para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de nove Anexos Normativos e ajustes à Resolução CVM nº 175, com data inicial da vigência para 2 de outubro de 2023.

Em 27 de setembro de 2023 a CVM publicou a Resolução 187 que fez alterações pontuais na Resolução CVM nº 175 na parte geral, e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os Fundos de Investimentos Financeiros em funcionamento na data de início de vigência da norma teriam prazo limite para adaptarem-se integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução nº 200, que postergou esse prazo para até 30 de junho de 2025. Em 04 de julho de 2024 a CVM publicou a Resolução 206 que autorizou a constituição de classe de cotas com a finalidade específica de aplicar recursos em ativos originados em projetos que estimulem a cadeia produtiva da reciclagem (“classe de cotas ProRecicle”), que tenham sido aprovados nos termos do art. 3º da Lei nº 14.260, de 8 de dezembro de 2021.

Em 30 de setembro de 2024 a CVM publicou a Resolução 214 que acrescentou o Anexo Normativo VI e os Suplementos O, P e Q contendo regras específicas dos fundos de investimento em cadeias produtivas do agronegócio – Fiagro.

Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pela Administradora.

Planner Corretora de Valores S.A.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC 1SP- 271.574/O-6