



São Paulo, 30 de abril de 2018.

Aos  
**COTISTAS**

**Ref.: Consulta Formal conforme Art. 35 do Regulamento do Vector Queluz Lajes Corporativas I - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)**

Prezado Cotista,

Conforme art. 35 do Regulamento do Vector Queluz Lajes Corporativas I - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), serve o presente para consultar formalmente V. Sas. acerca da seguinte ordem do dia:

(1) Aprovar, em razão da mudança de estratégia do Fundo aprovada em AGC datada de 06/05/2015, a alteração na Política de Investimentos do Fundo, de modo que o art. 6º do Regulamento do Fundo passará a ter a seguinte redação:

**Art. 6º - O FUNDO** tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos Imobiliários”):

- a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);
- b) Cédula de Crédito Imobiliário (CCI);
- c) Letras de Crédito Imobiliário (LCI);
- d) Debêntures relacionadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários;
- e) Letras Hipotecárias (LH);
- f) Fundo de Investimento Imobiliário;
- g) Ações e/ou cotas representativas do capital de sociedades que tenham como objeto social a realização de atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, bem como direitos de participação nessas sociedades; e
- h) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

**Parágrafo Primeiro** - Os fundos de investimento referidos na alínea “f” acima da política de investimentos poderão ser administrados e/ou geridos pela ADMINISTRADORA, pelas GESTORAS, ou por empresas a elas ligadas, limitados, nesse caso, a 20% do Patrimônio Líquido do Fundo.



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

**Parágrafo Terceiro** - 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.** 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 Quarto** - 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.

**Parágrafo Quinto** - Caso os investimentos do Fundo sejam realizados preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de alocação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, observadas as exceções previstas no §6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472.

(2) Aprovar a alteração da denominação do Fundo para **VECTOR QUELUZ ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

(3) Aprovar a alteração do Parágrafo Primeiro do art. 1º e do Parágrafo Quarto do art. 14 do Regulamento do **FUNDO**, passando o prazo de duração do Fundo a ser indeterminado, ficando mantido o prazo de reembolso das Cotas Classe A até o 79º (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do **FUNDO** e o prazo de reembolso das Cotas Classe B até o 107º (centésimo sétimo) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do **FUNDO**. Dessa forma, o art. 1º, Parágrafo Primeiro e o art. 14, Parágrafo Quarto do Regulamento, terão a seguinte redação:



Art. 1º. (...)

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

(...)

Art. 14. (...)

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

(4) Aprovar, nos termos do art. 61 do Regulamento, situação de Conflito de Interesses que envolva a aquisição de ativo imobiliário, em modalidade enquadrada na Política de Investimentos do Fundo, cujo proprietário do ativo seja a ADMINISTRADORA e/ou GESTORAS, bem como entidades por elas administradas, geridas ou a elas ligadas, podendo, inclusive, ser remuneradas pela própria operação. Referidos investimentos somente poderão ser realizados se atendidos, sem prejuízo de outros, os seguintes parâmetros mínimos:

- a) Em caso de título de dívida, Rating do investimento A-, emitido por empresa de classificação de risco registrada na CVM;
- b) Remuneração ao Fundo mínima de IPCA/IBGE + 9% (nove por cento) ao ano;
- c) Laudo de Avaliação do ativo alvo emitido por empresa de avaliação independente, de grande porte e com atuação no mercado nacional e internacional, sem prejuízo da observância do Regulamento e de legislação pertinente.

(5) Aprovar a criação de uma nova classe de cotas, denominada “Cotas C” cujo indexador para fins de cálculo de da taxa de performance (art. 52 do Regulamento) será o valor correspondente ao IPCA/IBGE acrescido de 6,0% (seis por cento) ao ano, desde a data da primeira integralização de Cotas, nos termos do art. 23, parágrafo primeiro do Regulamento do Fundo e art. 55, inc. V e VI da Instrução CVM 472/2008. Dessa forma, o Parágrafo Primeiro do art. 14, o Parágrafo Primeiro do art. 25 e o art. 52 do Regulamento, terão a seguinte redação:

Art. 14 (...)

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

Art. 25 (...)



**Parágrafo Primeiro** — A Administradora fica autorizada a proceder com a emissão de novas Cotas, a seu exclusivo critério, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento, 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). (...)

Art. 34 (...)

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

Art. 51 (...)

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

Art. 52 (...)

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

(6) em substituição à deliberação do administrador de emissão de Cotas B datada de 05/09/2017, aprovar a emissão de Cotas C 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, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400”) e da Instrução da CVM nº 472 e demais normativos aplicáveis, com as características indicadas no Anexo I da presente carta consulta. Nos termos do parágrafo segundo do artigo 25 do Regulamento, será assegurado aos Cotistas no âmbito da referida Oferta, o direito de preferência na subscrição das Cotas C, na proporção do número de Cotas de sua titularidade.

Os itens desta Consulta Formal deverão ser aprovados por cotistas que representem metade, no mínimo, das cotas emitidas, conforme Art. 34, parágrafo primeiro, inc. II do Regulamento do Fundo.



A manifestação de voto, deverá ser encaminhada até a data máxima de 15 de maio de 2018, às 18h, horário de Brasília, por meio do e-mail [juridico@planner.com.br](mailto:juridico@planner.com.br) ou por carta registrada com aviso de recebimento (aos cuidados do Jurídico) para o seguinte endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP.

No caso de manifestação de voto por meio de e-mail, os Cotistas deverão utilizar, para envio, o endereço eletrônico que esteja devidamente cadastrado na base de dados do Administrador. No caso de manifestação de voto por meio de carta registrada com aviso de recebimento, os signatários devem estar devidamente cadastrados na base de dados do Administrador.

A divulgação do resultado desta Consulta Formal será realizada até a data máxima de 16 de Maio de 2018 às 18h, horário de Brasília.

Atenciosamente,

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

*Administradora*



## ANEXO I

### VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

#### EMISSÃO DE COTAS C

A Emissão de Cotas C do Fundo será realizada em série única, distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, cujas condições estão a seguir descritas:

- (a) **Público Alvo da Emissão:** As Cotas C de emissão do Fundo são destinadas 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.
- (b) **Inadequação de Investimento:** O investimento neste Fundo é inadequado para investidores que não estejam dispostos a correr os riscos do mercado imobiliário e que necessitem de liquidez no curto prazo.
- (c) **Valor Mínimo e Máximo da Emissão:** R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), respectivamente.
- (d) **Valor Unitário de Emissão:** R\$ 1.000,00 (hum mil reais).
- (e) **Quantidade mínima e máxima de Cotas C:** 500 (quinhentas) e 30.000 (trinta mil), respectivamente.
- (f) **Lote Adicional e Lote Suplementar:** A Oferta, nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400, poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições e preço das Cotas C. Ainda, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas C inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas C.
- (g) **Preço de Integralização:** O Valor de integralização corresponderá ao valor da cota do dia útil anterior à data da integralização.
- (h) **Prazo de Distribuição:** 6 (seis) meses.



- (i) **Coordenador Líder da Oferta:** Planner Corretora de Valores S.A.
- (j) **Valor Mínimo de Subscrição por Cotista:** R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
- (k) **Distribuição Parcial:** Na emissão de Cotas C, será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a subscrição parcial das Cotas C, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Valor Mínimo da Emissão. As Cotas C que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de distribuição deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada ao Valor Mínimo da Emissão.
- (l) **Custos da Oferta:**

| <b>Custo da Distribuição</b>   | <b>Volume Máximo da Oferta<br/>(R\$ 30.000.000,00)</b> | <b>Volume Mínimo da Oferta<br/>(R\$ 500.000,00)</b> |
|--|--|---|
| Taxa Fiscalização CVM <sup>1</sup>                                       | R\$ 90.000,00  | R\$ 1.500,00  |
| Comissão do Coordenador Líder (0,5%) observado o mínimo de R\$ 50.000,00 | R\$ 150.000,00   | R\$ 50.000,00                                       |
| Comissão de Distribuição (até 5,2%)                                      | R\$ 1.560.000,00                                       | R\$ 26.000,00                                       |
| Assessoria Jurídica  | R\$ 100.000,00   | R\$ 100.000,00                                      |
| Total  | R\$ 1.900.000,00                                       | R\$ 177.500,00                                      |

<sup>1</sup> Havendo Lote Adicional (aumento de 15%), a Taxa de Fiscalização da CVM passará a ser de R\$ 103.500,00.