



São Paulo, 08 de agosto de 2016.

Aos
Cotistas

Ref.: Consulta Formal conforme Art. 36 do regulamento do Vector Queluz Lajes Corporativas I - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)

Prezado Cotista,

Conforme art. 36 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:

(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 79^a (septuagésimo nono) mês contado a partir da concessão do registro de funcionamento do FUNDO, enquanto que as Cotas B serão amortizadas a partir do 102^o (centésimo segundo) mês. Dessa forma, o art. 14 passará a vigor 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 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.

(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 79ª (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 vigor 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 do 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 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 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.

O item ‘i’ e ‘ii’ desta Consulta Formal deverão ser aprovados por cotistas que representem a metade, mais uma, das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do Fundo (maioria absoluta), conforme Parágrafo Primeiro, Inc. II do Art. 35, do Regulamento do Fundo. O item ‘iii’ e ‘iv’ da ordem do dia deverá ser aprovado por cotistas que representem maioria simples das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do Fundo, conforme *caput* do Art. 35 do Regulamento do Fundo.

A resposta a esta consulta formal deve ser enviada ao Administrador em até 30 (trinta) dias do recebimento desta consulta, ou seja, até o dia 08 de setembro de 2016.

Atenciosamente,

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Administradora



ANEXO I

VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

EMISSÃO DE COTAS B

Proposta da emissão de Cotas B do Fundo em série única, distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400/2003, cujas condições estão a seguir descritas:

- (a) **Público Alvo da Emissão:** As Cotas B 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\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), respectivamente.
- (d) **Valor Unitário de Emissão:** R\$ 1.000,00 (um mil reais)
- (e) **Quantidade mínima e máxima de Cotas B:** 500 e 20.000, 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 B. Ainda, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas B 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 B.
- (g) **Preço de Integralização:** O Valor de integralização corresponderá ao valor da cota do dia útil anterior à data da integralização.
- (h) **Amortização e Resgate:** As Cotas B serão amortizadas a partir do 102º (centésimo segundo) mês. As Cotas B não serão resgatáveis.
- (i) **Forma e Prazo para Integralização:** As Cotas B deverão ser integralizadas a vista, em moeda corrente nacional, via TED ou CETIP.
- (j) **Prazo de Distribuição:** 6 (seis) meses.



- (k) **Intermediário Líder da Oferta:** Planner Corretora de Valores S.A.
- (l) **Valor Mínimo de Subscrição por Cotista:** R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
- (m) **Distribuição Parcial:** 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 no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Valor Mínimo da Emissão. 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.
- (n) **Custos 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 ¹	60.000,00	1.500,00
Comissão de Distribuição (até 5,2%)	1.040.000,00	26.000,00
Comissão de Estruturação (2,5%)	500.000,00	12.500,00
Assessoria Jurídica	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00
Total	1.620.000,00	157.500,00

¹ Havendo Lote Adicional (aumento de 15%), a Taxa de Fiscalização da CVM passará a ser de R\$ 69.000,00.