

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
Balancos 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.



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)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2015	% PL	2014	% PL	Passivo	Nota explicativa	2015	% PL	2014	% PL
Circulante		2.871	10	1.980	8	Circulante		89	-	100	-
Disponibilidades		1	-	1	-	Provisões e contas a pagar		89	-	100	-
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		1.678	6	803	3	Rendimentos a distribuir	12	-	-	14	-
Operações compromissadas	4	1.678	6	-	-	Taxa de administração	7	60	-	50	-
Cotas de fundo de investimento	4	-	-	803	3	Outras		29	-	36	-
Contas a receber	6	1.192	4	1.176	4	Patrimônio líquido		29.892	100	26.231	100
Não circulante		27.110	91	24.351	93	Cotas integralizadas		30.500	102	27.500	105
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		23.970	80	20.103	77	(-) Gastos com colocação de cotas		(428)	(1)	(428)	(2)
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	17.162	57	-	-	Prejuízos acumulados		(180)	(1)	(841)	(3)
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	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)
Auditoria e custódia	17	(158)
Consultoria jurídica e reavaliação imobiliária	17	(157)
Taxa fiscalização CVM	17	(10)
Outras receitas/(despesas)	17	19
Resultado líquido dos exercícios	<u>1.271</u>	<u>(279)</u>
Quantidade de cotas	<u>31.888,582</u>	<u>28.677,451</u>
Lucro (Prejuízo) por cota	<u>39,86</u>	<u>(9,73)</u>

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 2014

(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)
	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
	(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
	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	<u>4.001</u>	<u>20.103</u>	

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		Quant.	2015	2014
						(a.a.)				
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	-
								<u>53</u>	<u>17.162</u>	<u>-</u>

- 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

Imóvel	Saldo em 31/12/2014		Movimentação em 2015		Saldo em 31/12/2015	
	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	<u>Consolidado</u>			
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	<u>1.678</u>	<u>23.970</u>	<u>3.140</u>	<u>28.788</u>

2014

Ativos	<u>Consolidado</u>			
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	<u>803</u>	<u>20.103</u>	<u>4.248</u>	<u>25.154</u>

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 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.

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

Embora, o Administrador não possua e nem contratou sistema para gerenciar os riscos especificados acima, foi contratado a Colliers International do Brasil Consultoria 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 gerenciais 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