



Relatório do Administrador – 1º Semestre de 2016

VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ nº 13.842.683/0001-76

Em conformidade com o Art. 39 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, apresentamos o relatório do administrador do VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO.

I – Programa de investimentos.

O VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO, administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído em 16 de Junho de 2011 e iniciou suas operações em 14 de Novembro de 2012, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, revogada pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

O FUNDO tem por objeto a realização de investimentos imobiliários, consoante sua política de investimentos e, preferencialmente, por meio da aquisição de Empreendimentos Imobiliários Prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas e escritórios comerciais de alto padrão, visando gerar ganhos por meio de locação e/ou arrendamento e alienação, e se beneficiar de potencial valorização imobiliária, nos termos da política de investimentos, conforme abaixo definida, de forma a proporcionar a seus Cotistas remuneração advinda da exploração econômica dos ativos que integram o patrimônio do FUNDO.

O FUNDO tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários por meio da aquisição de imóveis, inclusive bens, direitos, títulos e valores mobiliários a eles relacionados, que atendam ao objeto do FUNDO, descrito no art. 2º acima (“Imóveis”), com a finalidade de participar da sua exploração comercial através de locação, arrendamento ou alienação, e se beneficiar de potencial valorização imobiliária por meio de gestão ativa e utilização de melhores práticas de modo a preservar o melhor interesse dos Cotistas. O FUNDO também pode realizar desinvestimentos imobiliários por meio da alienação de Imóveis de sua propriedade e dos Ativos.

II – Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

i. Conjuntura Econômica e Perspectivas;

A queda acumulada de 7,1% do PIB nos oito trimestres transcorridos do início da atual recessão, no segundo trimestre de 2014, até o primeiro trimestre deste ano atesta para a severidade da perda de produto em curto espaço de tempo, mas pouco nos diz sobre até quando o PIB continuará caindo, e com que intensidade.

Nossas estimativas, assim como as de diversos outros analistas da cena econômica brasileira, são de que a queda do PIB avançou pelo menos até o trimestre abril-junho deste ano. Além disso, todas as projeções são de redução do PIB neste ano em relação ao ano passado — embora, em diversos casos, revisões recentes venham apontando para quedas progressivamente menores. As projeções são mais favoráveis para 2017, para quando esperamos crescimento praticamente nulo. Outros analistas estão mais otimistas.



O FMI prevê expansão de 0,5%. A mediana das projeções no Boletim Focus é de alta de 1,1%. Há analistas prevendo expansão ainda mais vigorosa.

Este relativo otimismo se revela, em alguns casos, em referências ao fato de que “o fundo do poço” já teria sido alcançado, no sentido de que a partir de agora as coisas vão melhorar, com a economia iniciando uma fase de recuperação logo à frente. Diferentes segmentos do mercado e da mídia compartilham essa visão, bem como a de que existe uma reversão das expectativas predominantemente pessimistas que vigoravam há até não muito tempo.

Aceitamos que exista essa reversão das expectativas, mas, no nosso entender, a idéia de que “o pior já passou” merece qualificações por diversos motivos.

Primeiro, as revisões das projeções para o nível de atividade vêm sendo muito influenciadas pelo desempenho da indústria de transformação no segundo trimestre deste ano. Mas essa melhora nos parece insuficiente para justificar uma mudança expressiva no rumo da economia em curto prazo. Não só pelo pequeno peso da indústria de manufaturas no PIB, mas, também, por que: (i) a retomada industrial se concentra em poucas atividades — a única categoria de uso com recuperação consistente é a de bens de consumo não durável, especialmente alimentos e bebidas para consumo doméstico; e (ii) a forte desvalorização cambial do ano passado, que ajudou na retomada da indústria, vem sendo parcialmente revertida este ano.

Segundo, não é claro quão sustentável é a melhora dos indicadores de confiança empresarial, que vem sendo turbinada pela alta das expectativas. Dado o caráter subjetivo desses indicadores, não se pode descartar a hipótese de que as expectativas estejam sendo mais influenciadas pelos anúncios de substanciais reformas e mudanças na política econômica do que por resultados efetivamente obtidos no campo do tão necessário — mas difícil — reequilíbrio das contas públicas.

Terceiro, o mercado de trabalho continua apresentando um desempenho ruim e só deve se recuperar, quando isso acontecer, com certa defasagem em relação ao nível de atividade. Novas contratações, por exemplo, só serão feitas quando os empresários tiverem alguma segurança de que a recuperação é sustentável a mais longo prazo. Nesse meio tempo, a folha salarial não cresce e não apóia elevação do consumo das famílias. A inflação ainda elevada também contribui para dificultar a recuperação da renda real, sem o que é difícil imaginar um aumento mais pronunciado do consumo.

Quarto, os juros ainda estão bastante elevados para estimular investimentos fixos, sendo ainda cedo para dizer quando cairão de forma expressiva, em função das pressões inflacionárias. O crédito também segue escasso e caro, quadro que não deve se alterar enquanto a inadimplência continuar em alta. Além disso, os gastos públicos em consumo e investimento ainda estarão contidos por algum tempo.

Por todas essas razões, parece prematura a conclusão de que a economia já saiu do fundo do poço, ou está prestes a fazê-lo. Nossa visão é mais cautelosa: a queda do PIB neste ano será apenas marginalmente menos severa do que a do ano passado, sendo seguida por uma recuperação lenta a partir de algum ponto em torno da virada deste para o próximo ano. Nada que justifique, em termos de intensidade e prazo, o otimismo expresso por analistas que, quiçá por razões subjetivas, enxergam forte elevação do PIB per capita já em 2017.



- ii. Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando em relação aos investimentos, os principais objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos bem como a rentabilidade no período;

Em 28/07/2016, o FUNDO adquiriu a 66ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da HABITASEC Securitizadora S/A, totalizando R\$ 8.013.192,75 em 25 certificados, com taxa de IPCA + 12% a.a. e vencimento em 15/10/2023. A operação passou por diligência legal do escritório de advocacia BOCATER e recebeu rating brA- da Austin Rating.

O CRI Nabileque, adquirido em 17/07/2015, realizou até o momento, 11 amortizações extraordinárias, totalizando R\$ 819.436,30, sendo que o período de carência dos certificados termina em agosto de 2016. As obras do empreendimento Valência Pirapozinho, cujos recebíveis compõem as garantias da operação, estão em fase final (90% concluídas).

O CRI Buritís, adquirido em 12/11/2015, ainda não realizou nenhum tipo de pagamento, sendo que a carência termina em 12/11/2016. As obras do empreendimento Jardim dos Buritís, cujos recebíveis compõem as garantias da operação, estão 40% concluídas, e com a concretização das vendas, o FUNDO deverá receber amortizações extraordinárias dos CRIs ao longo do 2º semestre de 2016.

- iii. Programa de investimentos para o semestre seguinte;

Com a aquisição da 66ª série de CRIs mencionada acima, o FUNDO investiu 100% do seu patrimônio líquido, com exceção do caixa operacional e provisões para o segundo semestre.

Novos aportes recebidos no período, assim como as amortizações extraordinárias e receitas auferidas pelas séries de CRIs adquiridas em 2015, serão mantidos em fundos de liquidez até que haja volume suficiente para novas operações.

- iv. O valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.

Ativos	Data base	Quantidade	Valor de Mercado em R\$
CRI_HABIT-HABITASEC SECURITIZADORA	30/06/2016	28	9.635.275,28
CRI_HABIT-HABITASEC SECURITIZADORA	30/06/2016	50	16.877.626,92
OPERAÇÕES COMPROMISSADAS (NTN-B)	30/06/2016	1	909.177,96
ITAIM_BUSS - IRA - ITAIM BUSINESS	30/06/2016	1	2.917.000,00



III – Relação das obrigações contraídas no período.

Descrições dos encargos no Período	Valores em R\$
Pagamento de Taxa de Administração	341.684,08
Pagamento de Taxa da CVM	6.468,48
Pagamento de Auditoria	61.574,36
Pagamento de Custódias de terceiros	122.503,85
Pagamento de tributos	6.102,57
Pagamento de serviços de consultoria imobiliária	40.000,00
Pagamento de Outros Serviços	26.964,71
Pagamento de Outras Despesas	12.969,62

IV – Movimentação do Patrimônio Líquido no exercício.

Saldo em	Patrimônio Líquido R\$	Quantidade de Cotas	Valor da Cota R\$	Rentabilidade
31 de dezembro de 2015	29.892.267,86	31.888,58211651	937,39720850	-
29 de janeiro de 2016	30.330.292,65	31.888,58211651	951,13330970	1,4653
29 de fevereiro de 2016	30.459.299,10	31.888,58211651	955,17884700	0,4253
31 de março de 2016	30.802.972,53	31.888,58211651	965,95616630	1,1283
29 de abril de 2016	30.965.447,94	31.888,58211651	971,05126300	0,5275
31 de maio de 2016	31.106.085,63	31.888,58211651	975,46154660	0,4542
30 de Junho de 2016	30.975.395,47	31.888,58211651	971,36320950	-0,4201

V – O valor patrimonial da cota.

Mês	Patrimônio Líquido R\$	Quantidade de Cotas	Valor da Cota R\$
Junho de 2016	30.975.395,47	31.888,58211651	971,36320950

VI. Agradecimentos

Estamos à disposição para eventuais esclarecimentos, bem como gostaríamos de agradecer aos Senhores Cotistas a confiança e preferência aqui depositadas.

Planner Corretora de Valores S.A.

**VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVEST. IMOBILIÁRIO**

CNPJ (MF): 13.842.683/0001-76

Administrado por: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Valores em Milhares de Reais

1º Sem. 2016

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Recebimento de Aluguéis	97
Pagamento pela compra de TVM	(8.014)
Recebimento pela venda de TVM	7.876
Rendimentos aplicações financeiras de liquidez líquido de imposto de renda	81
Recebimento de outras rendas	166
Pagamento de Taxa de Administração	(342)
Pagamento de Taxa da CVM	(6)
Pagamento de Auditoria	(62)
Pagamento de Custódias de terceiros	(123)
Pagamento de tributos	(6)
Pagamento de serviços de consultoria imobiliária	(40)
Pagamento de Outros Serviços	(27)
Pagamento de Outras Despesas	(13)

Caixa líquido das atividades operacionais **(413)****Fluxo de caixa das atividades de financiamento:**

Distribuição de rendimentos para os cotistas	(356)
--	-------

Caixa líquido das atividades de financiamento **(356)****Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** **(769)****Caixa e equivalente de caixa no Início do período** **1.679****Caixa e equivalente de caixa no final do período** **910****TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA** **(769)****PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

Administrador

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.