

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS  
VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/MF n.º 13.842.683/0001-76

- I. **DATA E HORÁRIO:** 6 de março de 2015, às 14 horas.
- II. **LOCAL:** Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, na sede da Planner Corretora de Valores S.A., instituição administradora do Vector Queluz Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário ("Administradora" e "Fundo", respectivamente).
- III. **CONVOCAÇÃO:** Realizada mediante comunicação escrita enviada a todos os cotistas do Fundo via correio eletrônico em 26 de março de 2015.
- IV. **PRESENÇA:** Compareceram, conforme lista de presença, os seguintes cotistas: Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Hortolândia ("Hortolândia"), Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande ("Praia Grande"), Taboãoprev – Unidade Gestora Única do RPPS do Município de Taboão da Serra ("Taboãoprev"), Instituto Municipal de Seguridade Social do Servidor de Blumenau ("Blumenau"), Instituto Oswaldo Cruz de Seguridade Social ("Fioprev"), Instituto Municipal de Seguridade Social Paraguaçu Paulista ("Paraguaçu Paulista"), Instituto de Previdência e Assistência Social dos Servidores Públicos do Município de Itaboraí ("Itaboraí"), Fundo Previdenciário de Ipojuca ("Ipojuca"), Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Itanhém ("Itanhém"), totalizando 85,34% (oitenta e cinco inteiro e trinta e quatro centésimos por cento) das cotas emitidas ("Cotistas"). Presentes, ainda, os representantes da Administradora e das Gestoras Vector Investimentos e Queluz Asset Management.
- V. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Ana Racy Parente, Presidente, e Francisco E. Carballido Mendes, Secretário.
- VI. **ORDEM DO DIA:** Aprovar a realização de futuras operações de aquisição pelo Fundo de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), com rating emitido por empresa de atuação reconhecida, que ofereçam garantias reais suportadas por laudo elaborado por empresa de avaliação independente, de grande porte e com atuação no mercado nacional e internacional, sem prejuízo da observância das demais regras previstas no Regulamento e na legislação pertinente, com possibilidade de participação de empresas ligadas às gestoras na estruturação de tais CRIs, cuja respectiva remuneração pode se

dar mediante a cobrança de taxa de estruturação, bem como por eventuais distribuições de resultados somente após o pagamento e quitação total das obrigações dos devedores dos CRIs.

VII. **DELIBERAÇÕES:** A presidente abriu os trabalhos relatando o quórum de 85,34% (oitenta e cinco inteiros e trinta e quatro décimos por cento) das cotas emitidas, declarando, portanto, instalada a Assembleia e informando que o quórum de deliberação será de maioria das cotas emitidas, em virtude do potencial conflito de interesses existente na aquisição de CRIs, a serem estruturados por empresas ligadas às Gestoras. Iniciada a apreciação da ordem do dia, foi passada a palavra às Gestoras do Fundo, que explicaram o cenário atual, relacionando os estoques em ascensão devido à grande entrega de empreendimentos de alto padrão e nas principais regiões de escritórios, bem como a redução de área ocupada por grandes e médias empresas. As consequências diretas desse cenário são: o aumento de vacância nos segmentos de alto padrão e de lajes grandes, a diminuição do ritmo de absorção dos novos imóveis, a migração de edifícios de padrão médio para alto padrão, aproveitando preços reduzidos e benefícios concedidos pelos proprietários, a redução de preços de locação para novos contratos ou revisionais dos contratos vigentes. O efeito combinado da desaceleração da economia e o aumento das taxas de juros, tornou a aquisição de lajes corporativas momentaneamente menos atrativa em termos de taxa de retorno e pagamento de aluguel. Dentro das alternativas de investimentos que estão previstas no Regulamento do Fundo temos os CRIs oferecem boas possibilidades de investimentos, por serem lastreados em direitos creditórios pulverizados, oferecerem garantias reais imobiliárias e boas rentabilidades. Há demanda por financiamento de empreendimentos imobiliários de diversas tipologias e mercados tais como residencial, comercial, industrial e loteamentos. Dentre as tipologias existentes, temos a residencial: taxas mais baixas, pois há disponibilidade de financiamento público (Minha Casa Minha Vida e SFH) e privado (Plano Empresário); comercial: momento de mercado leva os incorporadores a postergar investimentos; industrial: basicamente operações de BTS, com contratos longos de locação, porém garantias são ativos industriais ou fabris com baixa liquidez. loteamentos: não há financiamento público, oferecem garantias reais de alta liquidez e com valor muito superior às necessidades de financiamento, baixa inadimplência e retomada dos ativos é fácil devido à alienação fiduciária dos imóveis. Cientes das possibilidades desta tipologia de empreendimento, os gestores decidiram estruturar operações voltadas ao setor, aproveitando as melhores práticas já utilizadas para financiamento das outras tipologias. Os CRIs estruturados pela Vector e Queluz têm

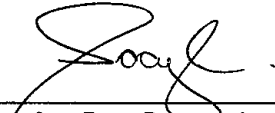
preocupação especial com critérios de governança e engenharia do investidor e adequação ao prazo e retorno esperado do FII. As características da emissão são: a) lastro em debênture emitida pela SPE detentora de participações de loteamentos, tendo como garantia recebíveis performados de lotes já vendidos, ou no direito a recebíveis de lotes a vender; b) devedor será a SPE responsável pelo desenvolvimento imobiliário, que é a proprietária do terreno do empreendimento, ou ainda SPE detentora de participações em mais de uma SPE loteadora; c) poderá incluir tanto lotes residenciais como comerciais de um ou mais empreendimento do mesmo loteador; d) cada emissão terá valor entre R\$ 5 e 15 milhões, dependendo dos projetos selecionados; e) taxa para o investidor do CRI: 12% a.a. + IGP-M ou IPCA; f) prazo de até 60 meses, com regras para antecipação; g) pagamentos mensais e sucessivos, após eventual período de carência, contemplando juros mais principal da dívida; h) regra de pré-pagamento forçada: todo recurso recebido pelo emissor pré-paga o CRI "na curva" de juros, amortizando o saldo devedor; i) despesas de estruturação pagas pelo devedor. As diligência e governança serão feitas através de estudo de viabilidade imobiliária, com avaliação do VGV do empreendimento pelo Método Involutivo, comparativos de valor e velocidade de venda na região dos empreendimentos, realizado por empresa de mercado, contratada para esse fim, tais como NAI DWORKING, COLLIERS ou CUSHMAN WAKEFIELD. A diligência legal e imobiliária, bem como a securitização serão feitas pelo escritório Bocater, Camargo, Costa e Silva Advogados. A classificação de risco será emitida pela Austin Rating e/ou SR Rating, definidas após a Assembleia, bem com intenção de obtenção de classificação de risco do CRI com nota de no mínimo A -, e a auditoria e gestão independente dos recebíveis será feita por empresa especializada contratada para esse fim (Habixou Interservicer). Por fim, as Gestoras esclareceram que os recursos recebidos pelas SPEs dos adquirentes das unidades imobiliárias serão destinados ao pagamento do saldo devedor com o CRI até sua respectiva quitação, sendo que a Vector, Queluz ou empresas coligadas farão jus à taxa de estruturação do CRI, sempre paga pelo loteador, tomador dos recursos, devido aos esforços de prospecção de empreendimentos, loteadores e estruturação das operações. Os pagamentos de participação nos resultados dos empreendimentos para as Gestoras ou empresas coligadas, somente acontecerão após a completa quitação do CRI, ou seja, após a saída dos investidores do CRI de acordo com a rentabilidade compromissada e prazo máximo esperado. O Cotista Praia Grande informou que sua política interna para aquisição de crédito impõe a obrigação de classificação de risco de no mínimo "A", caso o rating seja inferior, não há como autorizar, bem como perguntou qual será a quantidade de CRIs a serem obtidos pelo Fundo e qual o seu limite. As Gestoras esclareceram que a operação é lastreada em



6

créditos imobiliários com garantia em imóveis e que tentarão obter a nota mínima exigida e que a quantidade de CRI será por emissão, entre 2 ou 3, com 450 (quatrocentos e cinquenta) lotes em cada, diluindo o risco envolvido. O Fundo de Lajes passaria a ter um 75,5% investido em CRIs, sendo que o Regulamento permite que o Fundo tenha até 100% em CRI, não havendo definição de limite máximo. O Cotista Fioprev questionou o limite de risco para aquisição de crédito e quais medidas estavam sendo tomadas para mitigar o conflito de interesses, tendo em vista que os CRIs serão estruturados por empresas ligadas às gestoras. Em resposta aos questionamentos, as Gestoras informaram que pelo Regulamento do Fundo não é necessária classificação de risco, mas como boa prática serão obtidas previamente a cada aquisição. Já com relação à mitigação do conflito de interesses, esclareceu-se que a participação das Gestoras permitira oferecer uma taxa de retorno maior aos Cotistas, em menor prazo. Haverá ainda a existência de conta vinculada, sendo que os investimentos serão destinados exclusivamente à construção dos loteamentos e os recebíveis também serão depositados nessa conta. Ato contínuo, a presidente passou à votação da ordem do dia, a qual foi aprovada pela maioria das cotas emitidas (55,9367%). O Cotista Praia Grande solicitou que constasse em ata a necessidade de classificação de risco com nota de no mínima "A", em razão da sua política interna para investimentos em crédito. Os Cotistas Fioprev e Ipojuca, detentores de 23,6323% das cotas emitidas, não aprovaram a ordem do dia, tendo em vista a excessiva exposição a conflito de interesses e possibilidade de buscar outros ativos no mercado com a mesma qualidade e com menor risco. O Cotista Fioprev solicitou que constasse em ata seu entendimento de que o representante do cotista Hortolândia, não possuía poderes de representação para votar e, portanto, seu voto não poderia ser válido. Concedida a palavra à Sra. Superintendente do cotista Hortolândia, a mesma ratificou o voto proferido pelo seu respectivo representante. O Cotista Ipojuca informa que não houve solicitação para que fossem enviados documentos de representação antes da Assembleia, comprovando os poderes dos representantes.

VIII. ENCERRAMENTO: Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata, foi a mesma lida e assinada por todos os presentes em 3 (três) vias de igual teor e forma.

  
\_\_\_\_\_  
**Ana Racy Parente Losacco**  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
**Francisco E. Carballido Mendes**  
Secretário

