As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador; da instituição intermediária responsável pela Oferta e, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e da CVM.

Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 32.400.264/0001-29

no montante de, inicialmente,

R$150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

Registro da Oferta na CVM sob o nº [•], em [•] de [•] de 2021
Código ISIN das Cotas: BRQAMICTF002
Código de Negociação das Cotas na B3: QAMI11
Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

O **QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("**Fundo**"), representado por seu administrador **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("**Administrador**"), está realizando uma distribuição pública primária de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas da primeira emissão do Fundo, em série única ("**Cotas**" e "**Primeira Emissão**", respectivamente), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), todas nominativas e escriturais, com preço unitário de emissão de R$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, até R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("**Montante Inicial da Oferta**" e "**Oferta**" respectivamente).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais). O Montante Inicial da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a até 300.000 (trezentas mil) Cotas, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas ("**Lote Adicional**"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 (conforme definido abaixo). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Salvo exceções descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta" (página 23), cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas no âmbito da Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R$1.000,00 (mil reais). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas do Fundo.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição Top Imob 4085 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior", celebrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("**Administrador Inicial**") em 7 de novembro de 2018, o qual foi registrado junto ao 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.469.893, em 9 de novembro de 2018. A transformação do Fundo para fundo de investimento imobiliário nos termos da Instrução CVM 472 (conforme definida abaixo), a alteração da denominação social do Fundo, a Primeira Emissão e a Oferta foram aprovados por meio do "Instrumento Particular de Transformação do Top Imob 4085 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior e Alteração de seu Regulamento", celebrado pelo Administrador Inicial em 9 de setembro de 2019, o qual foi registrado junto ao 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.491.421, em 10 de setembro de 2019. A nova denominação social do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Quasar Rendimentos Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador Inicial em 14 de outubro de 2019. A substituição do Administrador Inicial pelo Administrador, bem como a ratificação da Primeira Emissão e da Oferta e aprovação de seus novos termos e condições, foram aprovados por meio do "Instrumento Particular de Alteração de Administração e do Regulamento do Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador Inicial e pelo Administrador em 6 de janeiro de 2021.

A Oferta será realizada exclusivamente no Brasil, sob a coordenação da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 913 (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 ("**Coordenador Líder**"), do **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, acima qualificado ("**Plural**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**"), da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25, e da **EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79, sob o regime de melhores esforços de colocação, inclusive com relação ao Lote Adicional, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("**Instrução CVM 472**"), na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("**Instrução CVM 400**") e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais convidadas a participar da Oferta (conforme definidas neste Prospecto) ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). Os Participantes Especiais e os Coordenadores Contratados estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. O Coordenador Líder será a instituição intermediária líder da Oferta.

As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos (DDA), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela **QUASAR ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek, 1.726, conjunto 92, inscrita no CNPJ/ME sob nº 14.084.509/0001-74, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.988, expedido em 26 de outubro de 2011 ("**Gestor**").

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 20 DE SETEMBRO DE 2019, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 20 DE JULHO DE 2020.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO DE COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 53 A 65.

A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA E DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Coordenador Líder

Gestor

Administrador

Coordenadores Contratados

A data deste Prospecto Preliminar é 4 de fevereiro de 2021.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES **5**

SUMÁRIO DA OFERTA **13**

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DO GESTOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA **21**

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA **23**
- **Características da Oferta** **23**
  - A Oferta 23
  - Autorizações 23
  - Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta 23
  - Lote Adicional 23
  - Distribuição parcial 23
  - Regime de distribuição das Cotas 24
  - Preço de Subscrição 24
  - Forma de subscrição e integralização 24
  - Limites de aplicação em Cotas da Primeira Emissão do Fundo 24
  - Características, vantagens e restrições das Cotas 24
  - Público Alvo da Oferta 25
  - Destinação dos recursos 25
  - Período de Reserva 26
  - Período de Colocação 26
  - Procedimento de Alocação 27
  - Registro da Oferta 27
  - Plano de Distribuição 27
  - Oferta Não Institucional 28
  - *Critério de colocação da Oferta Não Institucional* 30
  - *Oferta Institucional* 30
  - *Critério de colocação da Oferta Institucional* 31
  - *Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional* 31
  - Data de Liquidação 32
  - Alocação e liquidação da Oferta 32
  - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta 32
  - Negociação e custódia das Cotas na B3 34
  - *Inadequação de investimento* 34
- **Contrato de Distribuição** **35**
  - *Regime de distribuição das Cotas* 35
  - Instituições Participantes da Oferta 35
  - *Comissionamento das Instituições Participantes da Oferta* 35
  - *Cópia do Contrato de Distribuição* 35
  - *Violação de normas de conduta* 36
- **Cronograma indicativo da Oferta** **37**
- **Demonstrativo dos custos da Oferta** **39**
- **Outras informações** **40**
  - *Substituição dos prestadores de serviço do Fundo* 41
- **Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400** **42**

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO **43**
- **Base Legal** **43**
- **Público Alvo** **43**
- **Objeto** **43**
- **Duração** **43**
- **ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, ESCRITURAÇÃO, CONTROLADORIA E CUSTÓDIA** **43**
  - *Administrador* 43
  - *Gestor* 43
  - *Escrituração* 43
  - *Custodiante* 44
- **Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços** **44**
- **Taxa de Administração** **44**
- **Taxa de Performance** **44**
- **Política de Investimento** **45**
- **Política de Voto** **45**
- **Características das Cotas** **46**
  - Subscrição e integralização de Cotas 46

Negociação das Cotas do Fundo ... 46
Novas emissões de Cotas ... 46
Auditor Independente ... 47
Assembleia Geral de Cotistas ... 47
Encargos do Fundo ... 48
Política de distribuição de rendimentos e amortização extraordinária ... 48
Da Liquidação ... 49
Política de divulgação de informações ... 49
Perfil do Administrador ... 50
Perfil do Gestor ... 50
Sumario da Experiência dos Gestores: ... 50
Perfil do Coordenador Líder ... 52

FATORES DE RISCO ... 53
Fatores de Risco Relativos ao Fundo e aos Ativos ... 53
Risco Tributário ... 53
Risco de Liquidez Reduzida das Cotas ... 54
Riscos de Mercado ... 54
Fatores Macroeconômicos Relevantes ... 54
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento ... 54
Riscos do Uso de Derivativos ... 55
Riscos Atrelados aos Fundos Investidos ... 55
Riscos de Concentração da Carteira ... 55
Riscos Relativos à Marcação de Mercado dos Ativos e Ativos Financeiros ... 55
Risco de Crédito ... 55
Risco de custos relacionados à execução das garantias atreladas aos CRI ... 56
Risco de desenquadramento passivo involuntário ... 56
Risco relacionado à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido ... 56
Risco de diluição da participação do Cotista no caso de novas emissões de Cotas ... 57
Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas ... 57
Risco de Governança ... 57
Risco regulatório ... 57
Risco de potencial conflito de interesses ... 57
Não existência de garantia de eliminação de riscos ... 57
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital ... 58
Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH ... 58
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras ... 58
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos ... 58
Risco relativo à inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se enquadrem na política de investimento ... 59
Risco Relativo à Impossibilidade de Resgate das Cotas ... 59
Risco da morosidade da justiça brasileira ... 59
Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor ... 59
Risco operacional ... 59
Risco relacionado à existência de uma única classe de Cotas ... 59
Risco de não realização do investimento ... 60
Risco jurídico ... 60
Risco relacionado à possibilidade de imóveis onerados virem a compor o patrimônio do Fundo ... 60
Riscos ambientais ... 60
Risco de não pagamento de rendimentos aos Cotistas ... 61
Outros riscos exógenos ... 61
Riscos Relacionados à Pandemia do COVID-19 ... 61
Fatores de Riscos Relativos ao Setor Imobiliário ... 61
Risco de Desvalorização de Imóveis ... 61
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários ... 61
Risco de Aumento dos Custos de Construção ... 62
Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento ... 62
Risco de Vacância ... 62
Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel de Imóveis ... 62
Risco de Desapropriação e de Sinistro ... 62
Risco de Regularidade dos Imóveis ... 62
Risco de Despesas Extraordinárias ... 63
Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis ... 63
Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis ... 63
Risco das Contingências Ambientais ... 63
Riscos Relativos à Atividade Empresarial ... 63

Fatores de Risco Relativos à Oferta **63**
Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta 63
Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta 64
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta 64
Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta 64
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto ou no Estudo de Viabilidade 64
Risco Relativo à Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor 64
Risco Relativo à Concentração e Pulverização 65

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO **67**
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo **67**
A) IOF/Títulos 67
B) IOF/Câmbio 67
C) IR 67
Tributação aplicável ao Fundo **68**
A) IOF/Títulos 68
B) IR 69
C) Outras considerações 69

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA **71**
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder **71**
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor **71**
Relacionamento do Administrador com o Gestor **71**
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder **71**
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor **71**
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador **71**

ANEXO I - Instrumento Particular de Constituição do Fundo 75
ANEXO II - Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento, que aprovou a Primeira Emissão e a Oferta 89
ANEXO III - Instrumento de Alteração do Administrador, que aprovou a substituição do Administrador Inicial pelo Administrador 121
ANEXO IV - Instrumento de Alteração do Regulamento, que aprovou o Regulamento em vigor 173
ANEXO V - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 261
ANEXO VI - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 265
ANEXO VII - Estudo de Viabilidade 269

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto Preliminar que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

"**Administrador**" ou "**Plural**"	PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 45.246.410/0001-55, com sede na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, CEP 22250-040, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
"**Administrador Inicial**"	INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 2.528, de 29 de julho de 1993, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 62.418.140/0001-31, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
"**ANBIMA**"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"**Anúncio de Encerramento**"	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"**Anúncio de Início**"	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"**Aplicação Mínima Inicial**"	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de R$1.000,00 (mil reais), correspondente a 10 (dez) Cotas, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 23 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 30 deste Prospecto Preliminar.
"**Assembleia Geral de Cotistas**"	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
"**Ativos**"	Significam os seguintes ativos nos quais o Fundo, a critério do Gestor, poderá investir: (i) certificado de recebíveis imobiliários (CRI); (ii) debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; (v) letras de crédito imobiliário; (vi) letras hipotecárias; (vii) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472.

"**Ativos Financeiros**"	Significam: (i) títulos de emissão do tesouro nacional; (ii) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados no item (i) acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; e (iii) cotas de Fundos Investidos, na forma prevista no Regulamento.
"**Auditor Independente**"	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Francisco Matarazzo, 1400, 9-10º, 13-17º andares, Torre Torino, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.646.397/0001-19.
"**Aviso ao Mercado**"	O aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 4 de fevereiro de 2021 nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
"**BACEN**"	Banco Central do Brasil.
"**Boletim de Subscrição**"	O documento que formaliza a subscrição de Cotas pelo Investidor.
"**B3**"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"Capital Autorizado"	Tem o significado atribuído na página 46 deste Prospecto Preliminar.
"**CNPJ/ME**"	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério do Estado da Economia.
"**Código ANBIMA**"	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir de 20 de julho de 2020.
"**Contrato de Distribuição**"	O "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e os Coordenadores em 5 de janeiro de 2021, conforme aditado em 4 de fevereiro de 2021, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
"**Contrato de Gestão**"	O "*Contrato de Gestão de Carteira do Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 4 de fevereiro de 2021, por meio do qual o Fundo, representado pelo Administrador, contratou o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo.
"**Coordenadores Contratados**"	PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 45.246.410/0001-55, com sede na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, CEP 22250-040, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, a ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 13.293.225/0001-25, com sede na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, CEP 22250-906, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e da EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 62.169.875/0001-79, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, CEP 04730-090, na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, e demais instituições que vierem a aderir ao Contrato de Distribuição, na qualidade de coordenador contratado, por meio dos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.

"**Coordenador Líder**"	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.
"**Coordenadores**"	Em conjunto, o Coordenador Líder e o Plural.
"**Cotas**"	As Cotas do Fundo terão as condições e características indicadas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características, vantagens e restrições das Cotas", na página 24 deste Prospecto Preliminar.
"**Cotistas**"	Os titulares de Cotas do Fundo.
"**Critérios de Restituição de Valores**"	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
"**Custodiante**"	PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55.
"**CVM**"	Comissão de Valores Mobiliários.
"**Data de Liquidação**"	7 de abril de 2021, data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 37 deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
"**DDA**"	O Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"**Dias Úteis**"	Qualquer dia, exceto sábados, domingos, feriados nacionais ou dia em que não haja expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição acima, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
"**Estudo de Viabilidade**"	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo VII deste Prospecto.
"**Fundo**"	QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.400.264/0001-29.
"**Fundos Investidos**"	Fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento em: (i) títulos de emissão do tesouro nacional; e (ii) operações compromissadas com lastro nos títulos de emissão do tesouro nacional, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável.
"**Gestor**"	QUASAR ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek, 1.726, conjunto 92, inscrita no CNPJ/ME sob nº 14.084.509/0001-74, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.988, expedido em 26 de outubro de 2011.

"**Instituição Escrituradora**"	PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas.
"**Instituições Participantes da Oferta**"	Em conjunto, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais.
"**Instrução CVM 400**"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"**Instrução CVM 472**"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"**Instrução CVM 494**"	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
"**Instrução CVM 505**"	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
"**Instrumento de Alteração do Administrador**"	Significa o "Instrumento Particular de Alteração de Administração e do Regulamento do Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador Inicial e pelo Administrador em 6 de janeiro de 2021, por meio da qual a substituição do Administrador Inicial pelo Administrador, bem como a ratificação da Primeira Emissão e da Oferta e a aprovação de seus novos termos e condições, foram aprovados.
"**Instrumento de Alteração do Regulamento**"	Significa o "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 26 de janeiro de 2021, por meio da qual o Regulamento em vigor foi aprovado.
"**Instrumento de Constituição do Fundo**"	Significa o "Instrumento Particular de Constituição Top Imob 4085 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior", celebrado pelo Administrador Inicial em 7 de novembro de 2018, o qual foi registrado junto ao 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.469.893, em 9 de novembro de 2018, por meio do qual a constituição do Fundo foi aprovada.
"**Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento**"	Significa o "Instrumento Particular de Transformação do Top Imob 4085 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior e Alteração de seu Regulamento" celebrado pelo Administrador Inicial em 9 de setembro de 2019, registrado junto ao 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em 10 de setembro de 2019, sob o nº 1.491.421, por meio do qual, dentre outros, a transformação do Fundo para fundo de investimento imobiliário nos termos da Instrução CVM 472, a alteração da denominação social do Fundo, a Primeira Emissão e a Oferta foram aprovados.
"**Investidores**"	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.
"**Investidores Institucionais**"	Fundos de investimentos, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores profissionais (nos termos da regulamentação da CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos.

"**Investidores Não Institucionais**"	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, mas excluídos os investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos.
"**IOF/Câmbio**"	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
"**IOF/Títulos**"	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
"**IR**"	Imposto de Renda.
"**Lei 6.385**"	Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
"**Lei 6.404**"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"**Lei 8.668**"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
"**Lei 9.779**"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
"**Lei 11.033**"	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
"**Lote Adicional**"	São as Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, os mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a distribuição de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.
"**Lucros Semestrais**"	Tem o significado atribuído na página 48 deste Prospecto Preliminar.
"**Montante Inicial da Oferta**"	A distribuição pública de, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de subscrição R$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
"**Montante Mínimo da Oferta**"	O volume mínimo da Oferta será de R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas.

"**Oferta**"	Oferta pública de distribuição de Cotas da Primeira Emissão do Fundo.
"**Oferta Institucional**"	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
"**Oferta Não Institucional**"	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
"**Participantes Especiais**"	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro que poderão ser convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Primeira Emissão, mediante a celebração de um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
"**Pedido de Reserva**"	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, firmado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, observada a Aplicação Mínima Inicial.
"**Período de Colocação**"	Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início.
"**Período de Reserva**"	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre a data estimada de 22 de fevereiro de 2021 e a data estimada de 30 de março de 2021 (inclusive), observado que será admitido o encerramento do Período de Reserva a qualquer momento, a exclusivo critério dos Coordenadores, antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 37 deste Prospecto Preliminar.
"**Pessoas Vinculadas**"	Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores do Administrador, do Gestor, de seus controladores e/ou de seus controlados ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores dos Coordenadores; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Administrador, do Gestor e/ou dos Coordenadores, que desempenhem atividades de intermediação, de distribuição ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor e/ou aos Coordenadores; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, com o Gestor e/ou com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

"**Plano de Distribuição**"	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 27 deste Prospecto Preliminar.
"Política de Investimento"	Tem o significado atribuído na página 45 deste Prospecto Preliminar.
"**Preço de Subscrição**"	O preço de subscrição de cada Cota do Fundo objeto da Primeira Emissão, equivalente a R$100,00 (cem reais).
"**Primeira Emissão**"	A primeira emissão de Cotas do Fundo, em série única.
"**Procedimento de Alocação**"	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional, observado o disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 30 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional", na página 31 deste Prospecto Preliminar.
"**Prospecto Definitivo**"	O prospecto definitivo da Oferta.
"**Prospecto Preliminar**"	Este prospecto preliminar da Oferta.
"**Prospecto**"	Indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
"**Público Alvo da Oferta**"	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, acessados exclusivamente no Brasil, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Capítulo III do Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494. Não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.
"**Regulamento**"	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio do Instrumento de Alteração do Regulamento.
"**Taxa de Administração**"	Tem o significado atribuído na página 44 deste Prospecto Preliminar.
"**Taxa de Performance**"	Tem o significado atribuído na página 44 deste Prospecto Preliminar.
"**Taxa DI**"	Taxa equivalente à variação acumulada das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros - DI, *over extra grupo*, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet.
"**Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição**"	Significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado por cada Participante Especial e/ou Coordenador Contratado, conforme o caso, para formalizar sua adesão ao processo de distribuição das Cotas no âmbito da Oferta.
"**Valor de Mercado do Fundo**"	Multiplicação da totalidade das Cotas por seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 53 a 65 deste Prospecto Preliminar.

Fundo	Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário.
Administrador	Plural S.A. Banco Múltiplo
Gestor	Quasar Asset Management Ltda.
Coordenador Líder	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
Autorizações	A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento de Constituição do Fundo. A Primeira Emissão e a Oferta, dentre outros, foram aprovadas por meio do Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento. A substituição do Administrador Inicial pelo Administrador, a ratificação da Primeira Emissão e da Oferta e seus novos termos e condições foram aprovados por meio do Instrumento de Alteração do Administrador. O Regulamento em vigor foi aprovado por meio do Instrumento de Alteração do Regulamento.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, até R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (i) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Montante Mínimo da Oferta	R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas.
Ambiente da Oferta	As Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição das Cotas liquidada financeiramente apenas por meio da B3.
Destinação dos recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos e Ativos Financeiros, bem como ao pagamento dos encargos do Fundo, observado o previsto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 25 deste Prospecto Preliminar. Para maiores informações sobre a política de investimentos do Fundo, veja a Seção "Características do Fundo - Política de Investimento", na página 45 deste Prospecto Preliminar.
Características, vantagens e restrições das Cotas	As Cotas do Fundo terão as condições e características indicadas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características, vantagens e restrições das Cotas", na página 24 deste Prospecto Preliminar.
Preço de Subscrição	R$100,00 (cem reais) por Cota.
Preço de integralização por Cota	As Cotas serão integralizadas na Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição.
Data de emissão	A data de emissão das Cotas corresponderá à Data de Liquidação.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta, inclusive as Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob

	a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.
Distribuição parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta, conforme as condições e características indicadas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 23 deste Prospecto Preliminar.
Forma de subscrição e integralização	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas pelo Preço de Subscrição, à vista, na Data de Liquidação, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "Termos e Condições da Oferta – Alocação e Liquidação da Oferta" na página 32 e seguintes deste Prospecto Preliminar.
Lote Adicional	O Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, optar por emitir um Lote Adicional.
Procedimento de Alocação	Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total do Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 53 A 65 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 64 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**
Período de Colocação	O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Plano de Distribuição	**Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 27 deste Prospecto Preliminar.**
Reservas	Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever.

Período de Reserva	Para maiores informações sobre o Período de Reserva, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Período de Reserva", na página 26 deste Prospecto Preliminar.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, mas excluídos os investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos.
Oferta Não Institucional	Para maiores informações sobre a Oferta Não Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 27 deste Prospecto Preliminar, e a Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 28 deste Prospecto Preliminar.
Pessoas Vinculadas	Para maiores informações sobre as Pessoas Vinculadas, veja a definição de Pessoas Vinculadas na Seção "Definições", na página 5 deste Prospecto Preliminar.
Critério de colocação da Oferta Não Institucional	Para maiores informações sobre a Oferta Não Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 28 deste Prospecto Preliminar, e a Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de colocação da Oferta Não Institucional", na página 30 deste Prospecto Preliminar.
Investidores Institucionais	Fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores profissionais (nos termos da regulamentação da CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos.
Oferta Institucional	Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 27 deste Prospecto Preliminar, e a Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional" na página 30 deste Prospecto Preliminar.
Critério de colocação da Oferta Institucional	Para maiores informações sobre o critério de colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional", na página 30 deste Prospecto Preliminar, e a Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de colocação da Oferta Institucional" na página 31 deste Prospecto Preliminar.
Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

	As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 53 A 65, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 64 DESTE PROSPECTO.** Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto. Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.
Outras Taxas	Não serão cobradas taxa de ingresso ou taxa de saída, observado que em novas emissões de Cotas do Fundo poderá ser cobrada taxa de distribuição destinada ao pagamento dos custos de distribuição primária, nos termos do item 7.3 do Regulamento.
Instituição Escrituradora	Plural S.A. Banco Múltiplo, acima qualificado.
Registro da Oferta	A Oferta será registrada na CVM, nos termos da Lei 6.385, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 20 de setembro de 2019.
Negociação e custódia das Cotas na B3	As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas. Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. A Instituição Escrituradora será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Data de Liquidação	A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 7 de abril de 2021.
Alocação e liquidação da Oferta	As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas pelo Coordenador Líder no âmbito do Procedimento de Alocação seguindo os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, e alocará as Cotas de acordo com os critérios de colocação e rateio previstos neste Prospecto. A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e a respectiva Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 ou à Instituição Escrituradora, conforme o caso, até o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto à B3 ou à Instituição Escrituradora, conforme o caso, ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso sejam integralizadas Cotas no âmbito da Oferta em montante suficiente para que o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada, pelos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta	Os Coordenadores, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, poderão requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser

	divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso. Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

	Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.
Público Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais, acessados exclusivamente no Brasil, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Capítulo III do Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494. Não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Aplicação Mínima Inicial	10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R$1.000,00 (mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 30 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 23 deste Prospecto Preliminar.
Inadequação de investimento	O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter patrimônio líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado

	brasileiro, a despeito da possibilidade de tais fundos terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 53 a 65 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**
Fatores de risco	**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 53 A 65 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**
Informações adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 40 deste Prospecto Preliminar.

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DO GESTOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

ADMINISTRADOR, INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA E CUSTODIANTE	Plural S.A. Banco Múltiplo Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar CEP 22250-040 – Rio de Janeiro – RJ At.: Sr. Rodrigo Godoy Tel.: (11) 3206-8000 E-mail: middleadm@bancolplural.com / rodrigo.godoy@bancoplural.com *Website*: www.bancoplural.com
COORDENADOR LÍDER	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. Rua Surubim, 373 – 4º andar, Cidade Monções CEP 04571-050 – São Paulo, SP At. Área de Distribuição Tel.: (11) 2137-8888 E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br *Website:* www.genialinvestimentos.com.br
COORDENADORES CONTRATADOS	Plural S.A. Banco Múltiplo Rua Surubim, nº 373 – 1º andar CEP: 04571-050 – São Paulo – SP At.: Odilon Teixeira Tel.: (11) 3206-8131 E-mail: odilon.teixeira@bancoplural.com *Website*: www.bancoplural.com
	Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, parte, Botafogo CEP: 22250-906 – Rio de Janeiro – RJ At.: Douglas Paixão Tel.: (21) 3797-8092 E-mail: douglas.paixao@orama.com.br / mercadodecapitais@orama.com.br *Website*: www.orama.com.br
	Easynvest - Título Corretora de Valores S.A. Avenida das Nações Unidas, nº 14.401 CEP: 04730-090 – São Paulo – SP At.: Ricardo Silva Vasconcellos Tel.: (11) 3841-4508 E-mail: mercado.capitais@easynvest.com.br *Website*: www.easynvest.com.br
GESTOR	Quasar Asset Management Ltda. Avenida Juscelino Kubistchek, 1.726, conjunto 92 CEP 04543-000 - São Paulo - SP At.: Alberto Zoffmann Telefone: (11) 5538-4717 E-mail: alberto.zoffmann@qam.com.br Website: www.qam.com.br

ASSESSOR LEGAL DO GESTOR	i2a advogados Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 12º andar CEP 05407-003 – São Paulo – SP At.: Ronaldo Ishikawa Telefone: (11) 5102-5400 E-mail: rish@i2a.legal *Website*: www.i2a.legal
ASSESSOR LEGAL DOS COORDENADORES	Pinheiro Guimarães Avenida Rio Branco,181, 27º andar CEP 20040-918 – Rio de Janeiro - RJ At.: Paula Pessôa Telefone: (21) 4501-5000 E-mail: ppessoa@pinheiroguimaraes.com.br *Website*: www.pinheiroguimaraes.com.br
AUDITOR INDEPENDENTE DO FUNDO	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Av. Francisco Matarazzo, 1400, 9-10º, 13-17º andares CEP 05001-100 – São Paulo- SP At.: Emerson Laerte da Silva Telefone: (11) 3674-3833 E-mail: emerson.laerte@br.pwc.com Website: www.pwc.com/br

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Autorizações

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento de Constituição do Fundo. A Primeira Emissão e a Oferta, dentre outros, foram aprovadas por meio do Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento, celebrado pelo Administrador Inicial em 9 de setembro de 2019 e registrado junto ao 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em 10 de setembro de 2019, sob o nº 1.491.421. A substituição do Administrador Inicial pelo Administrador, bem como a ratificação da Primeira Emissão e da Oferta e a aprovação de seus novos termos e condições, foram aprovados por meio do Instrumento de Alteração do Administrador, celebrado pelo Administrador Inicial e pelo Administrador em 6 de janeiro de 2021. O Regulamento em vigor foi aprovado por meio do Instrumento de Alteração do Regulamento, celebrado pelo Administrador em 26 de janeiro de 2021.

Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de subscrição R$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional (ou seja, em até R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas), ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, que será de R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas.

Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional.

Distribuição parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até

5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta", na página 63 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta, inclusive as Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder.

Preço de Subscrição

O Preço de Subscrição no valor de R$100,00 (cem reais) por Cota foi definido no Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento e ratificado no Instrumento de Alteração do Administrador.

Forma de subscrição e integralização

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas pelo Preço de Subscrição, à vista, na Data de Liquidação, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Para maiores informações sobre a Data de Liquidação das Cotas, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 37 deste Prospecto Preliminar.

Limites de aplicação em Cotas da Primeira Emissão do Fundo

O valor da Aplicação Mínima Inicial para subscrição de Cotas da Primeira Emissão do Fundo é de R$1.000,00 (mil reais), correspondente a 10 (dez) Cotas.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas da Primeira Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vi) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Escrituradora, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas subscritas e integralizadas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, acessados exclusivamente no Brasil, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Capítulo III do Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

Não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Os Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 53 a 65 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

Destinação dos recursos

Os recursos líquidos provenientes da Primeira Emissão e da Oferta, inclusive em relação a eventual colocação do Lote Adicional, serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos e de Ativos Financeiros, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, além do pagamento de encargos do Fundo.

Nos termos do item 6.1 do Regulamento, o Fundo tem por objeto o investimento, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo – em CRI. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, nos termos do item 6.3 do Regulamento, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo poderá investir, a critério do Gestor, nos seguintes Ativos:

a) CRI;
b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
c) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
d) Letra Imobiliária Garantida;

e) Letras de Crédito Imobiliário;
f) Letras Hipotecárias;
g) Cotas de FII; e
h) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08.

Para atender suas necessidades de liquidez, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros.

Na data deste Prospecto, o Fundo tem cerca de R$ 400 milhões de ativos em análise para potencial aquisição pelo Fundo, sendo que, deste montante, cerca de R$ 113 milhões já se encontram mandatados e o Gestor está atuando na estruturação das operações:

Setor	Mercado	Séries	Volume Emissão (R$ MM)	Volume Emissão Acumulado (R$ MM)	Prazo Médio (Anos)	Taxa Alvo Preliminar	Garantias	Status Deal	Instrumento	Periodicidade Amortização
Logística	Primário	1	15	15	3,5	IPCA + 7,00%	Cash Collateral / 120% imóveis / Aval	Mandatado / Em Diligência	CRI	Mensal
		2	3	18	3,5	IPCA + 7,00%	Cash Collateral / 120% imóveis / Aval			
		3	15	33	4,2	IPCA + 7,00%	Cash Collateral / 120% imóveis / Aval			
		4	15	48	5,5	IPCA + 7,00%	Cash Collateral / 120% imóveis / Aval			
Residencial	Primário	1	13	61	4,0	IPCA + 7,00%	120% recebíveis / Aval	Mandatado / Em Diligência	CRI	Mensal
		2	13	73	4,0	IPCA + 7,00%				
		3	13	86	4,0	IPCA + 7,00%				
		4	12	98	4,0	IPCA + 7,00%				
Energia	Primário	1	13	111	6,0	IPCA + 6,75%	Cash Collateral / Recebíveis de Project Finance	Mandatado / Em Diligência	CRI	Mensal
Energia	Primário	1	13	126	7,0	IPCA + 6,00%	Cash Collateral / Recebíveis de Project Finance	Proposta Submetida	CRI	Mensal
		2	13	139	7,0	IPCA + 6,00%				
		3	13	151	7,0	IPCA + 6,00%				
		4	13	163	7,0	IPCA + 6,00%				
Corporativo	Primário	1	13	176	5,0	IPCA + 6,00%	80% recebíveis	Proposta Submetida	CRI	Mensal
		2	13	190	5,0	IPCA + 6,00%				
Corporativo	Primário	1	13	206	2,5	IPCA + 7,50%	120% recebíveis / Aval/Fiança	Proposta Submetida	CRI	Mensal
		2	13	219	2,5	IPCA + 7,50%				
Residencial	Primário	1	13	233	2,5	IPCA + 6,00%	Cash Collateral / 130% imóveis / Aval/Fiança	Proposta Submetida	CRI	Mensal
		2	13	246	2,5	IPCA + 6,00%				
Corporativo	Primário	1	13	260	2,5	IPCA + 10,00%	Cash Collateral / 130% imóveis / Aval/Fiança	Proposta Submetida	CRI	Mensal
		2	13	273	2,5	IPCA + 10,00%				
Corporativo	Primário	1	13	286	2,5	IPCA + 6,50%	Cash Collateral / 200% imóveis / Aval/Fiança	Proposta Submetida	CRI	Mensal
		2	13	300	2,5	IPCA + 6,50%				
Corporativo	Primário	1	13	313	2,0	IPCA + 6,50%	Cash Collateral / 130% imóveis / Aval/Fiança	Proposta Submetida	CRI	Mensal
		2	13	326	2,0	IPCA + 6,50%				
Corporativo	Primário	1	13	338	2,0	IPCA + 9,00%	Cash Collateral / 130% recebíveis / 200% imóveis / Aval/Fiança	Proposta Submetida	CRI	Mensal
		2	13	351	2,5	IPCA + 9,00%				
		3	13	363	2,5	IPCA + 9,00%				
Corporativo	Primário	1	13	375	2,0	IPCA + 6,00%	Cash Collateral / 115% imóveis / Aval/Fiança	Fail/Proposta Submetida	CRI	Mensal
		2	13	388	2,0	IPCA + 6,00%				
Corporativo	Primário	1	15	398	5,0	IPCA + 7,50%	70% recebíveis	Proposta Submetida	CRI	Mensal
		2	15	413	5,0	IPCA + 7,50%				
			413		4,0	IPCA + 8,32%				

Sem prejuízo, tendo em vista que o processo de diligência e negociação de tais ativos ainda não foi concluído e a dinâmica de mercado que envolve a emissão dos Ativos, não há qualquer garantia (i) de que o Fundo efetivamente alocará recursos obtidos com a Oferta em tais ativos ou (ii) de que a alocação dos recursos da oferta em tais ativos, caso efetivada, ocorrerá na forma e nas condições descritas neste Prospecto, estando, assim, os Cotistas sujeitos aos riscos descritos no fator de risco "Risco relativo à inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se enquadrem na política de investimento" constante da página 59 deste Prospecto.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS ATIVOS NA FORMA INICIALMENTE PLANEJADA. Para maiores informações sobre os riscos de distribuição parcial no âmbito da Oferta, vide Seção "Fatores de Risco – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta" na página 63 deste Prospecto.

O Fundo é classificado "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa" nos termos das "Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Administração de Recursos de Terceiros" da ANBIMA. Assim, o Fundo terá gestão ativa, e o investimento nos Ativos e Ativos Financeiros poderá ser alterado por decisão do Gestor, a qualquer tempo, observada a Política de Investimento do Fundo.

Período de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Período de Colocação

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder.

Os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem limite de participação em relação ao valor total do Montante Inicial da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 53 A 65, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 64 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, nos termos da Lei 6.385, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 20 de setembro de 2019.

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta, caso venham a ser contratadas, assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta é destinada ao Público Alvo da Oferta;

(ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM n.º 818, de 30 de abril de 2019;

(iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial;

(v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 28 deste Prospecto Preliminar;

(vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional", na página 30 deste Prospecto Preliminar;

(vii) inicialmente, 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas, ou seja, 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional que eventualmente vierem a ser emitidas;

(viii) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(ix) será conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, Procedimento de Alocação, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400 e do Contrato de Distribuição, para a verificação, junto aos potenciais Investidores, da demanda pelas Cotas, e, em caso de excesso de demanda, para definição, a critério dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas;

(x) até 2 (dois) Dias Úteis imediatamente anteriores à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;

(xi) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(xii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, ainda que parcialmente, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme o caso;

(xiii) a liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e no respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição; e

(xiv) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Não será contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas objeto da Oferta no mercado secundário.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas da Primeira Emissão deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Inicialmente, 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas, ou seja, 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional que eventualmente vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação em relação ao valor total do Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 53 A 65, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 64 DESTE PROSPECTO**;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 23 deste Prospecto Preliminar;

(iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional;

(iv) no âmbito do Procedimento de Alocação o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Pedidos de Reserva em observância ao disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 30 abaixo;

(v) até o dia anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores informarão aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva diretamente junto aos Coordenadores, bem como à B3 para que esta informe às demais Instituições Participantes da Oferta, que, por sua vez, deverão informar aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva junto à respectiva Instituição Participante da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas alocadas ao Investidor Não Institucional nos termos da Seção "Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 30 abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (vi) abaixo;

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (v) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e

(vii) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 32 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 30 deste Prospecto. Caso tal alocação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (i), (ii), (vii) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 32 deste Prospecto Preliminar.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 53 A 65 DO PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À PRIMEIRA EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelos Coordenadores, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será efetuado o rateio conforme pormenorizado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais será atendido até o montante máximo de 10.000 (dez mil) Cotas, correspondente a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido exclusivamente caso não seja possível observar o valor acima indicado em virtude de excesso de demanda em relação às Cotas destinadas à Oferta Não Institucional; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no item (i) acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em quantidade superior a 10.000 (dez mil) Cotas, correspondente a valores superiores a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente item, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas. Caso haja rateio de eventuais sobras, decorrentes do rateio anteriormente citado, será observado o limite máximo de 10.000 (dez mil) Cotas, correspondente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor Não Institucional.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação em relação ao valor total do Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 53 A 65, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 64 DESTE PROSPECTO;**

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, conforme previsto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 23 deste Prospecto Preliminar;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas adquiridas e o montante a ser integralizado em contrapartida às Cotas subscritas por cada Investidor Institucional; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas pelo valor indicado na alínea (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (ii) e (iii) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 32 deste Prospecto Preliminar.

Critério de colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS**

VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 53 A 65, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 64 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Data de Liquidação

As Cotas serão integralizadas na Data de Liquidação.

Para maiores informações sobre a Data de Liquidação das Cotas, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 37 deste Prospecto Preliminar.

Alocação e liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas pelo Coordenador Líder no âmbito do Procedimento de Alocação seguindo os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, e alocará as Cotas de acordo com os critérios de colocação e rateio previstos neste Prospecto.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e a respectiva Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 ou à Instituição Escrituradora, conforme o caso, até o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto à B3 ou à Instituição Escrituradora, conforme o caso, ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam integralizadas Cotas no âmbito da Oferta em montante suficiente para que o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada, pelos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

Os Coordenadores, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, poderão requerer à CVM que os autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM,

o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data

em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Negociação e custódia das Cotas na B3

As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

A admissão à negociação das Cotas foi deferida em 2 de fevereiro de 2021 pela B3, sujeita à obtenção do registro na CVM.

A Instituição Escrituradora será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter patrimônio líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de tais fundos terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 53 a 65 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, bem como o Plural, os quais, em conjunto com as demais Instituições Participantes da Oferta, são responsáveis pelos serviços de distribuição das Cotas.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Instituições Participantes da Oferta

Os Coordenadores poderão, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, para participarem, na qualidade de Participante Especial ou Coordenador Contratado, conforme o caso, do processo de distribuição das Cotas efetuando esforços de colocação exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais e/ou dos Coordenadores Contratados ao processo de distribuição das Cotas, os Participantes Especiais e/ou os Coordenadores Contratados deverão celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição com os Coordenadores.

A quantidade de Cotas a ser alocada às demais Instituições Participantes da Oferta será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelos Coordenadores.

Os Participantes Especiais e os demais Coordenadores Contratados estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Comissionamento das Instituições Participantes da Oferta

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta as Instituições Participantes da Oferta farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, o qual será dividido da seguinte forma:

(i) Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de coordenação e estruturação da Oferta, o valor correspondente a 1% (um por cento) sobre o montante da Oferta efetivamente distribuído, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas ("Comissão de Coordenação"); e

(ii) Comissão de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de distribuição das Cotas, o valor correspondente a 3% (três por cento) sobre o montante da Oferta efetivamente distribuído, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas ("Comissão de Distribuição").

O comissionamento dos Coordenadores Contratados e/ou dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissão de Coordenação e/ou Comissão de Distribuição, conforme o caso, e será pago preferencialmente pela B3, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Coordenadores Contratados e/ou dos Participantes Especiais.

Para mais informações sobre o comissionamento das Instituições Participantes da Oferta, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 39 deste Prospecto Preliminar.

Cópia do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, junto aos Coordenadores, nos endereços indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações", na página 40 deste Prospecto Preliminar.

Violação de normas de conduta

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais e/ou dos Coordenadores Contratados, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial e/ou Coordenador Contratado deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial e/ou Coordenador Contratado deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial ou Coordenador Contratado em questão será, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição sob a coordenação dos Coordenadores. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Cotas, os valores depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do cancelamento da respectiva ordem de investimento nas Cotas, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição. O Participante Especial e/ou Coordenador Contratado que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial ou Coordenador Contratado, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores. Os Coordenadores não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial e/ou Coordenador Contratado.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

ORDEM DOS EVENTOS	EVENTOS	DATA PREVISTA(1)
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	20/9/2019
2.	Protocolo do Pedido de Prorrogação de Prazo para Atendimento de Exigências na CVM	18/12/2019
3.	Protocolo do Pedido de Interrupção do Prazo de Análise da Oferta na CVM	17/1/2020
4.	Protocolo do Pedido de Retomada da Análise da Oferta e Cumprimento de Exigências na CVM	7/10/2020
5.	Segundo Cumprimento de Exigências da CVM(2)	6/1/2021
6.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	4/2/2021
7.	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar Início das apresentações a potenciais Investidores	4/ 2/2021
8.	Início do Período de Reserva	22/2/2021
9.	Obtenção do registro da Oferta na CVM	22/2/2021
10.	Encerramento do Período de Reserva(3)	30/3/2021
11.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	31/3/2021
12.	Procedimento de Alocação	1/4/2021
13.	Data de Liquidação das Cotas	7/4/2021
14.	Data Estimada de Divulgação do Anúncio de Encerramento	9/4/2021

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 32 deste Prospecto.

(2) Em decorrência da retomada da análise da Oferta, nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 400.

(3) Data estimada para o encerramento do Período de Reserva. O Período de Reserva poderá ser encerrado a qualquer momento, a exclusivo critério dos Coordenadores, antes da referida data, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas).

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 4 de fevereiro de 2021 nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, está disponível aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400: (i) Administrador e Coordenador Contratado: website: www.bancoplural.com (neste website, clicar em "investment banking", depois clicar em "plataforma de distribuição", em seguida clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar a informação do Fundo); **(ii) Coordenador Líder:** website: www.genialinvestimentos.com.br (neste website clicar em "ONDE INVESTIR", no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do website, depois clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar a informação Fundo); **(iii) Demais Coordenadores Contratados;** website: https://www.orama.com.br/oferta-publica (neste website, procurar por "Quasar Crédito Imobiliário FII" e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em "Links Oficiais" selecionar o "Aviso ao Mercado"); website: http://www.easynvest.com.br/ (neste website, na página principal, clicar em "Investimentos", depois no item "Ofertas Públicas" clicar em "Saiba mais", na aba "Ofertas em Andamento" procurar por "QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII" e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em "Links Oficiais" selecionar o "Aviso ao Mercado"); **(iv) CVM:** http://www.cvm.gov.br (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então em "Aviso ao Mercado"); e **(v) B3:** http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste site acessar "Produtos e

Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", selecionar "Ofertas públicas de renda variável", em seguida "Ofertas em andamento", "Fundos", clicar em "Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - 1ª Emissão" e, então "Aviso ao Mercado").

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e demais anúncios e comunicados divulgados relacionados à Oferta serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, nos seguintes websites: **(i) Administrador e Coordenador Contratado:** website: www.bancoplural.com (neste website, clicar em "investment banking", depois clicar em "plataforma de distribuição", em seguida clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar a informação do Fundo); **(ii) Coordenador Líder:** www.genialinvestimentos.com.br (neste website clicar em "ONDE INVESTIR", no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do *website*, depois clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar a informação Fundo); **(iii) Demais Coordenadores Contratados;** website: website: https://www.orama.com.br/oferta-publica (neste website, procurar por "Quasar Crédito Imobiliário FII" e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em "Links Oficiais" selecionar a opção desejada); website: http://www.easynvest.com.br (neste website, na página principal, clicar em "Investimentos", depois no item "Ofertas Públicas" clicar em "Saiba mais", na aba "Ofertas em Andamento" procurar por "QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII" e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em "Links Oficiais" selecionar o "Prospecto Preliminar", ou a opção desejada); **(iv) CVM:** http://www.cvm.gov.br (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", na aba "Primárias - Volume em R$" clicar no montante em R$ referente à linha "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar a opção desejada); e **(v) B3:** http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste site acessar "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", selecionar "Ofertas públicas de renda variável", em seguida "Ofertas em andamento", "Fundos", clicar em "Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - 1ª Emissão" e, então localizar a opção desejada).

Participantes Especiais:
Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais.

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos Indicativos da Oferta de Cotas do Fundo - Base (R$)		% em relação à Oferta (2)	Valor por Cota (R$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Distribuição (Volume Base - Com Gross Up) (1) (3)	4.500.000,00	3,00%	3,00	3,00%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	480.630,88	0,003%	0,32	0,320%
Comissão de Estruturação (Volume Base - Com Gross Up) (1) (3)	1.500.000,00	1,00%	1,00	1,00%
Tributos sobre Comissão de Estruturação	160.210,29	0,001%	0,11	0,107%
Assessores Legais	410.000,00	0,003%	0,27	0,273%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,002%	0,21	0,212%
Taxa ANBIMA - Registro de Oferta Pública	5.532,00	0,000%	0,00	0,004%
Custo de Marketing	50.000,00	0,000%	0,03	0,033%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.097,03	0,000%	0,01	0,008%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	36.291,11	0,000%	0,02	0,024%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	52.500,00	0,000%	0,04	0,035%
TOTAL	**7.524.575,67**	**4,01%**	**5,02**	**5,02%**

(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Em caso de emissão de Cotas do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

(3) O montante devido aos Coordenadores Contratados e/ou aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Coordenação e/ou da Comissão de Distribuição, conforme o caso, devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Coordenadores Contratados e/ou Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamento das Instituições Participantes da Oferta", na página 35 deste Prospecto Preliminar.

OUTRAS INFORMAÇÕES

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, dos Coordenadores, do Gestor, da CVM, da B3 e das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador:

Plural S.A. Banco Múltiplo
Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar
CEP 22250-040 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Rodrigo Godoy
Tel.: (11) 3206-8000
E-mail: middleadm@bancolplural.com / rodrigo.godoy@bancoplural.com
Website: www.bancoplural.com (Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste website, clicar em "investment banking", depois clicar em "plataforma de distribuição", em seguida clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar a informação do Fundo).

Coordenador Líder:

Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
Rua Surubim, 373 – 4º andar, Cidade Monções
CEP 04571-050 – São Paulo, SP
At.: Área de Distribuição de Produtos
Tel.: (11) 2137-8888
E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br
Website: www.genialinvestimentos.com.br (Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste website clicar em "ONDE INVESTIR", no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do website, depois clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar a informação Fundo).

Coordenadores Contratados:

Plural S.A. Banco Múltiplo
Rua Surubim, nº 373 – 1º andar
CEP: 04571-050 – São Paulo, SP
At.: Odilon Teixeira
Tel.: (11) 3206-8131
E-mail: odilon.teixeira@bancoplural.com
Website: www.bancoplural.com (Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste website clicar em "INVESTMENT BANKING", depois clicar em "PLATAFORMA DE DISTRIBUIÇÃO", em seguida clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar a informação do Fundo).

Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, parte, Botafogo
CEP: 22250-906 – Rio de Janeiro – RJ
At.: Douglas Paixão
Tel.: (21) 3797-8092
E-mail: douglas.paixao@orama.com.br / mercadodecapitais@orama.com.br
Website: www.orama.com.br (Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste website procurar por "Quasar Crédito Imobiliário FII" e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em "Links Oficiais" selecionar o "Prospecto").

Easynvest - Título Corretora de Valores S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 14.401
CEP: 04730-090 – São Paulo – SP
At.: Ricardo Silva Vasconcellos
Tel.: (11) 3841-4508
E-mail: mercado.capitais@easynvest.com.br
Website: www.easynvest.com.br (Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste website, na página principal, clicar em "Investimentos", depois no item "Ofertas Públicas" clicar em "Saiba mais", na aba "Ofertas em Andamento" procurar por "QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII" e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em "Links Oficiais" selecionar o "Prospecto Preliminar", ou a opção desejada).

Gestor:

Quasar Asset Management Ltda.
Avenida Juscelino Kubistchek, 1.726, conjunto 92
CEP 04543-000 - São Paulo - SP
At.: Alberto Zoffmann
Telefone: (11) 5538-4717
E-mail: alberto.zoffmann@qam.com.br
Website: www.qam.com.br

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website:

São Paulo
Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010 – São Paulo - SP
Tel.: (11) 2146-2000
www.cvm.gov.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.cvm.gov.br (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então em "Prospecto Preliminar")

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3272-7373
Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.b3.com.br (neste site acessar "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", selecionar "Ofertas públicas de renda variável", em seguida "Ofertas em andamento", "Fundos", clicar em "Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - 1ª Emissão" e, então "Prospecto Preliminar")

Participantes Especiais

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais.

Substituição dos prestadores de serviço do Fundo

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador, do Gestor e do Custodiante.

Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador, em nome do Fundo, e por recomendação do Gestor, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, observado que caso ocorra aumento da somatória das despesas e encargos de que trata o artigo 47 da Instrução CVM 472, a contratação ou substituição de tais prestadores de serviços estará sujeita à prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 22.9 do Regulamento.

DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

O Coordenador Líder e o Administrador prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos V e VI, páginas 261 e 265 respectivamente.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

A maioria das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do Anexo IV (página 173). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

BASE LEGAL

O QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal e regulamentar a Lei 8.668 e a Instrução CVM 472.

PÚBLICO ALVO

O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, nos termos das normas aplicáveis, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

OBJETO

O objeto do Fundo é o investimento, preponderantemente – assim entendido como pelo menos 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo –, em certificados de recebíveis imobiliários (CRI).

Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, de modo que a rentabilidade esperada das Cotas, conforme venha a ser estimada nos documentos das respectivas emissões, não constitui promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo.

DURAÇÃO

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, ESCRITURAÇÃO, CONTROLADORIA E CUSTÓDIA

Administrador

O Fundo é administrado pelo PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 45.246.410/0001-55, com sede na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, CEP 22250-040, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Gestor

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela QUASAR ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek, 1.726, conjunto 92, inscrita no CNPJ/ME sob nº 14.084.509/0001-74, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.988, expedido em 26 de outubro de 2011, observado o disposto no Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.

Escrituração

O serviço de escrituração das Cotas será realizado pelo PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, o qual é devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

Custodiante

O serviço de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo será prestado pelo PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001- 55, devidamente habilitado para tanto conforme o Ato Declaratório CVM nº 15.455,de 13 de janeiro de 2017. O Plural S.A. Banco Múltiplo prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, do Gestor e da Instituição Escrituradora, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano (observado que durante os 6 (seis) primeiros meses de funcionamento do Fundo, a Taxa de Administração corresponderá ao percentual de 0,625% (seiscentos e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano) sobre (i) o patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) o Valor de Mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), o qual será reajustado anualmente pela variação do IPCA.

TAXA DE PERFORMANCE

O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido no Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração e custos de Ofertas de Cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação do Índice de Mercado ANBIMA B (IMA-B), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela ANBIMA, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.anbima.com.br) acrescida de um *spread* de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, (que será considerada a "marca d´água"), conforme a seguinte fórmula ("Taxa de Performance"):

$$TP = 0{,}20 * [V_A * (\sum i_{Corrigido} - \sum p_{Corrigido})]$$

Onde,

TP = Taxa de Performance;

Benchmark = 100% (cem por cento) da variação do Índice de Mercado ANBIMA B (IMA-B), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculado e divulgado pela ANBIMA, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.anbima.com.br) acrescida de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

V_A = valor total da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta;

$\sum i_{Corrigido}$ = somatório do quociente entre o total distribuído aos Cotistas no semestre e o valor total das Cotas integralizadas líquida dos custos da Oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance;

$\sum p_{Corrigido}$= variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia útil dos meses de junho e dezembro.

Caso ocorram novas emissões de Cotas, a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas e a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os V_A de todas as possíveis tranches serão atualizados para o V_A utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

Em caso de amortização do Fundo, o V_A deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do Fundo desde a última cobrança até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito nos parágrafos acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objeto o investimento, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo – em CRI. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, nos termos do item 6.3 do Regulamento, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas ("Política de Investimento").

Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, de modo que a rentabilidade esperada das Cotas, conforme venha a ser estimada nos documentos das respectivas emissões, não constitui promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo.

O Fundo poderá investir, a critério do Gestor, nos seguintes Ativos:

a) CRI;
b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
c) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
d) Letra Imobiliária Garantida;
e) Letras de Crédito Imobiliário;
f) Letras Hipotecárias;
g) Cotas de FII; e
h) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08.

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Para atender suas necessidades de liquidez, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros.

O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista no Regulamento, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do Patrimônio Líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto no item 6.15 do Regulamento, observado que o Fundo poderá realizar operações que tenham potencial de geração de valor através de compressão de risco, estruturação e determinadas especificidades em relação aos ativos imobiliários subjacentes.

Os atos que caracterizem situações de Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista acima, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

Para maiores informações sobre os fatores de risco relativos ao investimento no Fundo, veja a seção "Fatores de Risco", a partir da página 53 deste Prospecto Preliminar.

POLÍTICA DE VOTO

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS DE ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, A QUAL DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM

ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. A política do exercício de voto do Gestor para fundos de investimento pode ser localizada no seguinte endereço: https://qam.com.br/governanca/.

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

As cotas serão emitidas em classe única, são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, conforme disposto no Capítulo XXIV do Regulamento.

Os Cotistas não poderão exercer quaisquer direitos sobre os Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, ou a quaisquer Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, observada a possibilidade de os Cotistas serem chamados para aportar capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

Subscrição e integralização de Cotas

A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do inteiro teor do Regulamento; (ii) do inteiro teor do prospecto da oferta pública, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) da Política de Investimento descrita no Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM 476, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de cancelamento da Oferta, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, de acordo com os procedimentos previstos no Capítulo XXIV do Regulamento e na regulamentação aplicável.

Negociação das Cotas do Fundo

As Cotas serão registradas para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Qualquer negociação de Cotas deve ser feita exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05. Não são consideradas negociação de Cotas as transferências não onerosas de Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à Política de Investimento do Fundo.

Novas emissões de Cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, bem como após o encerramento da Primeira Emissão, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá realizar novas emissões de Cotas sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

A decisão relativa à eventual nova emissão de Cotas até o limite do Capital Autorizado será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do direito de preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Sem prejuízo do disposto no parágrafo acima, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Uma vez aprovada a nova emissão de cotas, seja por ato do Administrador, mediante recomendação do Gestor, seja por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, a colocação das novas Cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com os ditames da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476.

Na hipótese de emissão de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será fixado, preferencialmente, tendo como referência (observada a possibilidade de emissão por preço inferior ou superior): (i) o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

No âmbito de novas emissões de Cotas, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na data a ser estabelecida no ato do Administrador ou na respectiva Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão), respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

Na hipótese de novas emissões de Cotas pelo Fundo em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal nova emissão irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas Cotas e sobre eventual possibilidade de cessão do direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência. Caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o prazo para seu exercício, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, a posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício, o percentual de subscrição e o direito das novas Cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos.

O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, observados os termos estabelecidos na regulamentação aplicável.

AUDITOR INDEPENDENTE

O Administrador contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, empresa de auditoria independente devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente do Fundo, observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento, nos instrumentos que formalizam a sua contratação e na regulamentação aplicável.

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
b) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no item 22.10 do Regulamento;
c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
f) dissolução e liquidação do Fundo, ressalvadas as hipóteses previstas no Regulamento;
g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
j) contratação de formador de mercado que seja Parte Relacionada;
k) aprovação dos atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, §2°, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
l) alteração do prazo de duração do Fundo; e

m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472.

A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações financeiras auditadas aos Cotistas.

As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "e", "f", "h", "j", "k" e "m" acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais de que trata o parágrafo acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração e de Performance; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472; (iv) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções; (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, conforme previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto no Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xiii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472; e (xvi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrarem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 do Regulamento.

Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo na Instrução CVM 472 devem correr por conta do Administrador.

Para maiores esclarecimentos a respeito da remuneração devida pelo Fundo aos seus prestadores de serviços, vide a seção deste Prospecto Preliminar intitulada "Taxa de Administração" (página 44). Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na seção deste Prospecto Preliminar intitulada "Demonstrativo dos custos da Oferta" (página 39).

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Observada a obrigação estabelecida nos termos acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a

alienação dos Ativos e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

O percentual mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) a que se refere o parágrafo acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos rendimentos os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escrituradora, exceto na ocorrência do evento previsto no item 14.3 do Regulamento.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

DA LIQUIDAÇÃO

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação antecipada descritos no Regulamento.

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

a) caso o Fundo passe a ter Patrimônio Líquido do Fundo inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da Primeira Emissão;

b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e

c) ocorrência de patrimônio líquido negativo, caso os Cotistas não venham a aportar recursos adicionais no Fundo e após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo, sem prejuízo da eventual adoção, anteriormente à liquidação, do quanto disposto no item 12.5 do Regulamento.

A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

As demais informações atinentes à liquidação do Fundo podem ser encontradas no Capítulo XXIV do Regulamento.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.bancoplural.com) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta no Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física. Alternativamente, caso assim admitido pela legislação e regulamentação em vigor, tais comunicações poderão ser realizadas única e exclusivamente por meio da disponibilização do respectivo documento no website do Administrador.

Mais informações sobre a política de divulgação de informações podem ser encontradas no Regulamento, constante do

Anexo IV deste Prospecto.

PERFIL DO ADMINISTRADOR

O PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n° 228, sala 907, Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017.

A área de administração fiduciária começou suas atividades em 2016, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. A expertise adquirida ao longo destes anos, associada aos mais altos padrões de eficiência, tecnologia e ética, fizeram com que gestores diversos passassem a demandar os serviços do Banco Brasil Plural. Atualmente o banco administra mais de 170 (cento e setenta) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R$ 41 bilhões (quarenta e um bilhões de reais) sob sua administração.

PERFIL DO GESTOR

A Quasar Asset Management Ltda. é uma gestora de recursos devidamente autorizada pela CVM para o exercício de suas atividades, que tem foco exclusivo no mercado de crédito, tendo sido contratada para atuar como gestora da carteira do Fundo. A empresa foi fundada em 2016, começou a operar em 2018 e atualmente possui aproximadamente R$ 3,0 bilhões sob gestão em 12 fundos de investimento. A empresa possui mais de 40 funcionários atualmente. A atuação da empresa se dá em diferentes classes de ativos em linha com suas estratégias de investimento, mas sempre com foco em crédito.

Base 31/12/2020: Fundos Locais – BRL 2,0 Bi e Fundos internacionais – USD 160 mm @ BRL 5,5082 /USD
Nota: Informações prestadas pela equipe do Gestor.

Sumario da Experiência dos Gestores:

Sócio	Experiência		Formação
Carlos Maggioli	Founding Partner da Quasar. Presidente do Board e membro do comitê de investimento	Foi *Managing Director* e *Associate Partner* no Banco Itaú BBA por 8 anos atuando como Global Co-Head of Equities. Foi ainda *Portfolio Manager* no banco Merrill Lynch GSRG em Londres, gerindo fundos *long & short* de ações para mercados emergentes.	Contabilidade - PUC Mestre em Finanças - Insper
João Carlos Gênova	CIO	Foi Sócio-Diretor responsável pela área de Crédito no Banco Itaú BBA por mais de 30 anos, incluindo análise, estruturação, recuperação e *portfolio management* de crédito. Além disso, esteve no BBA Creditanstalt desde sua fundação	Adm. Publica – FGV Pós em Economia e Finanças - FGV
José Paulo Perri	Co-CEO & CRO	Foi Diretor no Barclays PLC trabalhando no banco por 14 anos, atuando no Brasil como *Head* de Estruturação por 7 anos, coordenando as transações estruturadas com risco macro e de crédito para empresas e clientes institucionais. Atuou também como	Economia – FEA MBA – Insper

		Trader Proprietário para títulos públicos brasileiros, além de ter dado suporte à mesa proprietária gerenciando os controles de risco e P&L.	
Fernanda Franco	Co-CEO & CLO	Advogada com mais de 20 anos de experiência. Atuou como responsável pela recuperação de crédito de grandes instituições financeiras e fundos de pensão como Citibank, Banco Real, Funcef, entre outros. Atuou também na estruturação e recuperação de crédito na Vision Brazil Investments, tendo adquirido larga experiência em estruturação de crédito e em investimentos no *agribusiness*.	Direito – PUC Pós em Direito Econômico e Empresarial – FGV Pós Direito Societário - ESA
Frederico Tebechrani	CCO	Foi Gerente Sênior de crédito no Banco Bradesco e *Head* de Análise do *Large Corporate* no HSBC Bank Brasil. Antes disso, foi Gestor de Crédito e *Research* no Banco Pine. Com mais de 20 anos de experiência na área, trabalhou também nos Bancos Itaú BBA, Société Générale e Unibanco.	Engenharia de Produção – Poli USP Mestre em Economia - Insper
Alberto Zoffmann	Portfolio Manager	Com mais de 30 anos de experiência, atuou em Corporate Banking, DCM, Corporate Desk, Structured Finance, Project Finance e Produtos. Foi Sócio na XP Investimentos responsável pela área de Project Finance. Anteriormente, foi Diretor Comercial no Itaú BBA por 14 anos e responsável pelas operações de Project Finance para a América Latina. Trabalhou também na Zurich Aeroportos como Consultor Senior e foi CFO da Atlantic Energias Renováveis.	Graduado em Engenharia Sanitária e Ambiental pela Escola de Engenharia Mauá.
Anna Sofia Caccuri Martini	Portfolio Manager	Com 10 anos de experiência, foi da área de Project Finance da XP Investimentos. Anteriormente, trabalhou na Echoenergia como Gerente de Project Finance e no BTG Pactual na área de Risco de Crédito, por 6 anos, com foco nos setores de energia e infraestrutura.	Graduada em Administração de Empresas pela FGV-EAESP e possui Certificate in Corporate Finance pela Columbia Business School.
Cristina Mello de Andrea Tamaso	Portfolio Manager	Com mais de 10 anos de experiencia em Project Finance nos setores de Infraestrutura, atuou por 6 anos na Odebrecht Transport focada em estruturação e reestruturação dos projetos de rodovias, portos, aeroportos e mobilidade urbana. Antes disso, ficou 5 anos no Project Finance do Itaú BBA atuando em diversos setores.	Graduada em Administração de Empresas pela FGV-EAESP e com MBA pela Cornell University
Joana Mattos Silva	Portfolio Manager	Com mais de 18 anos de experiência no mercado imobiliário, atuou em Avaliação e Consultoria de Imóveis participando diversos trabalhos com grandes players do mercado imobiliário, como FIIs e Empresas de Property. Trabalhou em reconhecidas Consultorias Imobiliárias Internacionais, como Head de Avaliações na Newmark Knight Frank e Gerente Senior na Cushman & Wakefield. Também teve passagem na Gafisa em Incorporação - Novos Negócios, e Tenant Rep na JLL.	Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela Faculdade de Belas Artes, com MBA pela Mauá e Certified Valuer MRICS – Royal Institution of Chartered Surveyors.
Sandra Zlatkovic	Head Originação	Com mais de 30 anos de experiência, foi Senior Relationship Manager no Itaú BBA por 12 anos, tendo trabalhado também no Bank Boston e no Banco Nacional.	Graduada em Administração de Empresas pela USJ-RS.

Hoje a Quasar conta com uma estrutura integrada para a originação, análise creditícia, análise jurídica, estruturação,

monitoramento e aprovação dos investimentos realizados pelos gestores. Com um time experiente na gestão, e um rígido processo de análise e escolha dos investimentos, acreditamos na desintermediação do crédito e implementamos nossa filosofia de investimento com disciplina de análise e capacidade de execução. Nossos gestores priorizam o interesse dos nossos investidores, além da construção de sólidas relações com o mercado de capitais.

PERFIL DO COORDENADOR LÍDER

A Genial Investimentos é uma plataforma completa de investimentos servindo clientes individuais e institucionais em todas as suas necessidades no mercado financeiro.

Como parte do Grupo Plural desde 2014, a Genial conta atualmente com mais de 350 colaboradores e está presente em São Paulo, Rio de Janeiro e Nova York, ofertando ampla variedade de serviços e produtos de investimentos, tanto próprios como de terceiros.

A Genial atua digitalmente a partir de seu aplicativo digital e website (www.genialinvestimentos.com.br) como também por meio de sua rede de parceiros credenciados (Agentes Autônomos de Investimento, Gestoras, Consultorias, Bancos e Cooperativas de Crédito) e em junho de 2020 contava com cerca de 280 mil clientes e mais de R$35 bilhões de ativos sob custódia.

Por meio de sua Corretora, a Genial atende desde o cliente de varejo iniciante até aos mais sofisticados investidores institucionais estrangeiros, nos mercados de ações, futuros, fundos imobiliários, tesouro direto, ETFs e outros, sempre embarcando tecnologia e estabilidade em sua oferta de serviços. Além disto, por meio de seus parceiros internacionais, possibilita acesso ao mercado de investimentos off *shore*. No 1º semestre de 2020, a Genial ocupou a 8ª posição no ranking corretagem de Renda Variável e 6ª posição no Ranking de Futuros, com 4,9% e 6,0% de participação de mercado respectivamente, além de contar com R$6,6 bilhões de reais em ações e títulos de dívida sob custódia.

Embora a Genial se caracterize por ser uma plataforma de investimentos com arquitetura aberta, ela também se destaca como gestora de fundos abertos, com mais de R$14,7 bi de ativos sob gestão em fundos de Renda Fixa, Crédito Privado, Renda Variável e Multimercados oferecidos em sua própria plataforma e em plataformas de terceiros.

A Genial acredita que o desenvolvimento saudável do Mercado Brasileiro de Capitais passa necessariamente por um aprofundamento da educação financeira do grande público, e para isso produz uma vasta quantidade de conteúdos gratuitos distribuídos pelas suas páginas e canais nas redes sociais, que contam no total com mais de 350 mil seguidores.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Cotistas estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

De acordo com a legislação em vigor, os Cotistas respondem por eventual patrimônio líquido negativo do Fundo, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Oferta e ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

FATORES DE RISCO RELATIVOS AO FUNDO E AOS ATIVOS

Risco Tributário

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS), nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.

Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/2004, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, (iii) da majoração de alíquotas e/ou da base de cálculo dos tributos incidentes, ou (iv) da extinção/revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Riscos de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos, de acordo com a política de investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta e indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. variáveis exógenas, 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 a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em variação no valor e na rentabilidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros, gerando perdas para os Cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, a Instituição Escrituradora e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos e/ou Ativos Financeiros do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos Financeiros pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos e/ou Ativos Financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos ativos imobiliários que eventualmente integrem o patrimônio do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial. A contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. Tal situação poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo.

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

Caso o Fundo invista em cotas de outros fundos de investimento pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos Fundos Investidos, o que poderá acarretar perdas para o Fundo e seus Cotistas.

Riscos de Concentração da Carteira

A partir do momento em que o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor (ou por patrimônio separado, no caso dos CRI) e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos Relativos à Marcação de Mercado dos Ativos e Ativos Financeiros

Os ativos objeto de investimento pelo fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos Financeiros não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos e/ou Ativos Financeiros, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos e/ou dos Ativos Financeiros ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas suas condições econômicas podem comprometer a sua capacidade de pagamento e também podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito dos adquirentes dos Ativos na liquidação das operações de alienações, se for o caso. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de Ativos ou de Ativos Financeiros ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Além disso, considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRI, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas de emissão do Fundo.

Risco de custos relacionados à execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo; ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item (iii) acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco relacionado à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança de valores relacionados aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. Uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, o Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial de valores, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários para a defesa dos interesses do Fundo, inclusive para o pagamento da verba de sucumbência se o Fundo eventualmente vier a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de diluição da participação do Cotista no caso de novas emissões de Cotas

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos. No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas dependerá da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidade para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida e a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador, e o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "v", caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias e regulamentação aplicável a investimentos em Cotas de Fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos e/ou Ativos Financeiros, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior no caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o consultor especializado, entre o Fundo e o empreendedor na hipótese de eventual aquisição de direitos reais relativos a bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no Regulamento, entre o Fundo e os Cotistas detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros. Embora o Administrador

mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda na fonte. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária em vigor por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados por meio de termos de securitização, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da companhia securitizadora emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos, poderão concorrer com os titulares dos CRI, de forma privilegiada, no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade

alvo buscada no âmbito de determinada emissão, conforme o caso, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco relativo à inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, e, considerando que o Regulamento do Fundo não estabelece prazo para enquadramento da carteira de investimentos do Fundo à política de investimento descrita no Capítulo VI do Regulamento, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros. A ausência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas de determinada emissão, conforme o caso.

Risco Relativo à Impossibilidade de Resgate das Cotas

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo, tanto no polo ativo, quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e/ou Ativos Financeiros e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Risco relacionado à existência de uma única classe de Cotas

O Fundo possui classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com Cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Risco de não realização do investimento

Não há garantias de que o investimento nos Ativos e/ou Ativos Financeiros pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos em Ativos e/ou Ativos Financeiros ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da Cota.

Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a fundos de investimento imobiliário, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com os custos e com eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis decorrentes de tais processos. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco relacionado à possibilidade de imóveis onerados virem a compor o patrimônio do Fundo

Considerando que imóveis gravados com ônus reais poderão eventualmente compor a carteira do Fundo, conforme previsto no item 6.7 do Regulamento, a propriedade de tais imóveis onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo. Caso a garantia constituída sobre um imóvel que eventualmente componha a carteira do Fundo venha a ser executada, o Fundo poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos ambientais

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos imóveis que eventualmente venham a compor a carteira do Fundo, na forma prevista no Regulamento, como exemplo, contaminação de terrenos, corte indevido de vegetação, contaminação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento, acarretando assim na perda de substância econômica de tais imóveis, bem como daqueles situados nas proximidades de áreas atingidas por estas situações, e, possivelmente, em prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, tais imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas; (ii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes que pode acarretar a perda de valor dos Ativos e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; ou (iii) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de imóveis, incluindo o Fundo, a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, arrendatários ou proprietários de imóveis, incluindo o Fundo, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis ou gerar despesas não previstas para o Fundo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não pagamento de rendimentos aos Cotistas

Em determinados períodos é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como por exemplo carência no pagamento de dividendos ou juros dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando a rentabilidade esperada das Cotas.

Outros riscos exógenos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e gestor, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do fundo, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do fundo e o valor de suas Cotas.

Riscos Relacionados à Pandemia do COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira. A velocidade em que as condições econômicas serão retomadas no Brasil e no exterior dependerá de eventos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, e levará em consideração a duração e a distribuição geográfica do surto do COVID-19, sua gravidade, as ações tomadas por autoridades para conter a propagação do vírus, bem como as perspectivas de vacinação, sendo certo que os impactos da pandemia do COVID-19 poderão causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira por tempo indeterminado, bem como nas perspectivas de desempenho do Fundo.

FATORES DE RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

O Fundo, como regra geral, realizará investimentos em ativos vinculados ao mercado imobiliário, principalmente, em CRI, os quais estão sujeitos a diversos riscos como os a seguir indicados que, se concretizados, poderão afetar o valor e os rendimentos das Cotas.

Risco de Desvalorização de Imóveis

Na aplicação de recursos do Fundo em Ativos que estão vinculados a imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis vinculados a tais Ativos. A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo, direta ou indiretamente.

Adicionalmente, a desvalorização de um imóvel pode ser ocasionada por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

Na aplicação de recursos do Fundo em Ativos que estão vinculados a imóveis, há a possibilidade de tais Ativos estarem vinculados a empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. Neste caso, ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, os Ativos vinculados a tais empreendimentos poderão ser afetados. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar

problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos a tais Ativos e, consequentemente ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Aumento dos Custos de Construção

Na aplicação de recursos do Fundo em Ativos que estão vinculados a imóveis, há a possibilidade de tais Ativos estarem vinculados a empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. A depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos empreendimentos imobiliários, os Ativos poderão reduzir sua rentabilidade em razão de eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, haverá a necessidade de aporte de recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, o Fundo e os Cotistas do Fundo terão que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários em razão da rentabilidade dos Ativos.

Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento

Na aplicação de recursos do Fundo em Ativos que estão vinculados a imóveis que estejam alugados ou arrendados e cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos sejam a fonte de remuneração de tais Ativos, poderá ocorrer a rescisão ou revisão dos referidos contratos de locação, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos dos Ativos que estão vinculados a imóveis e, consequentemente, o investimento do Fundo e dos seus Cotistas.

Risco de Vacância

Os imóveis que estejam vinculados aos Ativos poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis seja ativa e proba no desenvolvimento de suas atividades. Neste caso, os Ativos vinculados a tais imóveis poderão ser afetados com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio. Portanto, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis vinculados aos Ativos, pelo período que perdurar a vacância.

Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel de Imóveis

A variação de índices de inflação afeta a rentabilidade dos Ativos vinculados a imóveis e que tenham como fonte de remuneração principal o aluguel de tais imóveis, que possuem cláusulas de reajuste de valores periodicamente, variando para cada imóvel. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

Risco de Desapropriação e de Sinistro

Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos que estão vinculados a imóveis, eventuais desapropriações, parciais ou totais, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos poderão acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco de Regularidade dos Imóveis

Os Ativos que estão vinculados a imóveis poderão ter sua remuneração atrelada a empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, estejam em fase de regularização. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos

competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Ativos que estejam vinculados a imóveis e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Despesas Extraordinárias

Os Ativos vinculados a imóveis poderão ter sua rentabilidade reduzida em razão de despesas extraordinárias relacionados a tais imóveis. Em consequência, o Fundo poderá ter sua rentabilidade reduzida, em relação a tais Ativos que estão vinculados a imóveis, em razão destes estarem sujeitos a despesas e custos decorrentes de ações judiciais, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas nas operações relacionadas a tais Ativos que estão vinculados a imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis

As estimativas de gastos com manutenção dos imóveis que integrem os Ativos que estão vinculados a imóveis geralmente são realizadas dentro de padrões usuais de mercado. Entretanto, variações podem ocorrer, sobretudo em função da diversidade das benfeitorias e acessões edificadas nos referidos imóveis e dos seus variados períodos de vida útil remanescentes.

Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos imóveis que estão vinculados aos Ativos poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas. Usualmente os imóveis são objeto de processo de auditoria legal nas operações relacionadas a Ativos que estão vinculados a imóveis, a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos imóveis os quais serão apresentados pelos proprietários dos referidos imóveis. Não obstante, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data da operação relacionada aos Ativos que estão relacionados aos referidos imóveis, que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos Ativos que estão vinculados a imóveis e, consequente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Risco das Contingências Ambientais

Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos que estão vinculados a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Riscos Relativos à Atividade Empresarial

É característica das locações de determinados imóveis que estejam vinculados a Ativos do Fundo, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis aos quais estão vinculados os direitos creditórios objeto do Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações.

FATORES DE RISCO RELATIVOS À OFERTA

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. Em caso de distribuição parcial, não há garantia de que o investimento em Ativos será realizado na forma inicialmente pretendida pelo Gestor. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Boletins de Subscrição automaticamente cancelados. Nesta hipótese, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Conforme previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas na B3" na página 34 deste Prospecto Preliminar, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e observados os procedimentos operacionais da B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento no Fundo.

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso, seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as ordens de investimento, os Pedidos de Reserva e os Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto ou no Estudo de Viabilidade

O Prospecto e o Estudo de Viabilidade, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes.

Embora as informações constantes do Prospecto e/ou do Estudo de Viabilidade, conforme aplicável, tenham ou venham a ser obtidas (conforme o caso) de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiro que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Risco Relativo à Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

Considerando que o Gestor foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o qual é embasado em dados e levantamentos de fontes diversas, bem como em premissas e projeções realizadas pelo Gestor, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua e podem conter análises tendenciosas, e com viés de marcado adotado pelo Gestor. As estimativas do Estudo de Viabilidade não foram objeto de auditoria, revisão ou qualquer outro procedimento de verificação independente. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às

estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, a depender do prazo do investimento, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Regra geral, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à dedução do IR apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IR e da CSLL. As alíquotas do IR correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, enquanto que a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Conforme disposto na Lei n.º 11.033/2004, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há incidência de IR na fonte na hipótese de alienação de cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o próprio Cotista apurar o imposto observando as regras de ganho de capital.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em Cotas do Fundo de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão, regra geral, sujeitos à incidência do IR à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Estão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física não residente caso sejam observados os mesmos requisitos do item (i) acima relativos aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil.

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, sendo possível a sua majoração pelo Poder Executivo a qualquer tempo até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

B) IR

Como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, especialmente de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), conforme descritos na Seção "Características do Fundo – Política de Investimentos" (página 45 deste Prospecto), o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência (artigo 16-A da Lei 8.668/1993) que determinam que não estão sujeitos ao IR na fonte os rendimentos auferidos pelo Fundo em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de fundos de investimento imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181/2014.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IR, CSLL, PIS e COFINS), conforme artigo 2º da Lei 9.779.

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido no §1º e §2º do artigo 243 da Lei 6.404.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Primeira Emissão mantêm relacionamento comercial com o Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder e/ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O COORDENADOR LÍDER

O Administrador e o Coordenador Líder são empresas do mesmo conglomerado financeiro, cada parte atuando nesta Oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. Na data deste Prospecto Preliminar, o Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O GESTOR

Na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Gestor, bem como qualquer relacionamento ou situação em si que possa configurar conflitos de interesses no âmbito da Oferta.

O relacionamento entre o Coordenador Líder, o Gestor e suas entidades afiliadas se restringe à atuação como contrapartes de mercado decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O GESTOR

Na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Administrador e o Gestor, bem como qualquer relacionamento ou situação em si que possa configurar conflitos de interesses no âmbito da Oferta.

O relacionamento entre o Administrador e o Gestor e suas entidades afiliadas se restringe à atuação como contrapartes de mercado decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

RELACIONAMENTO DO AUDITOR INDEPENDENTE COM O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si. O relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente se restringe à atuação como contrapartes de mercado decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes de operações regulares de mercado e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO DO AUDITOR INDEPENDENTE COM O GESTOR

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si. O relacionamento entre o Gestor e o Auditor Independente se restringe à atuação como contrapartes de mercado decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes de operações regulares de mercado e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO DO AUDITOR INDEPENDENTE COM O ADMINISTRADOR

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si. O relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente se restringe à atuação como contrapartes de mercado decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes de operações regulares de mercado e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO

ANEXO I	-	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	-	INSTRUMENTO DE 1ª ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO, QUE APROVOU A PRIMEIRA EMISSÃO E A OFERTA
ANEXO III	-	INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, QUE APROVOU A SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR INICIAL PELO ADMINISTRADOR
ANEXO IV	-	INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO, QUE APROVOU O REGULAMENTO EM VIGOR
ANEXO V	-	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO VI	-	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO VII	-	ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Geraldo José Filiagi Cunha

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.469.893 de 09/11/2018

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **11 (onze) páginas**, foi apresentado em 08/11/2018, o qual foi protocolado sob nº 1.470.333, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.469.893** no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CONSTITUIÇÃO DE FUNDO ELETRÔNICO

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:
KATIA SUSANA VIEIRA:12526854830(Padrão: CMS)
ROGERIO LUGO:26791054867(Padrão: CMS)

São Paulo, 09 de novembro de 2018

Assinado eletronicamente

Cristiano Assunção Duarte
Escrevente Substituto

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Ipesp	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 90,01	R$ 25,55	R$ 17,55	R$ 4,72	R$ 6,17
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 4,34	R$ 1,88	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 150,22

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00170981555229548

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137534TIBC000016115EE18Q

Página 000001/000011 Registro Nº 1.469.893 09/11/2018	Protocolo nº 1.470.333 de 08/11/2018 às 09:17:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.469.893** em **09/11/2018** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.									
	Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 90,01	R$ 25,55	R$ 17,55	R$ 4,72	R$ 6,17	R$ 4,34	R$ 1,88	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 150,22

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO

TOP IMOB 4085 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR

Pelo presente Instrumento Particular, A INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sediada na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CNPJ nº 62.418.140/0001-31, ato declaratório CVM n.° 2528 ("ADMINISTRADOR"), neste ato representado por seus procuradores, vem:

1. constituir, nesta data, um Fundo de Investimento, em regime de condomínio aberto, com a designação de **TOP IMOB 4085 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, a seguir designado simplesmente FUNDO, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo – SP,

2. indicar a INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. como ADMINISTRADOR do FUNDO;

3. definir que o patrimônio líquido do FUNDO será dividido em frações ideais ou cotas de condomínio;

4. indicar o Sr. FERNANDO MATTAR BEYRUTI como diretor responsável pela administração do FUNDO;

O Regulamento consolidado do FUNDO é parte integrante, conforme anexo.

São Paulo - SP, 07 de novembro de 2018.

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
ADMINISTRADOR DO FUNDO

Página
000002/000011
Registro Nº
1.469.893
09/11/2018

Protocolo nº 1.470.333 de 08/11/2018 às 09:17:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.469.893** em **09/11/2018** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 90,01	R$ 25,55	R$ 17,55	R$ 4,72	R$ 6,17	R$ 4,34	R$ 1,88	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 150,22

REGULAMENTO DO TOP IMOB 4085 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR

I) CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO FUNDO

1. PRESTADORES DE SERVIÇOS

1.1. ADMINISTRADOR
Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CNPJ nº 62.418.140/0001-31, ato declaratório CVM nº 2528, de 29/07/1993.

1.2. GESTOR
Itaú Unibanco S.A., Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, São Paulo – SP, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, ato declaratório CVM nº 990 de 06/07/1989.

1.3. CUSTÓDIA, TESOURARIA E ESCRITURAÇÃO DE COTAS
Itaú Unibanco S.A., Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo – SP, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, ato declaratório CVM para a prestação da atividade de custódia de ativos financeiros nº 1.524 de 23/10/1990.

2. PÚBLICO ALVO
O FUNDO, a critério do ADMINISTRADOR, receberá recursos exclusivamente de um grupo reservado de investidores profissionais que tenham entre si vínculo familiar, societário ou pertençam ao mesmo grupo econômico, clientes do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
O FUNDO é constituído como condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e classificado como "Multimercado".

4. POLÍTICA DE INVESTIMENTO
O objetivo do FUNDO é aplicar seus recursos em ativos financeiros de diferentes naturezas, riscos e características, sem o compromisso de concentração em nenhum ativo ou fator de risco em especial, observado que a rentabilidade do FUNDO será impactada em virtude dos custos e despesas do FUNDO, inclusive taxa de administração.
4.1. O FUNDO está autorizado a realizar, direta ou indiretamente, aplicações em ativos financeiros no exterior.
4.1.1. O GESTOR é responsável por executar, na seleção dos ativos financeiros no exterior, procedimentos compatíveis com as melhores práticas do mercado, assegurando que as estratégias a serem implementadas no exterior estejam de acordo com o objetivo, política de investimento e níveis de risco do FUNDO.
4.1.2. Os ativos financeiros no exterior, adquiridos pelo FUNDO, devem observar, ao menos, uma das seguintes condições: (i) ser registrados em sistema de registro, objeto de escrituração de ativos, objeto de custódia ou objeto de depósito central, em todos os casos, por instituições devidamente autorizados em seus países de origem e supervisionados por autoridade local reconhecida; ou (ii) ter sua existência diligentemente verificada pelo ADMINISTRADOR, e desde que tais ativos sejam escriturados ou custodiados, em ambos os casos, por entidade devidamente autorizada para o exercício da atividade por autoridade de países signatários do Tratado de Assunção ou em outras jurisdições, desde que, neste último caso, seja supervisionada por autoridade local reconhecida.
4.1.3. Caso o FUNDO, direta ou indiretamente, opere derivativos no exterior, tais operações deverão, ao menos, observar uma das seguintes condições: (i) ser registradas em sistemas de registro, objeto de escrituração, objeto de custódia ou registradas em sistema de liquidação financeira, em todos os casos, por sistemas devidamente autorizados em seus países de origem e supervisionados por autoridade local reconhecida; (ii) ser informadas às autoridades locais; (iii) ser negociadas em bolsas, plataformas eletrônicas ou liquidadas por meio de contraparte central; ou (iv) ter como contraparte, instituição financeira ou entidades a ela filiada e aderente às regras do Acordo da Basiléia, classificada como de baixo risco de crédito, na avaliação do gestor, e que seja supervisionada por autoridade local reconhecida.
4.1.4. Caso o FUNDO aplique em fundos de investimento ou veículos de investimento no exterior, o ADMINISTRADOR (diretamente ou por meio do CUSTODIANTE) deverá certificar-se de que o custodiante ou escriturador do fundo ou veículo de investimento no exterior possui estrutura, processos e controles internos adequados para desempenhar as seguintes atividades: (i) prestar serviço de custódia ou escrituração de ativos, conforme aplicável; (ii) executar sua atividade com boa fé, diligência e lealdade, mantendo práticas e procedimentos para assegurar que o interesse dos investidores prevaleça sobre seus próprios interesses ou de pessoas a ele vinculadas; (iii) realizar a boa guarda e regular movimentação dos ativos

Página
000003/000011
Registro Nº
1.469.893
09/11/2018

Protocolo nº 1.470.333 de 08/11/2018 às 09:17:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.469.893** em **09/11/2018** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 90,01	R$ 25,55	R$ 17,55	R$ 4,72	R$ 6,17	R$ 4,34	R$ 1,88	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 150,22

mantidos em custódia ou, no caso de escrituradores, atestar a legitimidade e veracidade dos registros e titularidade dos ativos; e (iv) verificar a existência, a boa guarda e a regular movimentação dos ativos integrantes da carteira do fundo ou veículo de investimento no exterior.

4.1.5. As aplicações em ativos financeiros no exterior não são cumulativamente consideradas no cálculo dos correspondentes limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo financeiro aplicáveis aos ativos domésticos.

4.2. O FUNDO poderá investir mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido em ativos financeiros de responsabilidade de pessoas físicas ou jurídicas de direito privado ou de emissores públicos que não a União Federal. Tendo em vista a concentração das aplicações do FUNDO em ativos financeiros de crédito privado, além dos demais riscos atrelados ao investimento, existe o risco de perda substancial do patrimônio em decorrência do não pagamento dos ativos financeiros de emissores privados integrantes da carteira do FUNDO, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial de tais emissores.

4.3. As estratégias de investimento do FUNDO podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado e na consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do FUNDO.

4.4. O FUNDO poderá aplicar em cotas de outros fundos de investimento, conforme limites previstos no Anexo I. A aplicação em cotas de outros fundos de investimento será feita sempre de modo compatível com a política do FUNDO, ainda que os fundos investidos possuam políticas diversas do objetivo do FUNDO.

4.5. A descrição detalhada da política de investimento do FUNDO está prevista no Anexo I. Os limites estabelecidos no Anexo I deste regulamento devem ser considerados em conjunto e cumulativamente, prevalecendo a regra mais restritiva. Características adicionais relacionadas ao objetivo do FUNDO também estão previstas no Formulário de Informações Complementares.

5. REMUNERAÇÃO

A taxa de administração é de 1,0% (um por cento) ao ano, sobre o patrimônio do FUNDO.

5.1. A remuneração prevista acima engloba os pagamentos devidos aos prestadores de serviços do FUNDO, porém não inclui os valores referentes às taxas de administração dos fundos investidos, à remuneração dos prestadores de serviços de custódia e auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO nem os valores correspondentes aos demais encargos do FUNDO, os quais serão debitados do FUNDO de acordo com o disposto neste regulamento e na regulamentação.

5.2. A taxa de administração será provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 dias e apropriada mensalmente.

5.3. A taxa máxima anual de custódia paga pelo FUNDO será de 0 (zero).

5.4. O FUNDO não cobra taxa de performance, de ingresso ou de saída.

5.5. Os fundos investidos podem cobrar taxa de performance, ingresso e/ou de saída de acordo com os seus respectivos regulamentos.

6. APLICAÇÕES

As aplicações ocorrerão mediante: (i) instrução verbal, escrita ou eletrônica (se disponível) ao distribuidor ou diretamente ao ADMINISTRADOR; (ii) adesão aos documentos exigidos pela regulamentação, significando que ele teve acesso ao inteiro teor de tais documentos, conhece os riscos de investir no FUNDO e está ciente de que o ADMINISTRADOR, o GESTOR e empresas ligadas podem manter negócios com emissores de ativos financeiros do FUNDO; e (iii) depósito ou transferência eletrônica do valor do investimento à conta do FUNDO.

6.1. Será admitido o investimento conjunto e solidário por duas pessoas físicas para aquisição de uma mesma cota. Nessa situação os coinvestidores estabelecem entre si a solidariedade ativa, sendo assim considerados em conjunto como um único titular das cotas. Desse modo, cada coinvestidor, isoladamente pode investir e solicitar o resgate, bem como receber resgate, parcial ou total, enfim praticar todo e qualquer ato inerente à propriedade de cotas, ficando o FUNDO e seu ADMINISTRADOR exonerados de responsabilidade no cumprimento de referidas ordens, inclusive ao disponibilizar os recursos a qualquer dos dois cotistas de forma isolada ou conjunta.

6.2. Os recursos aportados serão convertidos em cotas escriturais, nominativas e correspondentes a frações ideais do patrimônio do FUNDO.

6.3. O investidor será considerado cotista a partir da inscrição do seu nome no registro de cotistas, que pode se dar inclusive por meio de sistemas informatizados.

6.4. A cota do FUNDO terá seu valor atualizado nos dias úteis, permanecerá escriturada em nome do cotista e não poderá ser cedida nem transferida, salvo nas situações previstas na regulamentação.

6.5. As aplicações no FUNDO poderão ser suspensas a qualquer momento e por prazo indeterminado.

6.6. Para emissão das cotas, será utilizado o valor da cota de fechamento de D+0 da solicitação (cota de fechamento é aquela obtida a partir do patrimônio apurado depois do encerramento dos mercados em que o FUNDO atue).

Página
000004/000011
Registro Nº
1.469.893
09/11/2018

Protocolo nº 1.470.333 de 08/11/2018 às 09:17:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.469.893** em **09/11/2018** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 90,01	R$ 25,55	R$ 17,55	R$ 4,72	R$ 6,17	R$ 4,34	R$ 1,88	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 150,22

6.7. Serão admitidas aplicações em ativos financeiros, desde que observados, cumulativamente, os seguintes critérios: **(a)** ativos financeiros compatíveis, a critério do ADMINISTRADOR e do GESTOR, com a política de investimento do FUNDO; **(b)** a integralização mediante emissão de cotas em nome do titular dos ativos financeiros, concomitante à entrega destes ao FUNDO; e **(c)** o ADMINISTRADOR e o GESTOR, poderão recusar os ativos financeiros, total ou parcialmente, em decorrência de incompatibilidades com a regulamentação aplicável, política de investimento, composição da carteira ou estratégias de gestão adotadas para o FUNDO.
6.8. Os valores mínimos para aplicações iniciais e adicionais serão divulgados por meio do formulário de informações complementares, bem como da lâmina de informações essenciais, se houver.
6.8.1. O cotista deverá observar os seguintes limites:
(i) valor mínimo para resgate: R$ 100,00 (cem reais);
(ii) valor mínimo para permanência no FUNDO: R$ 100,00 (cem reais); e
(iii) percentual máximo de cotas que pode ser detido por um único cotista: 100%, exceto se expressamente vedado pela regulamentação aplicável ao cotista do FUNDO.
6.8.2. Pedidos de resgate que resultarem em investimento no FUNDO inferior ao valor mínimo de permanência serão transformados em resgate total.

7. RESGATES
Os resgates ocorrerão mediante:
(i) instrução verbal, escrita ou eletrônica (se disponível) do cotista ao distribuidor ou diretamente ao ADMINISTRADOR;
(ii) conversão de cotas em recursos baseada no valor da cota de fechamento de D+0 da solicitação; e
(iii) entrega dos recursos ao cotista em D+1 (útil) da conversão da cota, sendo que os pedidos de resgate que resultarem em investimento no FUNDO inferior ao valor mínimo de permanência serão transformados em resgate total.
7.1. Os recursos provenientes do resgate serão disponibilizados na conta corrente de titularidade do cotista cadastrada no registro de cotistas do FUNDO, mediante crédito em conta corrente, caso esta seja mantida no Itaú Unibanco, ou transferência eletrônica (com as tarifas incidentes), caso esta seja mantida em outra instituição.
7.2. Será admitida a utilização de ativos financeiros no resgate, desde que observados, cumulativamente, os seguintes critérios: **(a)** o resgate será realizado mediante cancelamento das cotas, simultaneamente à entrega ao cotista de ativos financeiros integrantes da carteira do FUNDO; **(b)** os ativos financeiros serão entregues ao cotista na mesma proporção em que eles compõem a carteira do FUNDO, ou mediante escolha, por parte do cotista, dos ativos financeiros que lhe serão entregues pelo FUNDO, no caso em que o solicitante seja cotista único do FUNDO; e **(c)** o ADMINISTRADOR e o GESTOR, assim que comunicados da intenção do cotista de resgatar cotas em ativos financeiros verificarão e analisarão a possibilidade da operação, podendo recusá-la, total ou parcialmente.
7.3. Para fins de solicitação de resgate e contagem dos prazos para conversão de cotas e para liquidação do resgate, não serão contabilizados os dias considerados não úteis no local em que o FUNDO negocia predominantemente seus ativos financeiros, não sendo exigível do ADMINISTRADOR, nestes casos, o pagamento de qualquer penalidade, acréscimo ou remuneração adicional ao cotista.
7.4. No caso de fechamento dos mercados e/ou em casos excepcionais de iliquidez dos ativos financeiros do FUNDO, inclusive decorrentes de pedidos de resgates incompatíveis com a liquidez existente, ou que possam implicar alteração do tratamento tributário do FUNDO ou do conjunto dos cotistas, em prejuízo destes últimos, o ADMINISTRADOR pode declarar o fechamento do FUNDO para a realização de resgates.
7.4.1. Caso o ADMINISTRADOR declare o fechamento do FUNDO para a realização de resgates nos termos acima, deve proceder à imediata divulgação de fato relevante, tanto por ocasião do fechamento, quanto da reabertura do FUNDO.
7.4.2. Caso o FUNDO permaneça fechado por período superior a 5 (cinco) dias consecutivos, o ADMINISTRADOR deve obrigatoriamente, além da divulgação de fato relevante por ocasião do fechamento a que se refere o item acima, convocar no prazo máximo de 1 (um) dia, para realização em até 15 (quinze), assembleia geral extraordinária para deliberar sobre as seguintes possibilidades: (i) substituição do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de ambos; (ii) reabertura ou manutenção do fechamento do FUNDO para resgate; (iii) possibilidade do pagamento de resgate em ativos financeiros; (iv) cisão do FUNDO; e (v) liquidação do FUNDO.

8. EXERCÍCIO SOCIAL
O exercício social do FUNDO tem início no primeiro dia do mês de agosto e término no último dia do mês de julho de cada ano.

Página 000005/000011 Registro Nº 1.469.893 09/11/2018	Protocolo nº 1.470.333 de 08/11/2018 às 09:17:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.469.893** em **09/11/2018** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 90,01	R$ 25,55	R$ 17,55	R$ 4,72	R$ 6,17	R$ 4,34	R$ 1,88	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 150,22

II) CONDIÇÕES GERAIS DO FUNDO

1. RISCOS

O objetivo e a política de investimento do FUNDO não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, ciente da possibilidade de eventuais perdas.

1.1. A rentabilidade da cota não coincide com a rentabilidade dos ativos financeiros que compõem a carteira do FUNDO em decorrência dos encargos incidentes sobre o FUNDO e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos.

1.2. As aplicações realizadas no FUNDO não têm garantia do GESTOR, nem do ADMINISTRADOR e nem do Fundo Garantidor de Créditos.

1.3. Como todo investimento, o FUNDO apresenta riscos, destacando-se:

MERCADO

Em função de sua Política de Investimentos, o FUNDO poderá estar exposto aos mercados de taxas de juros e índices de preços, moedas, ações e commodities. Estes mercados podem apresentar grande potencial de volatilidade em decorrência dos riscos a que estão expostos. Tais riscos são originados por fatores que compreendem, mas não se limitam a: (i) fatores macroeconômicos; (ii) fatores externos; e (iii) fatores de conjuntura política. Estes riscos afetam os preços dos ativos do FUNDO, produzindo flutuações no valor de suas cotas, que podem representar ganhos ou perdas para os cotistas.

Os ativos financeiros do FUNDO têm seus valores atualizados diariamente (marcação a mercado) e tais ativos são contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa de valor que se obteria nessa negociação, motivo pelo qual o valor da cota do FUNDO poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive num mesmo dia.

A natureza dos riscos de mercado associados ao investimento no exterior e ao investimento no mercado local é similar, mas o comportamento do mercado em outros países e os efeitos provocados na carteira do FUNDO pelos ativos que possuem risco de mercado externo, mesmo que de forma sintetizada no mercado local, podem ser diversos.

O valor dos ativos financeiros do FUNDO pode sofrer variações, em virtude do risco associado à oscilação da taxa de câmbio. Estas oscilações podem valorizar ou desvalorizar as cotas do FUNDO, dependendo da estratégia assumida.

OPERACIONAL

Existe a possibilidade de o valor oficial dos ativos financeiros negociados em mercados internacionais ser disponibilizado em periodicidade, data e/ou horário distintos da utilizada para os ativos financeiros nacionais e para apreçamento das cotas do FUNDO e dos fundos investidos, seja pelo processo de disponibilização de informações, pelo fuso horário dos mercados, feriados locais, falhas sistêmicas, entre outros. Como consequência, o valor destes ativos será estimado pelo controlador, utilizando-se de fontes públicas de divulgação de cotação de ativos financeiros, método que, apesar de constituir a melhor prática do ponto de vista econômico, não está livre de riscos de (i) imprecisões e aproximações; (ii) no caso de cotas de fundos de investimento, o valor estimado ser distinto do valor oficial divulgado pelo seu administrador ou custodiante no exterior; e (iii) sempre que o valor estimado for distinto do valor real de negociação dos ativos financeiros, o cotista poderá ser beneficiado ou prejudicado no valor de suas cotas, dependendo de a estimativa de valor para o ativo estrangeiro ter sido subavaliada ou superavaliada.

A negociação e os valores dos ativos financeiros do FUNDO podem ser afetados por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária ou da regulamentação aplicável aos fundos de investimento e/ou a suas operações, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Ademais, o fluxo regular das operações realizadas no mercado internacional pode ser obstado por condições políticas, regulatórias e macroeconômicas dos países envolvidos.

A realização de operações de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do FUNDO, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos, (iii) não produzir os efeitos pretendidos e/ou (iv) determinar perdas ou ganhos aos cotistas do FUNDO. Adicionalmente, ainda que as operações de derivativos tenham objetivo de proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível garantir a inexistência de perdas, se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger.

A utilização de instrumentos para assunção de risco em exposição de capital superior ao patrimônio líquido do FUNDO (como por exemplo, derivativos), com a expectativa de gerar ganhos, pode não resultar nos retornos esperados, podendo inclusive resultar em perdas superiores ao patrimônio do FUNDO. Nesta situação, os cotistas suportarão tais prejuízos, por meio de aportes adicionais no FUNDO.

Página
000006/000011
Registro Nº
1.469.893
09/11/2018

Protocolo nº 1.470.333 de 08/11/2018 às 09:17:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.469.893** em **09/11/2018** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 90,01	R$ 25,55	R$ 17,55	R$ 4,72	R$ 6,17	R$ 4,34	R$ 1,88	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 150,22

Apesar dos esforços de seleção, acompanhamento e diligência nas aplicações do FUNDO em outros fundos de investimento, o ADMINISTRADOR e o GESTOR não têm ingerência na condução dos negócios dos fundos investidos e não respondem por eventuais perdas que estes venham a sofrer.

Ao buscar tratamento fiscal mais benéfico ao cotista, investindo em ativos financeiros com prazos de vencimentos mais longos (carteira longa), o FUNDO, em momentos de instabilidade no mercado, expõe o seu patrimônio a maior oscilação, se comparado a fundos que investem preponderantemente em ativos financeiros com prazo de vencimento mais curto (carteira curta).

Para possibilitar o benefício das alíquotas decrescentes de IRF concedidas aos cotistas de fundos classificados como Longo Prazo, conforme previsto na legislação, o GESTOR buscará manter a carteira do FUNDO com prazo médio superior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias. Todavia, caso este objetivo não seja atingido, haverá alteração do tratamento tributário dos cotistas e consequente pagamento de IRF com alíquotas mais altas (22,50% para aplicações até 180 dias e 20,0% para aplicações com prazo superior à 180 dias).

As operações do fundo estão sujeitas a riscos operacionais ligados aos ambientes em que são negociados, tais como: (i) falha de uma determinada bolsa ou fonte de informações; e (ii) interrupção de operações no local de negociação/registro destas, por exemplo, em eventos decorrentes de feriados.

Por motivos e/ou fatores exógenos à vontade do GESTOR, eventos de transferência de recursos ou de títulos podem não ocorrer conforme o previsto. Estes motivos e fatores incluem, por exemplo, inadimplência do intermediário ou das partes, falhas, interrupções, atrasos ou bloqueios nos sistemas ou serviços das centrais depositárias, *clearings* ou sistemas de liquidação, contrapartes centrais garantidoras ou do banco liquidante envolvidos na liquidação dos referidos eventos.

A utilização de modelos para estimar preços de determinados ativos e/ou estimar o comportamento futuro destes ativos, expõe o FUNDO a riscos de imprecisão ou mesmo de diferenças entre preços conforme os prestadores de serviço de controladoria, o que pode resultar em preços diferentes para um mesmo ativo em distintas carteiras no mercado.

CONCENTRAÇÃO

Em função da estratégia de gestão o FUNDO pode se sujeitar ao risco de perdas por não-diversificação de emissores, classes de ativos, mercados, modalidades de operação, ou setores econômicos.

LIQUIDEZ

Dependendo das condições do mercado, os ativos financeiros do FUNDO podem sofrer diminuição de possibilidade de negociação. Nesses casos, o GESTOR poderá, eventualmente, ver-se obrigado a aceitar descontos ou deságios na venda dos ativos (ou de ágio na compra), prejudicando a rentabilidade do fundo.

Apesar do esforço e diligência do Gestor e Administrador em manter a liquidez da carteira do fundo adequada ao prazo de pagamento de resgates, existe o risco de descasamento entre a efetiva liquidez e o prazo para pagamento dos resgates. Isso pode acontecer em função de momentos atípicos de mercado ou por falha em modelo de estimativa de liquidez que se baseia em dados estatísticos e observações de mercado.

Por prever a alocação de recursos em instrumentos com potencial de retorno superior ao de instrumentos tradicionais, porém com potencial de negociabilidade no mercado mais restrita que os instrumentos convencionais, o FUNDO poderá ter que aceitar deságios em relação ao preço esperado de seus instrumentos e com isso impactar negativamente a sua rentabilidade.

CRÉDITO

As operações do FUNDO estão sujeitas à inadimplência ou mora dos emissores dos seus ativos financeiros e contrapartes, inclusive centrais garantidoras e prestadores de serviços envolvidos no trânsito de recursos do FUNDO, caso em que o FUNDO poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter desvalorização de parte ou todo o valor alocado nos ativos financeiros.

2. MONITORAMENTO DE RISCOS

São utilizadas técnicas de monitoramento de risco ("monitoramento") para obter estimativa do nível de exposição do FUNDO aos riscos supra mencionados, de forma a adequar os investimentos do FUNDO a seus objetivos, nos termos da

Página 000007/000011 Registro Nº 1.469.893 09/11/2018	Protocolo nº 1.470.333 de 08/11/2018 às 09:17:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.469.893** em **09/11/2018** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 90,01	R$ 25,55	R$ 17,55	R$ 4,72	R$ 6,17	R$ 4,34	R$ 1,88	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 150,22

regulamentação aplicável. O monitoramento e a supervisão são realizados por área de gerenciamento de risco independente do GESTOR e/ou do ADMINISTRADOR, no limite da competência de cada um, nos termos da regulamentação aplicável.

2.1. Especificamente em relação ao risco de liquidez, o monitoramento é feito pelo GESTOR e pelo ADMINISTRADOR, nos termos da regulamentação aplicável, apurando-se o valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira do FUNDO, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

2.2. O monitoramento (i) pode utilizar dados históricos e suposições para tentar prever o comportamento da economia e, consequentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem o FUNDO, não havendo como garantir que esses cenários ocorram na realidade; e (ii) não elimina a possibilidade de perdas para os cotistas.

2.3. A exatidão das simulações e estimativas utilizadas no monitoramento pode depender de fontes externas de informação, casos em que serão as únicas responsáveis pelos dados fornecidos, não respondendo o ADMINISTRADOR nem o GESTOR se tais fontes fornecerem dados incorretos, incompletos ou suspenderem a divulgação dos dados, prejudicando o monitoramento.

3. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS FINANCEIROS DO FUNDO

O valor dos ativos financeiros será apurado, para efeito de cálculo do valor da cota do FUNDO, de acordo com a seguinte metodologia:

(a) ativos financeiros do mercado nacional – diariamente, conforme manual de precificação do controlador, preferencialmente, com base em fontes públicas do mercado nacional;

(b) ativos financeiros do mercado internacional – sempre que possível, será realizada da mesma forma e no mesmo horário que para os ativos financeiros do mercado nacional. Caso os ativos financeiros do mercado internacional não tenham sua cotação diária divulgada até o momento da apuração do valor diário da cota do FUNDO, o valor desses ativos será estimado, preferencialmente, com base em fontes públicas internacionais; e

(c) consolidação do valor dos ativos financeiros do FUNDO e dos fundos investidos e determinação do patrimônio global do FUNDO – O valor dos ativos financeiros obtidos nos termos dos itens (a) e (b) acima serão consolidados para fins da apuração do valor global do patrimônio do FUNDO.

4. APLICAÇÕES E RESGATES EM DIAS SEM EXPEDIENTE BANCÁRIO

As aplicações e os resgates solicitados nos dias sem expediente bancário nacional serão processados no dia subsequente em que houver expediente bancário, como se nesse dia tivessem sido solicitados.

4.1. Os feriados de âmbito estadual ou municipal na praça em que está sediado o ADMINISTRADOR não serão considerados dias úteis, não sendo efetivados pedidos de aplicação, conversão de cotas, tampouco contagem de prazo e pagamento para fins de resgate.

4.2. Em feriados municipais ou estaduais em localidades distintas das da sede do ADMINISTRADOR, o FUNDO funcionará normalmente, ficando o investidor sujeito apenas às restrições provenientes da falta de expediente bancário em sua respectiva praça.

5. ENCARGOS

Constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas, que lhe são debitadas diretamente: (i) taxas, impostos e contribuições que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO; (ii) despesas com o registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente; (iii) despesas com correspondências de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos cotistas; (iv) honorários e despesas do auditor independente; (v) emolumentos e comissões pagas por operações do FUNDO; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas processuais correlatas, incorridas na defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; (vii) parcela de prejuízos não cobertos por seguros e não decorrentes diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (viii) despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício do direito de voto decorrente de ativos financeiros do FUNDO; (ix) despesas com liquidação, registro e custódia (caso esta não esteja incluída na taxa de administração do FUNDO) de operações com títulos e valores mobiliários, ativos financeiros e modalidades operacionais integrantes da carteira do FUNDO; (x) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às suas operações ou com certificados ou recibos de depósito de valores mobiliários; (xi) no caso de fundo fechado, a contribuição anual devida às bolsas de valores ou às entidades do mercado organizado em que o FUNDO tenha suas cotas admitidas à negociação, se for o caso; (xii) as taxas de administração e performance, se houver; (xiii) os montantes devidos aos fundos investidores em decorrência de acordos de remuneração, que serão deduzidos da taxa de administração e performance, quando aplicável; e (xiv) honorários e despesas relacionadas à atividade de formador de mercado, se for o caso.

5.1. Quaisquer despesas não previstas como encargos do FUNDO correm por conta do ADMINISTRADOR, devendo ser por ele contratadas.

Página
000008/000011
Registro Nº
1.469.893
09/11/2018

Protocolo nº 1.470.333 de 08/11/2018 às 09:17:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.469.893** em **09/11/2018** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 90,01	R$ 25,55	R$ 17,55	R$ 4,72	R$ 6,17	R$ 4,34	R$ 1,88	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 150,22

6. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS
Os resultados do FUNDO serão automaticamente incorporados ao seu patrimônio,

7. ASSEMBLEIA GERAL
Os cotistas serão convocados (i) anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social, para deliberação sobre as demonstrações contábeis ou (ii) extraordinariamente, sempre que necessário.
7.1. As assembleias gerais obedecerão as seguintes regras: (i) serão convocadas-conforme o(s) meio(s) de comunicação estabelecido(s) em capítulo específico deste regulamento, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, dispensada esta formalidade se houver presença total; (ii) serão instaladas com qualquer número de cotistas; (iii) as deliberações serão tomadas por maioria de votos, cabendo 1 (um) voto para cada cota; (iv) poderão votar os cotistas, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano; (v) os cotistas poderão enviar seu voto por meio de comunicação física ou eletrônica, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos pelo(s) meio(s) de comunicação estabelecido(s) em capítulo específico deste regulamento, quando assim admitido na convocação; (vi) a critério do ADMINISTRADOR, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia serão tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de cotistas, em que: a) os cotistas manifestarão seus votos, conforme instruções previstas na convocação e b) as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos.
7.1.1. Na hipótese prevista no inciso (v) acima, no caso de não comparecimento físico de cotistas, a assembleia será instalada, sendo a presença dos cotistas caracterizada pelos votos encaminhados antes da realização da assembleia.
7.1.2. Caso a convocação preveja a realização da assembleia por meio eletrônico, os votos dos cotistas relativamente às suas deliberações em assembleia geral deverão ser proferidos mediante a utilização de assinatura eletrônica legalmente reconhecida, sob pena de recusa pelo ADMINISTRADOR.
7.1.3. Na hipótese da não instalação da assembleia geral para deliberação relativa às demonstrações contábeis do FUNDO, em decorrência do não comparecimento de quaisquer cotistas, serão consideradas automaticamente aprovadas caso as demonstrações contábeis não contenham ressalvas.
7.2. O ADMINISTRADOR disponibilizará resumo das deliberações da assembleia geral aos cotistas, em até 30 (trinta) dias após a sua realização, conforme o(s) meio(s) de comunicação estabelecido(s) em capítulo específico deste regulamento, o qual também poderá ser encaminhado juntamente com o extrato.

8. ATOS E FATOS RELEVANTES
Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, as decisões de adquirir, alienar ou manter cotas do FUNDO serão imediatamente divulgados aos cotistas por correspondência eletrônica ou outra forma de comunicação disponibilizada pelo ADMINISTRADOR, conforme cláusula específica do regulamento.

9. MEIOS DE COMUNICAÇÃO
O FUNDO utilizará meios físicos ou eletrônicos de comunicação relativamente às suas informações, inclusive no que diz respeito às convocações, deliberações e resumo das assembleias gerais. Nesse sentido, todas as informações ou documentos serão disponibilizados aos cotistas, pelo ADMINISTRADOR, por meio de (i) disponibilização, no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR (constante do Formulário de Informações Complementares do FUNDO); (ii) envio de correspondência física; ou (iii) adoção de outra forma de disponibilização, a critério do ADMINISTRADOR, nos termos da regulamentação em vigor. Na hipótese de envio, pelo ADMINISTRADOR, de correspondência física para o endereço de cadastro do cotista, os custos decorrentes deste envio serão suportados pelo FUNDO.

10. FORO
Fica eleito o Foro do domicílio ou da sede do cotista, salvo se o domicílio ou sede do cotista não se situar em território brasileiro, caso em que fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo.

Para mais informações sobre o FUNDO, consulte o Formulário de Informações Complementares.

São Paulo - SP, 07 de novembro de 2018.

Dúvidas, reclamações e sugestões, fale com o seu Distribuidor. Se necessário, entre em contato com o ADMINISTRADOR (11) 3072-6109, dias úteis, das 9 às 18h, ou utilize o SAC Itaú 0800 728 0728, todos os dias, 24h, ou o Contato

Página 000009/000011 Registro Nº 1.469.893 09/11/2018	Protocolo nº 1.470.333 de 08/11/2018 às 09:17:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.469.893** em **09/11/2018** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.									
	Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 90,01	R$ 25,55	R$ 17,55	R$ 4,72	R$ 6,17	R$ 4,34	R$ 1,88	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 150,22

(www.intrag.com.br). Se desejar a reavaliação da solução apresentada após utilizar esses canais, recorra à Ouvidoria Corporativa Itaú Unibanco 0800 570 0011, dias úteis, das 9 às 18h, Caixa Postal nº 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos ou de fala 0800 722 1722, disponível 24h todos os dias.

Página
000010/000011
Registro Nº
1.469.893
09/11/2018

Protocolo nº 1.470.333 de 08/11/2018 às 09:17:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.469.893** em **09/11/2018** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 90,01	R$ 25,55	R$ 17,55	R$ 4,72	R$ 6,17	R$ 4,34	R$ 1,88	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 150,22

ANEXO I – DESCRIÇÃO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

LIMITES POR ATIVO (% do patrimônio do FUNDO)		
Legislação	**Fundo**	**Descrição dos Ativos Financeiros**
Até 100%	**Permitido**	Títulos públicos federais
	Permitido	Ativos financeiros de obrigação ou coobrigação de instituição financeira
	Permitido	Ativos financeiros objeto de oferta pública registrada
	Permitido	Notas promissórias, debêntures e ações, emitidas por companhias abertas e objeto de oferta pública com esforços restritos, dispensada de registro
	Permitido	FI e FIC registrados com base na Instrução CVM 555/14, independentemente da categoria de investidores
	Permitido	Ações, bônus e recibos de subscrição, certificados de depósito de ações, admitidos à negociação em mercado organizado
	Permitido	*Brazilian Depositary Receipts* (BDR) classificados como nível II ou III
	Permitido	Cotas de fundos de investimento em índices de mercado constituídos no Brasil (Fundos de Índices)
	Permitido	FIDC e FICFIDC
	Permitido	FII
	Permitido	CRI
	Permitido	Ativos financeiros não previstos acima, emitidos ou negociados por meio de oferta pública com esforços restritos, dispensada de registro
	Permitido	FIP e FICFIP
	Permitido	FMIEE
	Permitido	Outros ativos financeiros, desde que não tenham sido: (i) objeto de oferta pública; ou (ii) de obrigação ou coobrigação de instituição financeira: debêntures, cédulas de crédito bancário (CCB), certificados de cédulas de crédito bancário (CCCB), notas de crédito à exportação (NCE), cédulas de crédito à exportação (CCE), certificados de direitos creditórios do agronegócio (CDCA), cédula do produtor rural (CPR), certificados de recebíveis do agronegócio (CRA); certificado de depósito agropecuário; *warrant* agropecuário; cédula de crédito imobiliário (CCI); contratos ou certificados de mercadoria, produtos e serviços; duplicatas; notas comerciais ou notas promissórias; cédulas e notas de crédito comercial e industrial; recibo de depósito corporativo; certificados dos ativos acima relacionados; créditos securitizados; direitos creditórios; títulos cambiais e certificados ou títulos de emissão de instituições financeiras representativos de operações ativas vinculadas a estes, nos termos da Resolução CMN n.º 2921/02 e alterações posteriores
	Permitido	FIDC NP e FICFIDC NP
	Permitido	Investimento no exterior, realizado de forma direta ou indireta: ativos financeiros, fundos de investimento/veículos de investimento e contratos de derivativos emitidos no exterior, além de cotas de Fundos de Índice referenciados em índices estrangeiros e cotas de fundos de investimento registrados com base na Instrução CVM 555/14 que possuam em sua denominação o sufixo "Investimento no Exterior", desde que compatíveis com a política do FUNDO, observada a regulamentação em vigor e as disposições deste Regulamento

Página
000011/000011
Registro Nº
1.469.893
09/11/2018

Protocolo nº 1.470.333 de 08/11/2018 às 09:17:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.469.893** em **09/11/2018** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 90,01	R$ 25,55	R$ 17,55	R$ 4,72	R$ 6,17	R$ 4,34	R$ 1,88	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 150,22

LIMITES POR EMISSOR (% do patrimônio do FUNDO)		
Legislação	**Fundo**	**Emissor**
Até 100%	**Permitido**	Instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil
	Permitido	Companhia aberta
	Permitido	Fundo de investimento
	Permitido	Pessoa física ou jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil
Este FUNDO não observa limites de aplicação por modalidade ou por emissor dos ativos financeiros, podendo estar exposto, direta ou indiretamente, a significativa concentração em determinados ativos financeiros e/ou poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.		

LIMITE PARA OPERAÇÕES COMPROMISSADAS (% do patrimônio do FUNDO)		
Legislação	**Fundo**	**Descrição das Operações Compromissadas**
Até 100%	**Permitido**	Operações Compromissadas com lastro em Títulos Públicos Federais
	Permitido	Operações Compromissadas com lastro em Títulos Privados
Os títulos de renda fixa recebidos como lastro das operações compromissadas serão considerados para fins dos limites estabelecidos nos demais quadros deste Anexo.		

LIMITE PARA CRÉDITO PRIVADO (% do patrimônio do FUNDO)	
Até 100%	Ativos financeiros de responsabilidade de pessoas físicas ou jurídicas de direito privado ou de emissores públicos diferentes da União Federal, direta ou indiretamente.

DERIVATIVOS	
Hedge e posicionamento com alavancagem	Sem limite de alavancagem

OPERAÇÕES COM O ADMINISTRADOR, GESTOR E LIGADAS (% do patrimônio do FUNDO)	
Até 100%	Contraparte ADMINISTRADOR, GESTOR e ligadas, inclusive veículos de investimento por eles administrados ou geridos.
	Ativos financeiros emitidos pelo ADMINISTRADOR, GESTOR e ligadas, sendo vedada a aquisição de ações do ADMINISTRADOR.
	Cotas de fundos de investimento administrados pelo ADMINISTRADOR, GESTOR e ligadas.

ANEXO II

INSTRUMENTO DE 1ª ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO, QUE APROVOU A PRIMEIRA EMISSÃO E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Geraldo José Filiagi Cunha

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.491.421 de 10/09/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 10/09/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.493.088, tendo sido registrado sob nº **1.491.421** e averbado no registro nº 1.469.893 de 09/11/2018 no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 10 de setembro de 2019

Cristiano Assunção Duarte
Escrevente Substituto

OFICIAL DE RTD E CIVIL DE P. JURIDICA - Pça. Pe. Manuel da Nóbrega 21 - 5º andar - Centro - Cristiano Assunção Duarte - ESCREVENTE SUBSTITUTO - Fone: 3107-0111 - S.P.

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181536155417138

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137534TIAD000044621DE19J

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1491421

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TRANSFORMAÇÃO DO TOP IMOB 4085 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR E ALTERAÇÃO DE SEU REGULAMENTO

CNPJ nº 32.400.264/0001-29

Por este instrumento particular, **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 2.528, de 29 de julho de 1993 ("Administrador") do **TOP IMOB 4085 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, fundo de investimento, inscrito no CNPJ sob o nº 32.400.264/0001-29 ("Fundo"), tendo em vista que o Fundo não iniciou suas atividades e não tem, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE**:

a) Aprovar a transformação do Fundo, que passará a ser constituído como fundo de investimento imobiliário, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472");

b) Aprovar a alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser identificado como "**QUASAR RENDIMENTOS CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**", bem como a reforma integral do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que passará a vigorar com a redação prevista em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo A ao presente instrumento;

c) Aprovar a contratação da PricewaterhouseCoopers Serviços Profissionais Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Francisco Matarazzo, 1400, 6º andar, Torre Torino, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.646.397/0001-19 para prestar serviços de auditoria para o Fundo;

d) Aprovar a destituição do Itaú Unibanco S.A. da função de gestor do Fundo e, ato contínuo, aprovar a contratação da Quasar Asset Management Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubistchek, 1726, conjunto 92, inscrita no CNPJ/ME sob nº 14.084.509/0001-74, para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo ("Gestor"); e

e) Aprovar a 1ª emissão de cotas do Fundo, que será composta por, inicialmente, até 2.000.000 (duas milhões) de cotas, ao preço de subscrição R$ 100,00 (cem reais) por cota ("1ª Emissão"), em classe e série única, bem como a realização da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª Emissão ("Oferta"), que será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1491421

Kubistchek, 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"). A Oferta será realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ("Instrução CVM nº 400") e da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta");

Será admitida a distribuição parcial das cotas da 1ª Emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da 1ª Emissão equivalente a 300.000 (trezentas mil) cotas, correspondente a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20%, ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) cotas, correspondente a R$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), nos mesmos termos e condições das cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder ("Lote Adicional").

O Administrador está autorizado a tomar todas as medidas necessárias e/ou firmar todos os documentos pertinentes à: (i) atualização, perante os órgãos públicos competentes, dos dados cadastrais do Fundo, (ii) concretização da 1ª Emissão e da Oferta, e (iii) operacionalização do Fundo.

Fica autorizado o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente a promover a devida averbação deste instrumento à margem do registro anteriormente realizado.

8º OFICIAL DE RTD E C/
Pça. Pe. Manuel d
5º andar -
8º
RTD
Fone: 3107
SÃO PAULO

São Paulo, 09 de setembro de 2019.

KATIA S. VIEIRA
Procuradora

ADRIANI RISSI
Procuradora

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 149142

REGULAMENTO DO QUASAR RENDIMENTOS CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.400.264/0001-29

1. ADMINISTRAÇÃO. A administração do **QUASAR RENDIMENTOS CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") será exercida pela INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 2.528, de 29 de julho de 1993 ("Administrador"), ou quem venha a substituí-la.

1.1. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste regulamento ("Regulamento"):

a) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos titulares de cotas de emissão do Fundo (respectivamente, "Cotistas" e "Cotas") e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais de Cotistas; (iii) a documentação relativa aos Ativos e Ativos Financeiros e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do Auditor e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos demais prestadores de serviços do Fundo;

b) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

c) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição primária de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo;

d) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

e) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "a" até o término do procedimento;

f) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis;

g) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

h) observar as disposições constantes deste Regulamento e dos prospectos de emissão de Cotas do Fundo ("Prospectos"), se houver, bem como as deliberações da assembleia geral de Cotistas;

i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

j) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor; e

k) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), fazendo constar nas matrículas dos bens

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1491421

imóveis e direitos sobre tais bens imóveis que excepcionalmente venham a ser integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 abaixo, que tais ativos, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

1.2. VEDAÇÕES. É vedado ao Administrador e ao GESTOR, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

a) receber depósito em sua conta corrente;
b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
c) contrair ou efetuar empréstimos;
d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
e) aplicar no exterior recursos captados no país;
f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
i) observadas as hipóteses descritas no subitem 4.2.4 deste Regulamento, e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o consultor especializado, entre o Fundo e o empreendedor na hipótese de eventual aquisição de direitos reais relativos a bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 abaixo, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos da regulamentação específica, e/ou entre o Fundo e o representante de Cotistas, eleito nos termos do item 15.6 abaixo;
j) constituir ônus reais sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 abaixo;
k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na legislação, na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização e nas hipóteses em que tais ações ou outros valores

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1491421

mobiliários sejam adquiridos em virtude de excussão de garantias vinculadas aos Ativos de titularidade do Fundo;

m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

n) praticar qualquer ato de liberalidade.

1.2.1. A vedação prevista na alínea "j" não impede a eventual existência no patrimônio do Fundo, nas hipóteses previstas no subitem 4.2.5 abaixo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

1.2.2. Observadas as vedações constantes do item 1.2, acima, o Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

1.3. SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR. O Administrador e/ou o Gestor deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da assembleia geral de Cotistas, descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação ao Administrador), observado o disposto na legislação e regulamentação aplicável.

1.3.1. Na hipótese de renúncia do Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a assembleia geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, conforme aplicável, a qual deverá ser realizada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

1.3.1.1. Na hipótese de renúncia, de descredenciamento do Administrador pela CVM, ou de destituição do Administrador em assembleia geral de Cotistas, este fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até que (a) com relação aos Ativos e Ativos Financeiros, o novo administrador assuma suas funções, e (b) especificamente na hipótese de renúncia e de destituição, com relação aos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 deste Regulamento, até que seja averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes a tais bens imóveis e direitos sobre esses, a ata da assembleia geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de registro de títulos e documentos competente.

1.3.2. Na hipótese de o Administrador renunciar às suas funções ou ser descredenciado pela CVM, e a assembleia geral de Cotistas de que trata o subitem 1.3.1 acima ou o subitem 1.3.3. abaixo, conforme o caso, (a) não nomear instituição administradora habilitada para substituir o Administrador, ou (b) não obtiver quórum suficiente, observado o disposto no item 15 deste Regulamento, para deliberar sobre a substituição do

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1491421

Administrador ou a liquidação do Fundo, (i) o Administrador deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de liquidação do Fundo pelo Administrador, no caso de renúncia, ou (ii) a CVM deve nomear administrador temporário até a eleição de nova administração, no caso de descredenciamento.

1.3.3. É facultado aos Cotistas que detenham, ao menos, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da assembleia geral de Cotistas, caso o Administrador ou a CVM, no caso de descredenciamento, não convoque a assembleia geral de Cotistas de que trata o subitem 1.3.1, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento do Administrador ou do Gestor pela CVM, conforme o caso.

1.3.4. Exclusivamente no caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, convocar a assembleia geral de Cotistas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar tal liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

2. PRESTADORES DE SERVIÇOS. O Administrador contratará, em nome do Fundo, os seguintes prestadores de serviços:

2.1. CUSTODIANTE. A custódia dos Ativos e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, habilitado para essa atividade conforme Ato Declaratório CVM nº 1.524/90 ("Custodiante" ou "Itaú Unibanco") ou quem venha a substituí-lo, observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação. O Itaú Unibanco prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

2.2. ESCRITURAÇÃO DE COTAS. A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Escriturador") prestará os serviços de escrituração de Cotas.

2.3. AUDITOR. O Administrador deverá contratar empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente do Fundo ("Auditor"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

2.4. GESTOR. A gestão da carteira do Fundo será exercida pela **QUASAR ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek, nº 1.726, conjunto 92, inscrita no CNPJ/ME sob nº 14.084.509/0001-74, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.988, expedido em 26 de outubro de 2011 ("Gestor") ou quem venha a substituí-la.

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1491421
MICROFILME N.º

2.4.1. OBRIGAÇÕES DO GESTOR. Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão a ser celebrado entre o Administrador e o Gestor ("Contrato de Gestão"):

a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, os Ativos e os Ativos Financeiros que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

b) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

c) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no subitem 2.4.3 abaixo;

d) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo;

e) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

f) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

g) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e Ativos Financeiros do Fundo;

h) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo; e

i) implementar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 abaixo.

2.4.2. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os Ativos listados no item 4.2 e seus subitens abaixo, conforme a Política de Investimento do Fundo, bem como quaisquer Ativos Financeiros nos termos previstos neste Regulamento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

2.4.3. Independentemente de assembleia geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo.

2.5. DISTRIBUIDORES. As distribuições de Cotas do Fundo serão realizadas por instituições devidamente autorizadas a realizar a distribuição de valores mobiliários.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1491421

3. PÚBLICO ALVO. O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, nos termos das normas aplicáveis, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

4. POLÍTICA DE INVESTIMENTO. O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio, em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em de debêntures ("Debêntures"), cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, em Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"), em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), em Letras Hipotecárias ("LH"), em cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") e em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, nos termos do item 4.2 abaixo, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas ("Política de Investimento").

4.1. O Fundo visa proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar, no longo prazo, a variação acumulada das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros - DI, *over extra grupo*, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na internet ("Taxa DI").

4.1.1. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, sendo que o disposto no item 4.1 acima não constitui promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo. Portanto, a rentabilidade indicada acima não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

4.2. Para os fins do item 4, acima, o Fundo poderá investir, a critério do Gestor, nos seguintes ativos ("Ativos"):

a) CRI;
b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
c) Cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
d) LIG;

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1491421

e) LCI;

f) LH;

g) Cotas de FII; e

h) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472.

4.2.1. O investimento pelo Fundo nos Ativos descritos no item 4.2. acima deverá observar os critérios de elegibilidade e demais termos e condições descritos no "Manual de Seleção, Avaliação e Aquisição de Ativos - FII" do Gestor, disponível em sua página da rede mundial de computadores (www.qam.com.br). Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

4.2.1.1. O Manual de Seleção, Avaliação e Aquisição de Ativos – FII poderá ser alterado de tempos em tempos pelo Gestor, sendo que qualquer alteração de seu conteúdo deverá ser informado aos Cotistas por meio de publicação de comunicado ao mercado a ser disponibilizado na página do Administrador na rede mundial de computadores.

4.2.1.2. Nos termos do Manual de Seleção, Avaliação e Aquisição de Ativos – FII, e conforme política interna adotada pelo Gestor, este classifica os potenciais Ativos para aquisição pelo Fundo de acordo com a seguinte escala:

Aaa	Aa1	Aa2	Aa3	A1	A2	A3	Baa1	Baa2	Baa3	Ba1	Ba2	Ba3	B1	B2	B3	Caa1	Caa2

4.2.1.3. Para fins de aquisição de Ativos pelo Fundo, estes deverão observar, no momento de sua aquisição pelo Fundo, as seguintes regras de concentração ("Regras de Concentração"), sendo os percentuais abaixo descritos calculados proporcionalmente ao patrimônio líquido do Fundo:

Regras de Concentração por Rating Interno Atribuído pelo Gestor
Baa3 ou acima: Até 100%
Abaixo de Baa3: Até 50%
Abaixo de Ba3: Não Aplicável

4.2.2. Para atender suas necessidades de liquidez, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do tesouro nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados no item "b" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; e (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento

00 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1491421

seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens "b" e "c" acima ("Fundos Investidos") (sendo os ativos mencionados nas alíneas "a", "b", "c" e "d" acima referidos em conjunto como "Ativos Financeiros").

4.2.3. O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos de Financeiros da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista neste Regulamento, incluindo as Regras de Concentração, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto no item 4.9 abaixo.

4.2.4. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

4.2.5. Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista no item 4 acima, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

4.2.5.1. A estratégia de cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo Gestor, independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos ou Ativos Financeiros, observada a natureza e características de cada um dos Ativos e dos Ativos Financeiros de titularidade do Fundo.

4.3. Caso o Gestor não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

4.4. O Fundo terá o prazo de até 12 (doze) meses após a data de encerramento da primeira oferta de Cotas do Fundo e 6 (seis) meses após a data de encerramento das ofertas de Cotas do Fundo subsequentes para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, inclusive em relação aos limites de concentração estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável ao fundos de investimento em geral, conforme o caso, restando claro que os prazos acima serão válidos com relação aos valores captados em cada oferta.

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1491421

4.4.1. Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará assembleia geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal, na forma do item 4.3 acima ou ainda, a liquidação antecipada do Fundo, na forma do item 16.1 abaixo.

4.5. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da assembleia geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido no item 15.3 deste Regulamento.

4.6. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo de Liquidez.

4.7. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

4.7.1. Os Ativos e/ou Ativos Financeiros de titularidade do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos.

4.8. Os Ativos e os Ativos Financeiros serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta na página www.itaucustodia.com.br/Manual Precificacao.pdf da rede mundial de computadores, ou pela instituição que venha a substituir o Custodiante na prestação dos serviços de controladoria para o Fundo, observado o disposto no subitem 4.8.1 abaixo.

4.8.1. A precificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros será feita pelo valor de mercado com base no manual de precificação do Custodiante. No entanto, caso o Administrador e/ou o Gestor não concordem com a precificação baseada no manual de precificação do Custodiante, o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Custodiante, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

4.9. Observado o quanto disposto no §6º do art. 45 da Instrução CVM nº 472, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1491421

alterada e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

4.9.1. No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

4.9.2. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

4.9.3. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de Fundos Investidos administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

5. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DOS IMÓVEIS. Os bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 acima pertencerão ao Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, por si ou pelo Gestor, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela assembleia geral de Cotistas.

5.1. No instrumento de aquisição de bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 acima, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 1.1 (k) deste Regulamento quando aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

5.2. Os bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 acima, mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 149142

5.3. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 acima ou sobre quaisquer Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

5.4. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 acima, ou a quaisquer Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, observada a hipótese prevista no subitem 10.4.1 deste Regulamento.

6. RISCOS. O FUNDO ESTÁ SUJEITO ÀS FLUTUAÇÕES DO MERCADO E A RISCOS QUE PODEM GERAR DEPRECIAÇÃO DOS ATIVOS, DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ E PERDAS PARA OS COTISTAS.

6.1. A integralidade dos riscos inerentes ao investimento no Fundo estará disponível aos respectivos investidores por meio do formulário eletrônico elaborado nos moldes do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472 e disponibilizado na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br), de modo que os investidores e os potenciais investidores deverão analisar atentamente os fatores de risco e demais informações disponibilizadas exclusivamente por meio do referido documento.

6.2. O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

6.3. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do coordenador líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

7. REMUNERAÇÃO. Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, do Gestor, do Escriturador e do Custodiante, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculado conforme item 7.3 abaixo.

7.1. A Taxa de Administração é calculada, apropriada e paga em Dias Úteis (conforme abaixo definido), mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

7.1.1. Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1491421

7.1.2. Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional ("Dia Útil"). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3 nos termos deste Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3, conforme item 8.10 abaixo.

7.2. A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.3. Considera-se patrimônio líquido do Fundo a soma algébrica do montante disponível com os Ativos e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo precificado conforme o item 4.8 e subitem 4.8.1 acima, mais os valores a receber dos Ativos e dos Ativos Financeiros, menos as exigibilidades do Fundo.

7.4. Quando da subscrição e integralização de Cotas do Fundo, poderá ser devida pelos Cotistas uma taxa de distribuição, por Cota subscrita, equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, conforme determinado pela assembleia geral de Cotistas ou pelo Administrador, conforme o caso, a cada nova emissão de Cotas.

7.4.1. Os recursos captados a título de taxa de distribuição serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição primária. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da taxa de distribuição primária, tal valor será revertido em benefício do Fundo.

7.5. Não haverá cobrança de taxa de ingresso ou taxa de saída, ou de qualquer taxa de performance.

8. DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

8.1. A cada nova emissão de Cotas do Fundo, conforme item 8.4 abaixo, as Cotas serão objeto de oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM, podendo, ainda, ser objeto de oferta privada, nos termos da legislação aplicável.

8.2. No âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo, serão emitidas até 2.000.000 (duas milhões) de Cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Patrimônio Inicial"), na data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo ("Data de Emissão"), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1491421

montante de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão ("Patrimônio Mínimo Inicial"). Adicionalmente, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, de até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R$ 40.000.000 (quarenta milhões de reais) na Data de Emissão, equivalentes em conjunto a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.

8.2.1. A cada nova emissão de Cotas do Fundo, a subscrição das Cotas objeto de oferta pública de distribuição deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição ou do comunicado de início enviado à CVM, conforme aplicável.

8.2.1.1. O Administrador poderá encerrar a oferta pública de distribuição antes do prazo indicado no subitem 8.2.1, mediante a divulgação do anúncio de encerramento ou envio à CVM de comunicado de encerramento, conforme aplicável, e desde que atingido o Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão.

8.2.2. As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta referente a cada emissão de Cotas. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o boletim de subscrição e o termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto da oferta de Cotas do Fundo, conforme aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no item 6 deste Regulamento, declarando ser investidor qualificado nos termos da regulamentação específica; (iv) da Política de Investimento descrita no item 4 deste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, se for o caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

8.3. Será permitida a subscrição parcial das Cotas da primeira emissão de Cotas do Fundo, na forma do item 8.2 acima.

8.3.1. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior à do Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, Administrador deverá:

a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e

b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, observado o disposto no item 16 abaixo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1491421
MICROFILME N.º

8.3.2. A subscrição de Cotas referente a cada nova emissão será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pelo Administrador.

8.4. O Fundo, mediante ato do Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

8.4.1. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

8.4.2. Sem prejuízo do quanto disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 8.4.3., abaixo.

8.4.3. Na hipótese de emissão de novas Cotas, até o limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das novas Cotas será fixado tendo como referência (observada a possibilidade de emissão por preço inferior ou superior): (i) o histórico do valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (ii) o histórico do valor de mercado das Cotas já emitidas; e (iii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a definição do preço de emissão das novas Cotas poderá levar em consideração a expectativa de retorno dos ativos investidos pelo Fundo, bem como as taxas de juros e os níveis de inflação vigentes e projetados no momento da realização da nova emissão. O Administrador, o Gestor, o Custodiante, o coordenador líder (ou os terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas) não terão qualquer responsabilidade perante os Cotistas em razão da emissão de Cotas utilizando-se do mecanismo de Capital Autorizado, não cabendo aos Cotistas qualquer direito de reclamar ou de pleitear qualquer indenização em decorrência da emissão de novas Cotas em razão do Capital Autorizado, sendo que, caso os Cotistas desejem não ser diluídos em sua participação no Fundo, deverão exercer o direito de preferência em relação às novas Cotas, em consonância com o subitem 8.4.4., abaixo,

8.4.4. No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

8.4.5. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1491421

8.5. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

8.6. As Cotas referentes a cada emissão serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, não havendo a assinatura de compromissos de investimento.

8.6.1. As Cotas de cada emissão poderão ser subscritas parcialmente, observado que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor.

8.7. As Cotas serão emitidas em classe única.

8.8. Os Cotistas não poderão exercer quaisquer direitos sobre os Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

8.9. Até que o registro de constituição e funcionamento do Fundo previsto na regulamentação específica seja concedido pela CVM, as importâncias recebidas na integralização de Cotas da primeira emissão do Fundo serão aplicadas (i) nos Ativos Financeiros previstos nos itens (b) e (d) do subitem 4.2.2 acima e/ou (ii) em LCI, LH e LIG, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

8.10. As Cotas do Fundo serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário em mercado de balcão organizado e/ ou em mercado de bolsa, administrados pela B3.

8.10.1. Qualquer negociação de Cotas deve ser feita exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05.

8.10.2. Para efeitos do disposto no subitem 8.10.1, não são consideradas negociação de Cotas as transferências não onerosas de Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

8.11. Observados os termos da legislação e regulamentação aplicáveis, o Fundo poderá contar com o serviço de formação de mercado (*market making*), sendo certo que caso os serviços de formador de mercado das Cotas do Fundo no mercado secundário venham a ser contratados, será divulgado comunicado ao mercado informando os Cotistas e/ou potenciais investidores acerca de tal contratação.

8.11.1 É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor para o exercício da função de

00 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
0° 1491421
MICROFILME N.°

formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Instrução CVM nº 472. A manutenção do serviço de formador de mercado não será obrigatória

9. RESGATE. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, caso em que se aplicará o disposto no item 16 abaixo.

10. ENCARGOS. Além da Taxa de Administração, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e divulgação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472; (iii) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período de distribuição das Cotas; (iv) honorários e despesas do Auditor; (v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 acima e relativas aos Ativos e Ativos Financeiros que componham seu patrimônio; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 acima, Ativos e Ativos Financeiros, bem como prejuízos não cobertos por apólices de seguros não decorrentes diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral de Cotistas; (ix) taxa de custódia de ativos financeiros, títulos ou valores mobiliários do Fundo; (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo; (xii) despesas com o registro de documentos em cartório; (xiii) honorários e despesas do representante de Cotistas; (xiv) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do Fundo, e de empresa especializada na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 acima, e a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo, e (xvi) taxa de ingresso e de saída dos Fundos Investidos.

10.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 149142

10.1.1. Os encargos previstos no inciso "iii" do item 10, acima, em relação às ofertas primárias de distribuição poderão ser arcados pelos subscritores de novas cotas, nos termos do item 7.4 acima.

10.2. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10.3. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) escrituração de Cotas; (ii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e (iii) serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão suportados pelo Administrador.

10.4. Caso o patrimônio líquido do Fundo se mostre insuficiente para pagar as suas despesas, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, poderá realizar a alienação dos Ativos e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo e, caso tais ativos sejam insuficientes, ou caso a sua alienação não seja viável, deverá convocar assembleia geral de Cotistas, nos termos do item 15 deste Regulamento, para discussão de soluções alternativas.

10.4.1. Caso a assembleia geral de Cotistas prevista no item 10.4 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos e/ou dos Ativos Financeiros do Fundo, e na hipótese de o montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou dos Ativos Financeiros do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda de Ativos e/ou dos Ativos Financeiros do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas, os Cotistas serão chamados para aportar capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

11. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES. O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida ("Informações do Fundo").

11.1. As Informações do Fundo serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

11.2. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1491421

11.3. O Administrador, simultaneamente à divulgação das Informações do Fundo referida no item 11.1, enviará as Informações do Fundo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.4. As Informações do Fundo poderão ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

11.5. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes relativos ao Fundo.

11.5.1. Considera-se relevante, para os efeitos do item 11.5 acima, qualquer deliberação da assembleia geral, do Administrador ou do Gestor, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas, e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

12. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

12.1. Após o encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, a distribuição de rendimentos prevista no item 12 acima será realizada mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago na próxima data prevista para distribuição de rendimentos, observados os procedimentos da B3.

12.1.1. Exclusivamente durante a oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, e observada a obrigação de distribuição semestral de rendimentos nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, o Fundo somente realizará distribuições de rendimentos, a critério do Gestor, caso tenham sido atendidos os seguintes requisitos: (i) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos do inciso III do caput do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004; e (ii) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, conforme inciso I do parágrafo único do mesmo artigo da referida lei.

12.2. Nos casos previstos no item 4.3 acima, o saldo de caixa ali referido poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1491421

respectivos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

12.2.1. Os valores previstos no item 12.2 acima serão distribuídos aos Cotistas sempre na próxima data prevista para distribuição de rendimentos nos termos do item 12.1 acima, observados os procedimentos estabelecidos pela B3.

12.2.2. Farão jus aos valores de que trata os itens 12.1 e 12.2, bem como respectivos subitens acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração dos lucros auferidos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

12.3. O Administrador utilizará as disponibilidades do Fundo para atender às suas exigibilidades, observada a seguinte ordem de preferência: (a) pagamento dos encargos previstos neste Regulamento, e (b) distribuição dos lucros auferidos aos Cotistas, na forma prevista no item 12.

12.4. Todas as Cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus à distribuição de rendimentos em igualdade de condições.

12.5. Os pagamentos de que trata este item serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

13. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO. O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos Ativos, aos Ativos Financeiros e aos demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

13.1. O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos e Ativos Financeiros objeto da Política de Investimento pelo Fundo.

13.2. O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento do Fundo, sendo que o Gestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

13.3. A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores (www.qam.com.br).

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1491421

14. TRIBUTAÇÃO. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo emitidas. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas físicas, o Administrador envidará melhores esforços para que **(i)** os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; **(ii)** as respectivas Cotas não derem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e **(iv)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

15. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS. O Administrador convocará os Cotistas, com antecedência mínima de (i) 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou por correio eletrônico e dispensa a observância dos prazos acima indicados.

15.1. A convocação da assembleia geral de Cotistas, da qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada a assembleia geral de Cotistas, bem como a ordem do dia, deverá enumerar, expressamente, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia geral de Cotistas.

15.1.1. O Administrador disponibilizará, na mesma data de convocação (podendo ser mantidas até a data da assembleia geral de Cotistas), (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas.

15.1.2. Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento poderão solicitar que o Administrador convoque assembleia geral de Cotistas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação, observado que neste caso as deliberações serão tomadas mediante consulta formal, nos termos do item 15.4 abaixo.

15.1.3. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva assembleia geral, ou representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1491421

geral, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento (i) esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e (ii) seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da assembleia geral ordinária.

15.1.4. Quando a assembleia geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirá a declaração fornecida nos termos do subitem 15.6.1 abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

15.1.5. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do subitem 15.1.3 acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do subitem 15.1.1, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 15.1.3, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

15.2. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
b) alteração do Regulamento;
c) destituição ou substituição do Administrador, do Gestor e do Custodiante;
d) escolha do substituto do Administrador;
e) emissão de novas Cotas;
f) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
g) dissolução e liquidação do Fundo quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
i) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
j) eleição, destituição e fixação de remuneração de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por eles incorridas;
k) alteração da Taxa de Administração;
l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472;
m) alteração do prazo de duração do Fundo.

15.2.1. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, ou de

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1491421

adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador ou do Auditor, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou das taxas de custódia ou de performance, quando aplicáveis.

15.2.1.1. As alterações referidas no subitem 15.2.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

15.3. A assembleia geral de Cotistas instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia geral de Cotistas ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.4 abaixo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 15.2 acima, alíneas (b), (c), (d), (f), (g), (i), (k) e (l), que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. A assembleia geral de Cotistas poderá ser instalada com a presença de um único Cotista, de modo que apenas considerar-se-á não instalada a assembleia geral de Cotistas na hipótese de não comparecimento de nenhum Cotista à respectiva assembleia.

15.3.1. Os percentuais de que trata o item 15.3 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

15.3.2. Somente podem votar na assembleia geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

15.3.3. Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto:

a) o Administrador e o Gestor;
b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1491421

f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

15.3.4. Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência, observados os quóruns previstos no item 15.3 acima.

15.4. A critério do Administrador, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia geral de Cotistas poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e (ii) as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quóruns previstos no item 15.3 acima e desde que sejam observadas as formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

15.5. O Administrador enviará, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, ata da assembleia aos Cotistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico.

15.6. A assembleia geral poderá eleger 1 (um) representante de Cotistas, com o mandato de 1 (um) ano, com termo final na assembleia geral de Cotistas subsequente que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos a serem adquiridos pelo Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 acima e demais investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

15.6.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste ao Administrador assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo, e (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

15.6.2. A remuneração do representante de Cotistas eleito na forma do item 15.6, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por ele incorrido no exercício de suas atividades será definida pela mesma assembleia geral que o elegeu.

00 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1491421

15.6.3. A eleição do representante de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.6.4. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

16. LIQUIDAÇÃO. O Fundo será liquidado por deliberação da assembleia geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

16.1. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas, sem prejuízo das demais hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação em vigor:

a) desinvestimento com relação a todos os Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo;

b) renúncia e não substituição do Gestor ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência;

c) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, observado o disposto no subitem 1.3.2., acima; ou

d) ocorrência de patrimônio líquido negativo após a alienação dos Ativos e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, nos termos do item 10.4.1.

16.2. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; (iii) alienação da totalidade dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 deste Regulamento, e (iv) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 acima e demais Ativos e Ativos Financeiros do Fundo.

16.3. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou, se for o caso, conforme previsto no item 16.4 abaixo em Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada, observado, se for o caso, o item 10.4.1.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME N.º 1491421

16.3.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou Ativos Financeiros do Fundo, deduzido das despesas e demais exigibilidades do Fundo, pelo número de Cotas emitidas pelo Fundo.

16.4. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 16.2 acima no prazo de 10 (dez) dias, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos e Ativos Financeiros do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 16.3.1 acima.

16.4.1. A assembleia geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos e Ativos Financeiros do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas emitidas.

16.4.2. Na hipótese da assembleia geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Ativos e Ativos Financeiros a título de resgate das Cotas, os Ativos e Ativos Financeiros do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas emitidas. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

16.4.3. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro. Caso a eleição não ocorra no prazo de 15 (quinze) dias contados da notificação, o Administrador poderá promover a consignação dos ativos, na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

16.4.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos e/ou Ativos Financeiros. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos Ativos e/ou Ativos Financeiros da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

16.5. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

16.5.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

00 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1491421
MICROFILME N.º

16.6. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ; e

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 16.5, acompanhada do relatório do Auditor.

17. ATOS E FATOS RELEVANTES. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no Fundo serão divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados nos itens 11.1 e 11.3 deste Regulamento, conforme estabelecido na Política de Divulgação de Atos e Fatos Relevantes para Fundos de Investimentos Imobiliários disponível na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br).

18. CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre o Administrador e o Cotista, inclusive para convocação de assembleias gerais de Cotistas e procedimento de consulta formal.

19. FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

20. EXERCÍCIO SOCIAL. O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

21. FORO E SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS. Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento. Para a solução amigável de conflitos relacionados a este Regulamento, reclamações ou pedidos de esclarecimentos, poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se não for solucionado o conflito, a Ouvidoria Corporativa Itaú poderá ser contatada pelo 0800 570 0011, em Dias Úteis, das 9 às 18 horas, ou pela Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971.

São Paulo, 09 de setembro de 2019.

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

RECEPÇÃO DE AVERBAÇÕES (*Títulos e Documentos*)

A) – **Conferir as Partes** (contratantes e contratados) (**CPF** *ou* **CNPJ**)

(X) São os mesmos.

( ) Alteração de partes ou de denominação.

1º Conferente _____

2º Conferente Registrador _____

B) – **Indicar a Numeração do Registro Principal**

Nº 1469893 e data 09/11/2018

1º Conferente _____ **2º** Conferente registrador _____

C) – **Base de Cálculo para Registro**

( ) sem valor , Páginas e Vias

( ) Sem Valor, Mínimo na Tabela (prorrogação de prazo)

→ (X) Valor a ser Cobrado R$ 200.000.000,00 → 1ª EMISSÃO

1º Conferente ___ **2º** Conferente Registrador _____

ANEXO III

INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, QUE APROVOU
A SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR INICIAL PELO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DE ADMINISTRAÇÃO E DO REGULAMENTO DO
QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 32.400.264/0001-29

Por este instrumento particular, **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 2.528, de 29 de julho de 1993 ("Administrador") do **QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 32.400.264/0001-29 ("Fundo"), tendo em vista que o Fundo não iniciou suas atividades e não tem, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE:**

a) Deliberar pela substituição do Administrador em relação às atividades de administração do Fundo, que passarão a ser realizadas pela **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, sala 907, inscrita no CNPJ/ME sob nº 45.246.410/0001-55 ("Novo Administrador");

b) Em decorrência do quanto disposto na alínea "a" acima, o Novo Administrador resolve alterar integralmente o regulamento do Fundo ("Regulamento"), de modo que o Regulamento passará a vigorar com a redação prevista em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo A ao presente instrumento, inclusive para fins de atualização das informações cadastrais do Novo Administrador e dos demais prestadores de serviço do Fundo; e

c) Por fim, ajustar e ratificar os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, que será realizada em conformidade com o quanto estabelecido no "Suplemento das Cotas do Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário" constante do Anexo I ao Regulamento, conforme alterado em consonância com a alínea "b" da Ordem do Dia acima.

Adicionalmente, o Novo Administrador manifestou a sua anuência em exercer a administração do Fundo e declara que está devidamente habilitado para a atividade de administração de fundos de investimento imobiliário e assume todas as obrigações impostas pela legislação e

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 119, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.

regulamentação em vigor, que regula a atividade de administração do Fundo, a partir da presente data.

O Novo Administrador se obriga a manter e/ou contratar empresa devidamente habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de auditoria independente do Fundo a partir da presente data e assim que o Fundo inicie suas atividades, conforme previsto na legislação e regulamentação em vigor.

O Novo Administrador se obriga a prestar os serviços diretamente ou, conforme o caso, a contratar empresas devidamente habilitadas perante a CVM para prestar serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria de ativos (controle e processamento dos títulos e valores mobiliários) e serviços de controladoria de passivos (escrituração de cotas).

O Novo Administrador assume a responsabilidade de, com a colaboração do Administrador: (i) providenciar a alteração da pessoa física responsável pelo Fundo perante a Secretaria da Receita Federal; e (ii) atualizar o cadastro do Fundo perante os órgãos reguladores e autorreguladores, incluindo perante o Sistema SGF (Sistema de Gestão de Fundos Estruturados).

O Novo Administrador se obriga e fica desde já autorizado a manter e/ou, se for o caso, a proceder com abertura de contas correntes para o Fundo, bem como a realizar todos os procedimentos que se fizerem necessários para efetivação da transferência de administração do Fundo.

São Paulo, 30 de dezembro de 2020.

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
Novo Administrador

ANEXO A – VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 119, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance. Pág: 4/4

Algoritmo: SHA-256 with RSA
Hash do documento original:
gJpTZ815evNfxqgVV6qylqamygUsIv0JF3jV3EN0nYA

Itau
Assinado digitalmente por: ELENITA APARECIDA DOS SANTOS DIAMANDIS: 06124778866
Data: 06/01/2021 16:01:13 -02:00

Itau
Assinado digitalmente por: KATIA SUSANA VIEIRA: 12526854830
Data: 06/01/2021 16:04:02 -02:00

Itau
Assinado digitalmente por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA: 02665455722
Data: 06/01/2021 16:21:28 -02:00

Itau
Assinado digitalmente por: RODRIGO DE GODOY: 00665141777
Data: 06/01/2021 16:28:26 -02:00

PLURAL

QUASAR
ASSET MANAGEMENT

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 1/45

REGULAMENTO DO QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ÍNDICE

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.

PLURAL

QUASAR ASSET MANAGEMENT

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.

1. CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados aqui atribuídos. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições aqui contidas aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

"Administrador"	**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, sala 907, inscrita no CNPJ/ME sob nº 45.246.410/0001-55, ou quem venha a substituí-lo.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas"	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
"Ativos Financeiros"	Tem o significado atribuído no item 6.4., abaixo.
"Ativos"	Tem o significado atribuído no item 6.3., abaixo.
"Auditor Independente"	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 4/45

"Benchmark"	Tem o significado a ele atribuído no item 7.2 deste Regulamento.
"Boletim de Subscrição"	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
"Capital Autorizado"	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
"CRI"	Significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários.
"CNPJ/ME"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código ANBIMA"	Código de Administração de Recursos de Terceiros publicado pela ANBIMA.
"Código Civil Brasileiro"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Conflito de Interesses"	Significa qualquer situação entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
"Contrato de Gestão"	Significa o "*Contrato de Gestão de Carteira do Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário*", por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo
"Cotas"	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
"Cotistas"	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
"Custodiante"	**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, acima qualificado, ou outra instituição que venha a ser contratada pelo Administrador, devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Dia Útil"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
"Escriturador"	**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, acima qualificado, ou instituição que venha a ser contratada pelo Administrador, devidamente habilitada para prestar os serviços de escrituração das Cotas.
"Fundo"	Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário.
"Gestor"	**QUASAR ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek, nº 1.726, conjunto 92, inscrita no CNPJ/ME sob nº 14.084.509/0001-74,

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 5/45

PLURAL

QUASAR ASSET MANAGEMENT

	devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.988, expedido em 26 de outubro de 2011 .
"Instrução CVM nº 400/03 "	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 472/08 "	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 476/09 "	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 516/11 "	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 539/13 "	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 555/14 "	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Lei nº 6.404/76 "	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93 "	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Oferta Pública "	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
"Oferta Restrita "	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539/13; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
"Ofertas "	A Oferta Pública e a Oferta Restrita, quando referidas em conjunto ou quando referidos individual e indistintamente.
"Patrimônio Líquido do Fundo "	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
"Pessoas Ligadas "	Significa:

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 6/45

	I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador , do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
"Política de Investimento"	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
"Primeira Emissão"	A primeira emissão de Cotas, que será regida pelo Suplemento.
"Prospecto"	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
"Regulamento"	O presente regulamento do Fundo.
"SELIC"	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.
"Suplemento"	É o suplemento constante do Anexo I deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão.
"Taxa de Administração"	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
"Taxa de Performance"	Tem o significado a ela atribuído no item 7.2 deste Regulamento.
"Taxa de Distribuição no Mercado Primário"	A taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, com exceção da Primeira Emissão de Cotas, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de Ofertas, equivalente a um percentual fixo por Cota a ser fixado a cada emissão de Cota, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados às Ofertas.

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.

"Termo de Adesão"	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
"Valor de Mercado do Fundo"	Multiplicação da totalidade das Cotas por seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

2. CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

2.1.1. A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para administrar o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

2.2. GESTOR

2.2.1. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

2.3. CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

2.3.1. A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, enquanto que os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão prestados pelo Administrador ou por instituição devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

2.3.2. Os Ativos e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 8/45

2.3.3. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos e Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

2.4.1. A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

2.5.1. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor.

2.6. FORMADOR DE MERCADO

2.6.1. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

2.7. DISTRIBUIDOR

2.7.1. A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.8.1. Caso aplicável, o Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis.

3. CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 9/45

3.1. O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, nos termos das normas aplicáveis, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários .

4. CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR

4.1. O Gestor deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, neste Regulamento e do disposto no Contrato de Gestão:

a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, os Ativos e os Ativos Financeiros que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, observado o quanto disposto no item 4.1.1., abaixo;

b) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

c) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no subitem 4.2.1., abaixo;

d) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do Patrimônio Líquido do Fundo;

e) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

f) monitorar os investimentos realizados pelo Fundo;

g) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e Ativos Financeiros do Fundo, observado o quanto disposto no item 4.1.1., abaixo;

h) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo; e

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 10/45

i) implementar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo na forma permitida no item 6.7., abaixo.

4.1.1. Sem prejuízo do quanto disposto no item 4.1., acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários eventualmente detidos pelo Fundo, observado o quanto disposto no item 6.7. abaixo, compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens imóveis do Fundo.

4.2. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, e, caso seja necessário em virtude da natureza do ato a ser praticado pelo Gestor em nome do Fundo, o Administrador obriga-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandatos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

4.2.1. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo.

5. CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

5.1. O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

6. CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE

6.1. O Fundo tem por objeto o investimento, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo – em CRI. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, nos termos do item 6.3., abaixo, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas ("Política de Investimento").

6.2. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, de modo que a rentabilidade esperada das Cotas, conforme venha a ser estimada nos documentos

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 11/45

das respectivas emissões, não constitui promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo.

6.3. Para os fins do item 6.1., acima, o Fundo poderá investir, a critério do Gestor, nos seguintes ativos ("Ativos"):

a) CRI;

b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

c) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

d) Letra Imobiliária Garantida;

e) Letras de Crédito Imobiliário;

f) Letras Hipotecárias;

g) Cotas de FII; e

h) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08.

6.3.1. Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

6.4. Para atender suas necessidades de liquidez, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) títulos de emissão do tesouro nacional; (b) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados no item "a" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; e (c) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens "a" e "b" acima ("Fundos Investidos") (sendo os ativos mencionados nas alíneas "a", "b" e "c" acima referidos em conjunto como "Ativos Financeiros").

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 12/45

6.5. O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista neste Regulamento, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do Patrimônio Líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto no item 6.15 abaixo, observado que o Fundo poderá realizar operações que tenham potencial de geração de valor através de compressão de risco, estruturação e determinadas especificidades em relação aos ativos imobiliários subjacentes.

6.6. Os atos que caracterizem situações de Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.7. Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista acima, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

6.8. A estratégia de cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo Gestor, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos ou Ativos Financeiros, observada a natureza e características de cada um dos Ativos e dos Ativos Financeiros de titularidade do Fundo.

6.9. Caso o Gestor não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, o Gestor poderá recomendar ao Administrador para que este utilize o saldo de caixa para distribuição de rendimentos e/ou amortização junto aos Cotistas, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de amortização e/ou distribuição de rendimentos.

6.10. O Fundo terá o prazo de até 12 (doze) meses após a data de encerramento da primeira Oferta de Cotas e 6 (seis) meses após a data de encerramento das Ofertas de Cotas subsequentes para alocar os recursos captados de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, inclusive em relação aos limites de concentração estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável aos fundos de investimento em geral, conforme o caso.

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.

6.11. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.12. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo Financeiro.

6.13. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

6.14. Os Ativos e os Ativos Financeiros serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Administrador, disponível para consulta em sua página na rede mundial de computadores.

6.15. Observado o quanto disposto no §6º do art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, a partir do momento em que o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

6.15.1. No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 14/45

6.15.2. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento , o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em Assembleia Geral quando caracterizada situação de Conflito de Interesses, nos termos da regulamentação específica .

6.15.3. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de Fundos Investidos administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que , tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

7. CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO – TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E PERFORMANCE

7.1. Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, do Gestor e do Escriturador, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração ("Taxa de Administração ") equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano (observado que durante os 6 (seis) primeiros meses de funcionamento do Fundo, a Taxa de Administração corresponderá ao percentual de 0,625% (seiscentos e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano) sobre (i) o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (ii) o Valor de Mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), o qual será reajustado anualmente pela variação do IPCA.

7.1.1. Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

7.1.2. A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.2. O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido neste Regulamento, já deduzidos todos os

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 15/45

encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração e custos de Ofertas de Cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação do Índice de Mercado ANBIMA B (IMA-B), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela ANBIMA, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.anbima.com.br) acrescida de um *spread* de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, (que será considerada a "marca d´água"), conforme a seguinte fórmula ("Taxa de Performance"):

TP = 0,20 * [* (-)]

Onde,

TP = Taxa de Performance;

Benchmark = 100% (cem por cento) da variação do Índice de Mercado ANBIMA B (IMA-B), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculado e divulgado pela ANBIMA, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.anbima.com.br) acrescida de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

= valor total da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta;

= somatório do quociente entre o total distribuído aos Cotistas no semestre e o valor total das Cotas integralizadas líquida dos custos da Oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance;

= variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance.

7.2.1. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia útil dos meses de junho e dezembro.

7.2.2. Caso ocorram novas emissões de Cotas, a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas e a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os de todas as possíveis tranches serão atualizados para o utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 119, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 16/45

7.2.3. Em caso de amortização do Fundo, o deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

7.2.4. A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do Fundo desde a última cobrança até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

7.2.5. O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no *caput*, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

7.3. Quando da subscrição e integralização de Cotas, poderá ser devida pelos Cotistas uma Taxa de Distribuição no Mercado Primário, por Cota subscrita, equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, conforme determinado pelo ato que aprovar a nova emissão de Cotas.

7.3.1. Os recursos captados a título de Taxa de Distribuição no Mercado Primário serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição primária. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, tal valor será revertido em benefício do Fundo.

7.4. Não haverá cobrança de taxa de ingresso ou taxa de saída.

8. CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL

8.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

9. CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

9.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento e de sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 17/45

a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93 fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;

c) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XVIII;

f) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do Fundo;

g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “b” acima até o término do procedimento;

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 119, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 18/45

h) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;

i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

j) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos e dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;

k) observar as disposições constantes deste Regulamento e do Prospecto, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

l) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

m) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

n) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no subitem 4.2.1 acima; e

o) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso.

9.2. Adicionalmente, o Administrador poderá contratar, em nome do Fundo e às expensas deste, os seguintes serviços facultativos:

(i) distribuição das Cotas a cada nova Oferta;

(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 19/45

(iii) conforme o caso, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e

(iv) formador de mercado para as Cotas.

9.2.1. Os serviços a que se referem os incisos "i" a "iii" do item 9.2. acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados .

10. CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

10.1. O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverão cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia, destituição pela Assembleia Geral ou de descredenciamento pela CVM, nos termos deste Capítulo.

10.2. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador e/ou do Gestor, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

10.3. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos imóveis que componham o portfólio do Fundo.

10.4. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral, que poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pela CVM, para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Pederal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 20/45

10.5. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador.

10.5.1. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

10.6. A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

10.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 acima, o que ocorrer primeiro.

10.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 10.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo.

10.9. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item 10.8 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

10.10. No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

10.11. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 21/45

PLURAL

QUASAR ASSET MANAGEMENT

11. CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES

11.1. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

i) receber depósito em sua conta corrente;

ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

iii) contrair ou efetuar empréstimo;

iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

v) aplicar no exterior recursos captados no país;

vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas;

vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;

x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;

xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo ; e

xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 22/45

11.2. A vedação prevista no inciso "x" acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

11.3. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

12. CAPÍTULO XII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

12.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, conforme orientação e recomendação do Gestor, serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo e/ou este Regulamento.

12.2. No instrumento de aquisição de bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea "a" do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

12.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

12.4 . O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

12.5 . O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis, conforme o caso, aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

Pág: 23/45

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.

13. CAPÍTULO XIII – CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

13.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

14. CAPÍTULO XIV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

14.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas.

14.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

14.3. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

14.4. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XIV.

> **14.4.1.** A Primeira Emissão de Cotas será realizada nos termos do Suplemento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

14.5. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, bem como após o encerramento da Primeira Emissão, o Administrador,

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 24/45

conforme recomendação do Gestor, poderá realizar novas emissões de Cotas sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).

14.5.1. A decisão relativa à eventual nova emissão de Cotas até o limite do Capital Autorizado será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do direito de preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

14.6. Sem prejuízo do disposto no item 14.5 acima, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

14. 7. Uma vez aprovada a nova emissão de cotas, seja por ato do Administrador, mediante recomendação do Gestor, seja por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, a colocação das novas Cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03 ou da Instrução CVM nº 476/09.

14.8. Na hipótese de emissão de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será fixado, preferencialmente, tendo como referência (observada a possibilidade de emissão por preço inferior ou superior): (i) o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

14.9. No âmbito de novas emissões de Cotas, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na data a ser estabelecida no ato do Administrador ou na respectiva Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão), respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas , respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência , e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 25/45

14.10. Na hipótese de novas emissões de Cotas pelo Fundo em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal nova emissão irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas Cotas e sobre eventual possibilidade de cessão do direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência. Caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o prazo para seu exercício, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, a posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício, o percentual de subscrição e o direito das novas Cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos.

14.11. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, observados os termos estabelecidos na regulamentação aplicável.

14.12. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

14.13. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a deliberação ou o ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas deverá estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta.

14.14. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

14.15 .Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do inteiro teor deste Regulamento; (ii) do inteiro teor do Prospecto da Oferta Pública, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido do Fundo negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 26/45

14.16. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

14.17. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da Oferta.

14.17.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

14.17.2 . A cada nova Oferta, a deliberação ou o ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas poderá autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições aprovados em Assembleia Geral e estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

14.18. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

14.18.1. Para efeitos do disposto neste item 14.18, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

14.19. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

15. CAPÍTULO XV – RESGATES

15.1. Não é permitido o resgate das Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo .

16. CAPÍTULO XVI – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

16.1. A apuração do valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor .

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 27/45

16.2. O critério de apreçamento dos Ativos e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Administrador.

16.3. No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, de acordo com o disposto no item 6.7. acima, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

17. CAPÍTULO XVII – RISCOS

17.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

18. CAPÍTULO XVIII – ENCARGOS

18.1. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração e de Performance; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08 ; (iv) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 28/45

funções; (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, conforme previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xiii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xvi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrarem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

18.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo na Instrução CVM nº 472/08 devem correr por conta do Administrador.

18.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

18.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

19. CAPÍTULO XIX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

19.1. O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.bancoplural.com) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

19.2. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

19.3. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 29/45

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do Auditor Independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

19.4. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
II – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
III – fatos relevantes;
IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, §4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

19.5. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 30/45

19.6. O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

19.7. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

19.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física. Alternativamente, caso assim admitido pela legislação e regulamentação em vigor, tais comunicações poderão ser realizadas única e exclusivamente por meio da disponibilização do respectivo documento no *website* do Administrador.

20. CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

20.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

20.1.1. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas.

20.2 . Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

20.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 20.1 acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos e Ativos

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 31/45

Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

20.2.2. O percentual mínimo a que se refere o item 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

20.2.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 20.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 14.3 acima.

20.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

20.4. Caso os recursos existentes no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumidos , o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos do Fundo.

20.4.1 . Caso a Assembleia Geral prevista no item 20.4. não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos ou de Ativos Financeiros do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas .

21. CAPÍTULO XXI – TRIBUTAÇÃO

21.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável ao Cotista pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 32/45

investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

21.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que, cumulativamente (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

21.3. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. No caso de mudança no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, tal fato será informado por meio de publicação de fato relevante.

22.

23. CAPÍTULO XXII – ASSEMBLEIA GERAL

22.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados .

22.2. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias .

> **22.2.1.** Para efeito do disposto no item 22.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

22.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 33/45

22.4. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

22.5. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

I – em sua página na rede mundial de computadores;
II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

22.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 22.5 acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

22.7. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 22.5 incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 .

22.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas titulares das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

22.9. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
b) alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no item 22.10. abaixo;
c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 34/45

e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

f) dissolução e liquidação do Fundo, ressalvadas as hipóteses previstas neste Regulamento;

g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

j) contratação de formador de mercado que seja Parte Relacionada;

k) aprovação dos atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, §2°, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;

l) alteração do prazo de duração do Fundo; e

m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

22.9.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações financeiras auditadas aos Cotistas.

22.10. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou Taxa de Performance. As alterações referidas nos itens (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

22.11. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.

22.11.1. O pedido de que trata o item 22.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

22.11.2. O percentual de que trata o item 22.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

22.11.3. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 22.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 22.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 22.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

22.12. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

22.12.1. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
II - 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

22.12.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

22.12.3. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

I – ser Cotista;

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 36/45

II – não exercer cargo ou função no Administrador ou Gestor, ou no controlador do Administrador ou Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV - não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

22.12.4. O representante dos Cotistas eleito deverá informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

22.12.5. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, sendo que o prazo de resposta da respectiva consulta formal será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta formal, observado ainda que: (i) as Assembleias Gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e (ii) as Assembleias Gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias ..

22.12.6 . Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 22.12.7, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 37/45

22.12.6. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "e", "f", "h", "j", "k" e "m" do item 22.9, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

22.12.7. Os percentuais de que trata o item 22.12.5, acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

22.13. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto.

22.13.1. Ao receber a solicitação de que trata o item 22.13, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

22.13.2. Nas hipóteses previstas no 22.13, o Administrador pode exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

22.13.3. É vedado ao Administrador do Fundo:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 22.13;
II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
III– condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 22.13.2.

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 119, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 38/45

22.13.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

22.13.5. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

I – o Administrador ou o Gestor;
II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
III – empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

22.13.6. Não se aplica a vedação prevista no item 22.13.5 acima quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do item 22.13.5 acima;
II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
III – todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

24. CAPÍTULO XXIII – ATOS E FATOS RELEVANTES

23.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XIX deste Regulamento.

23.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 39/45

23.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
III – a paralização das atividades dos imóveis;
IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
VII – a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
VIII – alteração do Gestor ou Administrador;
IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;
XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
XII – desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
XIII – emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

25. CAPÍTULO XXIV – LIQUIDAÇÃO

24.1. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação antecipada descritos neste Regulamento.

24.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

a) caso o Fundo passe a ter Patrimônio Líquido do Fundo inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da Primeira Emissão;

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 119, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.

b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e

c) ocorrência de Patrimônio Líquido do Fundo negativo, caso os Cotistas não venham a aportar recursos adicionais no Fundo e após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo, sem prejuízo da eventual adoção, anteriormente à liquidação, do quanto disposto no item 12.5., acima .

24.3. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

24.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

24.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor da Cota patrimonial do Fundo, com data base no Dia Útil imediatamente anterior à data de pagamento.

24.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 24.3, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos imobiliários que eventualmente integrem o patrimônio do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 24.4.1, acima.

24.5.1. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos imobiliários do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

24.5.2. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos imobiliários a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06. Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.

Pág: 41/45

relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

24.5.3. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

24.5.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contados da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

24.6. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

24.6.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

24.7. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: (i) no prazo de 15 (quinze) dias: (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

26. CAPÍTULO XXV – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

25.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para o envio das informações previstas no Capítulo VII

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.

da Instrução CVM nº 472/08, convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

27. CAPÍTULO XXVI – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

26.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

28. CAPÍTULO XXVII – FORO

27.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 2020.

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
Administrador

PLURAL

QUASAR ASSET MANAGEMENT

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.
Pág: 43/45

29. ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Primeira Emissão do Fundo.

Montante Total da Primeira Emissão:	Até R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
Quantidade de Cotas:	Até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas. Adicionalmente, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Primeira Emissão de Cotas poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, de até 300.000 (trezentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R$ 30.000.000 (trinta milhões de reais), equivalentes em conjunto a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.
Preço de Subscrição:	R$ 100,00 (cem reais).
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:	Será admitida a distribuição parcial, observado o montante mínimo da Primeira Emissão correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para a manutenção da Primeira Emissão.
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Público Alvo:	A oferta pública de distribuição de Cotas da Primeira Emissão é destinada à investidores em geral (exceto clubes de investimento), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Período de Colocação:	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão.

Coordenador Líder:	**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 288, sala 913 (parte), CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance.

Documento assinado digitalmente, conforme M.P 2.200/01, Artigo 11º, Lei Federal 11.419/06.
Certificados Digitais ICP-Brasil Compliance. Pág: 45/45

Algoritmo: SHA-256 with RSA
Hash do documento original:
7W2eRdJ4fFG4HeRVGtkaZoF5bEoVL9KYMM8TDED-B2g

Itau
Assinado digitalmente por: ELENITA APARECIDA DOS SANTOS DIAMANDIS: 06124778866
Data: 06/01/2021 16:01:15 -02:00

Itau
Assinado digitalmente por: KATIA SUSANA VIEIRA: 12526854830
Data: 06/01/2021 16:04:05 -02:00

Itau
Assinado digitalmente por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA: 02665455722
Data: 06/01/2021 16:21:33 -02:00

Itau
Assinado digitalmente por: RODRIGO DE GODOY: 00665141777
Data: 06/01/2021 16:28:29 -02:00

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO, QUE APROVOU O REGULAMENTO EM VIGOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 32.400.264/0001-29

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, sala 907, inscrita no CNPJ/ME sob nº 45.246.410/0001-55 ("Administrador"), na qualidade de administradora do **QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 32.400.264/0001-29 ("Fundo"), tendo em vista que o Fundo não iniciou suas atividades e não tem, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE:**

a) Preliminarmente, fica ratificada a assunção pelo **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO** na administração do Fundo a partir do dia 06 de janeiro de 2021 (inclusive), conforme versão do regulamento do Fundo ("Regulamento") constante do **Anexo A** ao presente instrumento. Adicionalmente, o Administrador declara que, para os fins da prestação dos serviços de escrituração de cotas de emissão do Fundo, fica rescindida a anterior contratação da **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64.

b) Após a ratificação constante da alínea "a", acima, e em decorrência de determinada alteração solicitada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, alterar o item 20.2. do Regulamento, que passará a viger com a seguinte redação:

"***20.2.*** *Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, a critério do Administrador, considerando orientações feitas pelo Gestor, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.*"

c) Adicionalmente, alterar o item 4.2. do Regulamento, que passará a viger com a seguinte redação:

"***4.2****. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, e, caso seja necessário em virtude da natureza do ato a ser praticado pelo Gestor em nome do Fundo, o Administrador poderá outorgar as respectivas procurações por meio de mandatos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.*"

Diante das alterações acima mencionadas nas alíneas "b" e "c", acima, o Regulamento do Fundo passará a vigorar com a redação prevista em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do **Anexo B** ao presente instrumento.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2021.

DocuSigned by:
Assinado por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722
CPF: 02665455722
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 26/01/2021 | 14:53:29 PST
ICP Brasil
164EE601767C4CCE856043E48D243239

DocuSigned by:
Assinado por: RODRIGO DE GODOY:00665141777
CPF: 00665141777
Papel: Diretor
Hora de assinatura: 26/01/2021 | 16:02:31 PST
ICP Brasil
DD7EA1FCBE7843FEB3FEE73125FDED9A

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Administrador

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

ANEXO A – VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO EM 06/01/2021

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

PLURAL

QUASAR
ASSET MANAGEMENT

REGULAMENTO DO
QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

PLURAL

QUASAR ASSET MANAGEMENT

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES....3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS....7
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO....8
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR....9
CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO....10
CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE....10
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO – TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E PERFORMANCE....13
CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL....15
CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR....16
CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR....18
CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES....19
CAPÍTULO XII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA....21
CAPÍTULO XIII – CONFLITO DE INTERESSES....21
CAPÍTULO XIV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS....22
CAPÍTULO XV – RESGATES....25
CAPÍTULO XVI – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO....25
CAPÍTULO XVII – RISCOS....25
CAPÍTULO XVIII – ENCARGOS....26
CAPÍTULO XIX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES....27
CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS....28
CAPÍTULO XXI – TRIBUTAÇÃO....30
CAPÍTULO XXII – ASSEMBLEIA GERAL....30
CAPÍTULO XXIII – ATOS E FATOS RELEVANTES....36
CAPÍTULO XXIV – LIQUIDAÇÃO....37
CAPÍTULO XXV – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA....39
CAPÍTULO XXVI – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA....39
CAPÍTULO XXVII – FORO....39
ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO....40

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

PLURAL QUASAR ASSET MANAGEMENT

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados aqui atribuídos. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições aqui contidas aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

"Administrador"	**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, sala 907, inscrita no CNPJ/ME sob nº 45.246.410/0001-55, ou quem venha a substituí-lo.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas"	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
"Ativos Financeiros"	Tem o significado atribuído no item 6.4., abaixo.
"Ativos"	Tem o significado atribuído no item 6.3., abaixo.
"Auditor Independente"	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Benchmark"	Tem o significado a ele atribuído no item 7.2 deste Regulamento.
"Boletim de Subscrição"	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

PLURAL QUASAR ASSET MANAGEMENT

"Capital Autorizado"	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
"CRI"	Significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários.
"CNPJ/ME"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código ANBIMA"	Código de Administração de Recursos de Terceiros publicado pela ANBIMA.
"Código Civil Brasileiro"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Conflito de Interesses"	Significa qualquer situação entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
"Contrato de Gestão"	Significa o "*Contrato de Gestão de Carteira do Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário*", por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo
"Cotas"	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
"Cotistas"	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
"Custodiante"	**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, acima qualificado, ou outra instituição que venha a ser contratada pelo Administrador, devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Dia Útil"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
"Escriturador"	**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, acima qualificado, ou instituição que venha a ser contratada pelo Administrador, devidamente habilitada para prestar os serviços de escrituração das Cotas.
"Fundo"	Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário.
"Gestor"	**QUASAR ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek, nº 1.726, conjunto 92, inscrita no CNPJ/ME sob nº 14.084.509/0001-74, devidamente autorizada à prestação dos serviços

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

	de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.988, expedido em 26 de outubro de 2011.
"Instrução CVM nº 400/03"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 472/08"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 476/09"	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 516/11"	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 539/13"	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 555/14"	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Lei nº 6.404/76"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Oferta Pública"	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
"Oferta Restrita"	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539/13; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
"Ofertas"	A Oferta Pública e a Oferta Restrita, quando referidas em conjunto ou quando referidos individual e indistintamente.
"Patrimônio Líquido do Fundo"	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
"Pessoas Ligadas"	Significa:

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

	I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
"Política de Investimento"	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
"Primeira Emissão"	A primeira emissão de Cotas, que será regida pelo Suplemento.
"Prospecto"	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
"Regulamento"	O presente regulamento do Fundo.
"SELIC"	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.
"Suplemento"	É o suplemento constante do Anexo I deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão.
"Taxa de Administração"	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
"Taxa de Performance"	Tem o significado a ela atribuído no item 7.2 deste Regulamento.
"Taxa de Distribuição no Mercado Primário"	A taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, com exceção da Primeira Emissão de Cotas, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de Ofertas, equivalente a um percentual fixo por Cota a ser fixado a cada emissão de Cota, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados às Ofertas.
"Termo de Adesão"	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

"Valor de Mercado do Fundo"	Multiplicação da totalidade das Cotas por seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

2.1.1. A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para administrar o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

2.2. GESTOR

2.2.1. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

2.3. CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

2.3.1. A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, enquanto que os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão prestados pelo Administrador ou por instituição devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

2.3.2. Os Ativos e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

2.3.3. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos e Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

2.4.1. A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

2.5.1. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor.

2.6. FORMADOR DE MERCADO

2.6.1. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

2.7. DISTRIBUIDOR

2.7.1. A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.8.1. Caso aplicável, o Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis.

CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO

3.1. O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, nos termos das normas aplicáveis, que busquem

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR

4.1. O Gestor deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, neste Regulamento e do disposto no Contrato de Gestão:

a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, os Ativos e os Ativos Financeiros que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, observado o quanto disposto no item 4.1.1., abaixo;

b) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

c) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no subitem 4.2.1., abaixo;

d) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do Patrimônio Líquido do Fundo;

e) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

f) monitorar os investimentos realizados pelo Fundo;

g) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e Ativos Financeiros do Fundo, observado o quanto disposto no item 4.1.1., abaixo;

h) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo; e

i) implementar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo na forma permitida no item 6.7., abaixo.

4.1.1. Sem prejuízo do quanto disposto no item 4.1., acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários eventualmente detidos pelo Fundo, observado o quanto disposto no item 6.7. abaixo, compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens imóveis do Fundo.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

4.2. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, e, caso seja necessário em virtude da natureza do ato a ser praticado pelo Gestor em nome do Fundo, o Administrador obriga-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandatos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

4.2.1. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

5.1. O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE

6.1. O Fundo tem por objeto o investimento, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo – em CRI. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, nos termos do item 6.3., abaixo, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas ("Política de Investimento").

6.2. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, de modo que a rentabilidade esperada das Cotas, conforme venha a ser estimada nos documentos das respectivas emissões, não constitui promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo.

6.3. Para os fins do item 6.1., acima, o Fundo poderá investir, a critério do Gestor, nos seguintes ativos ("Ativos"):

a) CRI;
b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
c) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

d) Letra Imobiliária Garantida;

e) Letras de Crédito Imobiliário;

f) Letras Hipotecárias;

g) Cotas de FII; e

h) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08.

6.3.1. Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

6.4. Para atender suas necessidades de liquidez, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) títulos de emissão do tesouro nacional; (b) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados no item "a" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; e (c) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens "a" e "b" acima ("Fundos Investidos") (sendo os ativos mencionados nas alíneas "a", "b" e "c" acima referidos em conjunto como "Ativos Financeiros").

6.5. O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista neste Regulamento, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do Patrimônio Líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto no item 6.15 abaixo, observado que o Fundo poderá realizar operações que tenham potencial de geração de valor através de compressão de risco, estruturação e determinadas especificidades em relação aos ativos imobiliários subjacentes.

6.6. Os atos que caracterizem situações de Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.7. Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista acima, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

6.8. A estratégia de cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo Gestor, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos ou Ativos Financeiros, observada a natureza e características de cada um dos Ativos e dos Ativos Financeiros de titularidade do Fundo.

6.9. Caso o Gestor não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, o Gestor poderá recomendar ao Administrador para que este utilize o saldo de caixa para distribuição de rendimentos e/ou amortização junto aos Cotistas, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de amortização e/ou distribuição de rendimentos.

6.10. O Fundo terá o prazo de até 12 (doze) meses após a data de encerramento da primeira Oferta de Cotas e 6 (seis) meses após a data de encerramento das Ofertas de Cotas subsequentes para alocar os recursos captados de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, inclusive em relação aos limites de concentração estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável aos fundos de investimento em geral, conforme o caso.

6.11. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.12. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo Financeiro.

6.13. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

6.14. Os Ativos e os Ativos Financeiros serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Administrador, disponível para consulta em sua página na rede mundial de computadores.

6.15. Observado o quanto disposto no § 6º do art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, a partir do momento em que o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

6.15.1. No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

6.15.2. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em Assembleia Geral quando caracterizada situação de Conflito de Interesses, nos termos da regulamentação específica.

6.15.3. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de Fundos Investidos administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO – TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E PERFORMANCE

7.1. Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, do Gestor e do Escriturador, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano (observado que durante os 6 (seis) primeiros meses de funcionamento do Fundo, a Taxa de Administração corresponderá ao percentual de 0,625% (seiscentos e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano) sobre (i) o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (ii) o Valor de Mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), o qual será reajustado anualmente pela variação do IPCA.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

7.1.1. Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

7.1.2. A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.2. O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido neste Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração e custos de Ofertas de Cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação do Índice de Mercado ANBIMA B (IMA-B), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela ANBIMA, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.anbima.com.br) acrescida de um *spread* de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, (que será considerada a "marca d´água"), conforme a seguinte fórmula ("Taxa de Performance"):

$$TP = 0{,}20 * [V_A * (\sum i_{Corrigido} - \sum p_{Corrigido})]$$

Onde,

TP = Taxa de Performance;

Benchmark = 100% (cem por cento) da variação do Índice de Mercado ANBIMA B (IMA-B), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculado e divulgado pela ANBIMA, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.anbima.com.br) acrescida de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

V_A = valor total da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta;

$\sum i_{Corrigido}$ = somatório do quociente entre o total distribuído aos Cotistas no semestre e o valor total das Cotas integralizadas líquida dos custos da Oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance;

$\sum p_{Corrigido}$ = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance.

7.2.1. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

7.2.2. Caso ocorram novas emissões de Cotas, a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas e a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os V_A de todas as possíveis tranches serão atualizados para o V_A utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

7.2.3. Em caso de amortização do Fundo, o V_A deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

7.2.4. A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do Fundo desde a última cobrança até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

7.2.5. O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no *caput*, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

7.4. Quando da subscrição e integralização de Cotas, poderá ser devida pelos Cotistas uma Taxa de Distribuição no Mercado Primário, por Cota subscrita, equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, conforme determinado pelo ato que aprovar a nova emissão de Cotas.

7.4.1. Os recursos captados a título de Taxa de Distribuição no Mercado Primário serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição primária. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, tal valor será revertido em benefício do Fundo.

7.5. Não haverá cobrança de taxa de ingresso ou taxa de saída.

CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

8.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

9.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento e de sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93 fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;

c) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XVIII;

f) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do Fundo;

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "b" acima até o término do procedimento;

h) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;

i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

j) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos e dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;

k) observar as disposições constantes deste Regulamento e do Prospecto, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

l) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

m) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

n) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no subitem 4.2.1 acima; e

o) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso.

9.2. Adicionalmente, o Administrador poderá contratar, em nome do Fundo e às expensas deste, os seguintes serviços facultativos:

(i) distribuição das Cotas a cada nova Oferta;

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

(iii) conforme o caso, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e

(iv) formador de mercado para as Cotas.

9.2.1. Os serviços a que se referem os incisos "i" a "iii" do item 9.2. acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

10.1. O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverão cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia, destituição pela Assembleia Geral ou de descredenciamento pela CVM, nos termos deste Capítulo.

10.2. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador e/ou do Gestor, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

10.3. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos imóveis que componham o portfólio do Fundo.

10.4. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral, que poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pela CVM, para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

10.5. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador.

10.5.1. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

10.6. A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

10.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 acima, o que ocorrer primeiro.

10.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 10.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo.

10.9. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item 10.8 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

10.10. No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

10.11. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

11.1. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

i) receber depósito em sua conta corrente;
ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
iii) contrair ou efetuar empréstimo;
iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
v) aplicar no exterior recursos captados no país;
vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas;
vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

11.2. A vedação prevista no inciso "x" acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

11.3. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

CAPÍTULO XII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

12.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, conforme orientação e recomendação do Gestor, serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo e/ou este Regulamento.

12.2. No instrumento de aquisição de bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea "a" do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

12.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

12.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

12.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis, conforme o caso, aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO XIII – CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

13.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

CAPÍTULO XIV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

14.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas.

14.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

14.3. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

14.4. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XIV.

14.4.1. A Primeira Emissão de Cotas será realizada nos termos do Suplemento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

14.5. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, bem como após o encerramento da Primeira Emissão, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá realizar novas emissões de Cotas sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).

14.5.1. A decisão relativa à eventual nova emissão de Cotas até o limite do Capital Autorizado será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do direito de preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

14.6. Sem prejuízo do disposto no item 14.5 acima, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

14. 7. Uma vez aprovada a nova emissão de cotas, seja por ato do Administrador, mediante recomendação do Gestor, seja por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, a colocação das novas Cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03 ou da Instrução CVM nº 476/09.

14.8. Na hipótese de emissão de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será fixado, preferencialmente, tendo como referência (observada a possibilidade de emissão por preço inferior ou superior): (i) o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

14.9. No âmbito de novas emissões de Cotas, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na data a ser estabelecida no ato do Administrador ou na respectiva Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão), respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

14.10. Na hipótese de novas emissões de Cotas pelo Fundo em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal nova emissão irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas Cotas e sobre eventual possibilidade de cessão do direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência. Caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o prazo para seu exercício, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, a posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício, o percentual de subscrição e o direito das novas Cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos.

14.11. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, observados os termos estabelecidos na regulamentação aplicável.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

14.12. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

14.13. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a deliberação ou o ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas deverá estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta.

14.14. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

14.15. Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do inteiro teor deste Regulamento; (ii) do inteiro teor do Prospecto da Oferta Pública, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido do Fundo negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

14.16. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

14.17. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da Oferta.

14.17.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

14.17.2. A cada nova Oferta, a deliberação ou o ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas poderá autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

Geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições aprovados em Assembleia Geral e estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

14.18. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

14.18.1. Para efeitos do disposto neste item 14.18, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

14.19. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO XV – RESGATES

15.1. Não é permitido o resgate das Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XVI – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

16.1. A apuração do valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

16.2. O critério de apreçamento dos Ativos e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Administrador.

16.3. No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, de acordo com o disposto no item 6.7. acima, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

CAPÍTULO XVII – RISCOS

17.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

CAPÍTULO XVIII – ENCARGOS

18.1. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração e de Performance; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iv) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções; (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, conforme previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xiii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xvi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrarem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

18.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo na Instrução CVM nº 472/08 devem correr por conta do Administrador.

18.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

18.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

CAPÍTULO XIX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

19.1. O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.bancoplural.com) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

19.2. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

19.3. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;
b) o relatório do Auditor Independente; e
c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

19.4. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
II – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
III – fatos relevantes;

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, §4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

19.5. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

19.6. O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

19.7. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

19.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física. Alternativamente, caso assim admitido pela legislação e regulamentação em vigor, tais comunicações poderão ser realizadas única e exclusivamente por meio da disponibilização do respectivo documento no *website* do Administrador.

CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

20.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

20.1.1. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

20.2. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

20.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 20.1 acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

20.2.2. O percentual mínimo a que se refere o item 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

20.2.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 20.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 14.3 acima.

20.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

20.4. Caso os recursos existentes no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumidos, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos do Fundo.

20.4.1. Caso a Assembleia Geral prevista no item 20.4. não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos ou de Ativos Financeiros do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

CAPÍTULO XXI – TRIBUTAÇÃO

21.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável ao Cotista pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

21.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que, cumulativamente (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

21.3. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. No caso de mudança no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, tal fato será informado por meio de publicação de fato relevante.

CAPÍTULO XXII – ASSEMBLEIA GERAL

22.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

22.2. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias.

> **22.2.1.** Para efeito do disposto no item 22.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

22.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

22.4. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

22.5. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

I – em sua página na rede mundial de computadores;
II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

22.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 22.5 acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

22.7. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 22.5 incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

22.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas titulares das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

22.9. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
b) alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no item 22.10. abaixo;

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;

d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;

e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

f) dissolução e liquidação do Fundo, ressalvadas as hipóteses previstas neste Regulamento;

g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

j) contratação de formador de mercado que seja Parte Relacionada;

k) aprovação dos atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, §2°, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;

l) alteração do prazo de duração do Fundo; e

m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

22.9.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações financeiras auditadas aos Cotistas.

22.10. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou Taxa de Performance. As alterações referidas nos itens (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

22.11. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

22.11.1. O pedido de que trata o item 22.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

22.11.2. O percentual de que trata o item 22.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

22.11.3. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 22.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 22.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 22.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

22.12. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

22.12.1. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
II - 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

22.12.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

22.12.3. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

I – ser Cotista;
II – não exercer cargo ou função no Administrador ou Gestor, ou no controlador do Administrador ou Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
IV - não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

22.12.4. O representante dos Cotistas eleito deverá informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

22.12.5. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, sendo que o prazo de resposta da respectiva consulta formal será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta formal, observado ainda que: (i) as Assembleias Gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e (ii) as Assembleias Gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias..

22.12.6. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 22.12.7, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

22.12.6. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "e", "f", "h", "j", "k" e "m" do item 22.9, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

22.12.7. Os percentuais de que trata o item 22.12.5, acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

22.13. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto.

22.13.1. Ao receber a solicitação de que trata o item 22.13, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

22.13.2. Nas hipóteses previstas no 22.13, o Administrador pode exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

22.13.3. É vedado ao Administrador do Fundo:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 22.13;
II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
III– condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 22.13.2.

22.13.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

22.13.5. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

I – o Administrador ou o Gestor;
II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
III – empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

22.13.6. Não se aplica a vedação prevista no item 22.13.5 acima quando:

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do item 22.13.5 acima;
II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
III – todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXIII – ATOS E FATOS RELEVANTES

23.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XIX deste Regulamento.

23.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

23.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
III – a paralização das atividades dos imóveis;
IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
VII – a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
VIII – alteração do Gestor ou Administrador;
IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII – desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e

XIII – emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXIV – LIQUIDAÇÃO

24.1. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação antecipada descritos neste Regulamento.

24.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

a) caso o Fundo passe a ter Patrimônio Líquido do Fundo inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da Primeira Emissão;

b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e

c) ocorrência de Patrimônio Líquido do Fundo negativo, caso os Cotistas não venham a aportar recursos adicionais no Fundo e após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo, sem prejuízo da eventual adoção, anteriormente à liquidação, do quanto disposto no item 12.5., acima.

24.3. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

24.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

24.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor da Cota patrimonial do Fundo, com data base no Dia Útil imediatamente anterior à data de pagamento.

24.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 24.3, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos imobiliários que

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

eventualmente integrem o patrimônio do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 24.4.1, acima.

24.5.1. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos imobiliários do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

24.5.2. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos imobiliários a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

24.5.3. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

24.5.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contados da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

24.6. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

24.6.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

24.7. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: (i) no prazo de 15 (quinze) dias: (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

CAPÍTULO XXV – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

25.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para o envio das informações previstas no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08, convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XXVI – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

26.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XXVII – FORO

27.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 06 de janeiro de 2021.

DocuSigned by:
Assinado por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722
CPF: 02665455722
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 26/01/2021 | 14:53:29 PST
164EE601767C4CCE85604 3E48D243235

DocuSigned by:
Assinado por: RODRIGO DE GODOY:00665141777
CPF: 00665141777
Papel: Diretor
Hora de assinatura: 26/01/2021 | 16:02:31 PST
DD7EA1FCBE7843FEB3FEE73125FDED9A

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Administrador

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

PLURAL QUASAR ASSET MANAGEMENT

ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Primeira Emissão do Fundo.

Montante Total da Primeira Emissão:	Até R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
Quantidade de Cotas:	Até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas. Adicionalmente, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Primeira Emissão de Cotas poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, de até 300.000 (trezentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R$ 30.000.000 (trinta milhões de reais), equivalentes em conjunto a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.
Preço de Subscrição:	R$ 100,00 (cem reais).
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:	Será admitida a distribuição parcial, observado o montante mínimo da Primeira Emissão correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para a manutenção da Primeira Emissão.
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Público Alvo:	A oferta pública de distribuição de Cotas da Primeira Emissão é destinada à investidores em geral (exceto clubes de investimento), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Período de Colocação:	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

PLURAL

QUASAR ASSET MANAGEMENT

Coordenador Líder:	**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 288, sala 913 (parte), CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

ANEXO B – VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

PLURAL

QUASAR
ASSET MANAGEMENT

REGULAMENTO DO
QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

PLURAL

QUASAR
ASSET MANAGEMENT

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES....3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS....7
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO....8
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR....9
CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO....10
CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE....10
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO – TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E PERFORMANCE....13
CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL....15
CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR....16
CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR....18
CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES....19
CAPÍTULO XII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA....21
CAPÍTULO XIII – CONFLITO DE INTERESSES....21
CAPÍTULO XIV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS....22
CAPÍTULO XV – RESGATES....25
CAPÍTULO XVI – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO....25
CAPÍTULO XVII – RISCOS....25
CAPÍTULO XVIII – ENCARGOS....26
CAPÍTULO XIX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES....27
CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS....28
CAPÍTULO XXI – TRIBUTAÇÃO....30
CAPÍTULO XXII – ASSEMBLEIA GERAL....30
CAPÍTULO XXIII – ATOS E FATOS RELEVANTES....36
CAPÍTULO XXIV – LIQUIDAÇÃO....37
CAPÍTULO XXV – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA....39
CAPÍTULO XXVI – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA....39
CAPÍTULO XXVII – FORO....39
ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO....40

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

PLURAL QUASAR ASSET MANAGEMENT

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados aqui atribuídos. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições aqui contidas aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

"Administrador"	**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, sala 907, inscrita no CNPJ/ME sob nº 45.246.410/0001-55, ou quem venha a substituí-lo.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas"	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
"Ativos Financeiros"	Tem o significado atribuído no item 6.4., abaixo.
"Ativos"	Tem o significado atribuído no item 6.3., abaixo.
"Auditor Independente"	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Benchmark"	Tem o significado a ele atribuído no item 7.2 deste Regulamento.
"Boletim de Subscrição"	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

PLURAL QUASAR ASSET MANAGEMENT

"Capital Autorizado"	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
"CRI"	Significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários.
"CNPJ/ME"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código ANBIMA"	Código de Administração de Recursos de Terceiros publicado pela ANBIMA.
"Código Civil Brasileiro"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Conflito de Interesses"	Significa qualquer situação entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
"Contrato de Gestão"	Significa o "*Contrato de Gestão de Carteira do Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário*", por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo
"Cotas"	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
"Cotistas"	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
"Custodiante"	**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, acima qualificado, ou outra instituição que venha a ser contratada pelo Administrador, devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Dia Útil"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
"Escriturador"	**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, acima qualificado, ou instituição que venha a ser contratada pelo Administrador, devidamente habilitada para prestar os serviços de escrituração das Cotas.
"Fundo"	Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário.
"Gestor"	**QUASAR ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek, nº 1.726, conjunto 92, inscrita no CNPJ/ME sob nº 14.084.509/0001-74, devidamente autorizada à prestação dos serviços

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

	de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.988, expedido em 26 de outubro de 2011.
"Instrução CVM nº 400/03"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 472/08"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 476/09"	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 516/11"	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 539/13"	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 555/14"	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Lei nº 6.404/76"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Oferta Pública"	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
"Oferta Restrita"	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539/13; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
"Ofertas"	A Oferta Pública e a Oferta Restrita, quando referidas em conjunto ou quando referidos individual e indistintamente.
"Patrimônio Líquido do Fundo"	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
"Pessoas Ligadas"	Significa:

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

	I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
"Política de Investimento"	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
"Primeira Emissão"	A primeira emissão de Cotas, que será regida pelo Suplemento.
"Prospecto"	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
"Regulamento"	O presente regulamento do Fundo.
"SELIC"	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.
"Suplemento"	É o suplemento constante do Anexo I deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão.
"Taxa de Administração"	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
"Taxa de Performance"	Tem o significado a ela atribuído no item 7.2 deste Regulamento.
"Taxa de Distribuição no Mercado Primário"	A taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, com exceção da Primeira Emissão de Cotas, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de Ofertas, equivalente a um percentual fixo por Cota a ser fixado a cada emissão de Cota, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados às Ofertas.
"Termo de Adesão"	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

"Valor de Mercado do Fundo"	Multiplicação da totalidade das Cotas por seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

2.1.1. A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para administrar o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

2.2. GESTOR

2.2.1. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

2.3. CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

2.3.1. A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, enquanto que os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão prestados pelo Administrador ou por instituição devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

2.3.2. Os Ativos e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

2.3.3. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos e Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

2.4.1. A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

2.5.1. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor.

2.6. FORMADOR DE MERCADO

2.6.1. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

2.7. DISTRIBUIDOR

2.7.1. A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.8.1. Caso aplicável, o Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis.

CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO

3.1. O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, nos termos das normas aplicáveis, que busquem

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR

4.1. O Gestor deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, neste Regulamento e do disposto no Contrato de Gestão:

a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, os Ativos e os Ativos Financeiros que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, observado o quanto disposto no item 4.1.1., abaixo;

b) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

c) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no subitem 4.2.1., abaixo;

d) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do Patrimônio Líquido do Fundo;

e) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

f) monitorar os investimentos realizados pelo Fundo;

g) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e Ativos Financeiros do Fundo, observado o quanto disposto no item 4.1.1., abaixo;

h) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo; e

i) implementar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo na forma permitida no item 6.7., abaixo.

4.1.1. Sem prejuízo do quanto disposto no item 4.1., acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários eventualmente detidos pelo Fundo, observado o quanto disposto no item 6.7. abaixo, compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens imóveis do Fundo.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

4.2. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, e, caso seja necessário em virtude da natureza do ato a ser praticado pelo Gestor em nome do Fundo, o Administrador poderá outorgar as respectivas procurações por meio de mandatos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

4.2.1. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

5.1. O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE

6.1. O Fundo tem por objeto o investimento, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo – em CRI. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, nos termos do item 6.3., abaixo, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas ("Política de Investimento").

6.2. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, de modo que a rentabilidade esperada das Cotas, conforme venha a ser estimada nos documentos das respectivas emissões, não constitui promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo.

6.3. Para os fins do item 6.1., acima, o Fundo poderá investir, a critério do Gestor, nos seguintes ativos ("Ativos"):

a) CRI;
b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
c) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

d) Letra Imobiliária Garantida;

e) Letras de Crédito Imobiliário;

f) Letras Hipotecárias;

g) Cotas de FII; e

h) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08.

6.3.1. Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

6.4. Para atender suas necessidades de liquidez, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) títulos de emissão do tesouro nacional; (b) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados no item "a" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; e (c) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens "a" e "b" acima ("Fundos Investidos") (sendo os ativos mencionados nas alíneas "a", "b" e "c" acima referidos em conjunto como "Ativos Financeiros").

6.5. O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista neste Regulamento, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do Patrimônio Líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto no item 6.15 abaixo, observado que o Fundo poderá realizar operações que tenham potencial de geração de valor através de compressão de risco, estruturação e determinadas especificidades em relação aos ativos imobiliários subjacentes.

6.6. Os atos que caracterizem situações de Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.7. Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista acima, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

6.8. A estratégia de cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo Gestor, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos ou Ativos Financeiros, observada a natureza e características de cada um dos Ativos e dos Ativos Financeiros de titularidade do Fundo.

6.9. Caso o Gestor não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, o Gestor poderá recomendar ao Administrador para que este utilize o saldo de caixa para distribuição de rendimentos e/ou amortização junto aos Cotistas, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de amortização e/ou distribuição de rendimentos.

6.10. O Fundo terá o prazo de até 12 (doze) meses após a data de encerramento da primeira Oferta de Cotas e 6 (seis) meses após a data de encerramento das Ofertas de Cotas subsequentes para alocar os recursos captados de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, inclusive em relação aos limites de concentração estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável aos fundos de investimento em geral, conforme o caso.

6.11. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.12. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo Financeiro.

6.13. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

6.14. Os Ativos e os Ativos Financeiros serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Administrador, disponível para consulta em sua página na rede mundial de computadores.

6.15. Observado o quanto disposto no § 6º do art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, a partir do momento em que o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

6.15.1. No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

6.15.2. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em Assembleia Geral quando caracterizada situação de Conflito de Interesses, nos termos da regulamentação específica.

6.15.3. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de Fundos Investidos administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO – TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E PERFORMANCE

7.1. Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, do Gestor e do Escriturador, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano (observado que durante os 6 (seis) primeiros meses de funcionamento do Fundo, a Taxa de Administração corresponderá ao percentual de 0,625% (seiscentos e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano) sobre (i) o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (ii) o Valor de Mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), o qual será reajustado anualmente pela variação do IPCA.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

7.1.1. Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

7.1.2. A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.2. O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido neste Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração e custos de Ofertas de Cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação do Índice de Mercado ANBIMA B (IMA-B), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela ANBIMA, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.anbima.com.br) acrescida de um *spread* de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, (que será considerada a "marca d´água"), conforme a seguinte fórmula ("Taxa de Performance"):

$$TP = 0{,}20 * [V_A * (\sum i_{Corrigido} - \sum p_{Corrigido})]$$

Onde,

TP = Taxa de Performance;

Benchmark = 100% (cem por cento) da variação do Índice de Mercado ANBIMA B (IMA-B), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculado e divulgado pela ANBIMA, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.anbima.com.br) acrescida de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

V_A = valor total da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta;

$\sum i_{Corrigido}$ = somatório do quociente entre o total distribuído aos Cotistas no semestre e o valor total das Cotas integralizadas líquida dos custos da Oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance;

$\sum p_{Corrigido}$ = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance.

7.2.1. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia útil dos meses de junho e dezembro.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

7.2.2. Caso ocorram novas emissões de Cotas, a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas e a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os V_A de todas as possíveis tranches serão atualizados para o V_A utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

7.2.3. Em caso de amortização do Fundo, o V_A deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

7.2.4. A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do Fundo desde a última cobrança até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

7.2.5. O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no *caput*, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

7.3. Quando da subscrição e integralização de Cotas, poderá ser devida pelos Cotistas uma Taxa de Distribuição no Mercado Primário, por Cota subscrita, equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, conforme determinado pelo ato que aprovar a nova emissão de Cotas.

7.3.1. Os recursos captados a título de Taxa de Distribuição no Mercado Primário serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição primária. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, tal valor será revertido em benefício do Fundo.

7.4. Não haverá cobrança de taxa de ingresso ou taxa de saída.

CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

8.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

9.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento e de sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93 fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;

c) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XVIII;

f) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do Fundo;

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "b" acima até o término do procedimento;

h) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;

i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

j) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos e dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;

k) observar as disposições constantes deste Regulamento e do Prospecto, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

l) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

m) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

n) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no subitem 4.2.1 acima; e

o) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso.

9.2. Adicionalmente, o Administrador poderá contratar, em nome do Fundo e às expensas deste, os seguintes serviços facultativos:

(i) distribuição das Cotas a cada nova Oferta;

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

(iii) conforme o caso, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e

(iv) formador de mercado para as Cotas.

9.2.1. Os serviços a que se referem os incisos "i" a "iii" do item 9.2. acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

10.1. O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverão cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia, destituição pela Assembleia Geral ou de descredenciamento pela CVM, nos termos deste Capítulo.

10.2. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador e/ou do Gestor, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

10.3. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos imóveis que componham o portfólio do Fundo.

10.4. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral, que poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pela CVM, para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

10.5. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador.

10.5.1. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

10.6. A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

10.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 acima, o que ocorrer primeiro.

10.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 10.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo.

10.9. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item 10.8 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

10.10. No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

10.11. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

11.1. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

i) receber depósito em sua conta corrente;
ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
iii) contrair ou efetuar empréstimo;
iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
v) aplicar no exterior recursos captados no país;
vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas;
vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

11.2. A vedação prevista no inciso "x" acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

11.3. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

CAPÍTULO XII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

12.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, conforme orientação e recomendação do Gestor, serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo e/ou este Regulamento.

12.2. No instrumento de aquisição de bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea "a" do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

12.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

12.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

12.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis, conforme o caso, aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO XIII – CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

13.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

CAPÍTULO XIV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

14.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas.

14.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

14.3. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

14.4. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XIV.

14.4.1. A Primeira Emissão de Cotas será realizada nos termos do Suplemento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

14.5. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, bem como após o encerramento da Primeira Emissão, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá realizar novas emissões de Cotas sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).

14.5.1. A decisão relativa à eventual nova emissão de Cotas até o limite do Capital Autorizado será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do direito de preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

14.6. Sem prejuízo do disposto no item 14.5 acima, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

14. 7. Uma vez aprovada a nova emissão de cotas, seja por ato do Administrador, mediante recomendação do Gestor, seja por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, a colocação das novas Cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03 ou da Instrução CVM nº 476/09.

14.8. Na hipótese de emissão de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será fixado, preferencialmente, tendo como referência (observada a possibilidade de emissão por preço inferior ou superior): (i) o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

14.9. No âmbito de novas emissões de Cotas, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na data a ser estabelecida no ato do Administrador ou na respectiva Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão), respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

14.10. Na hipótese de novas emissões de Cotas pelo Fundo em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal nova emissão irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas Cotas e sobre eventual possibilidade de cessão do direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência. Caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o prazo para seu exercício, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, a posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício, o percentual de subscrição e o direito das novas Cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos.

14.11. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, observados os termos estabelecidos na regulamentação aplicável.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

14.12. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

14.13. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a deliberação ou o ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas deverá estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta.

14.14. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

14.15. Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do inteiro teor deste Regulamento; (ii) do inteiro teor do Prospecto da Oferta Pública, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido do Fundo negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

14.16. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

14.17. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da Oferta.

14.17.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

14.17.2. A cada nova Oferta, a deliberação ou o ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas poderá autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

Geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições aprovados em Assembleia Geral e estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

14.18. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

14.18.1. Para efeitos do disposto neste item 14.18, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

14.19. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO XV – RESGATES

15.1. Não é permitido o resgate das Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XVI – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

16.1. A apuração do valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

16.2. O critério de apreçamento dos Ativos e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Administrador.

16.3. No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, de acordo com o disposto no item 6.7. acima, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

CAPÍTULO XVII – RISCOS

17.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

CAPÍTULO XVIII – ENCARGOS

18.1. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração e de Performance; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iv) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções; (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, conforme previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xiii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xvi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrarem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

18.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo na Instrução CVM nº 472/08 devem correr por conta do Administrador.

18.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

18.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

CAPÍTULO XIX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

19.1. O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.bancoplural.com) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

19.2. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

19.3. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;
b) o relatório do Auditor Independente; e
c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

19.4. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
II – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
III – fatos relevantes;

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, §4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

19.5. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

19.6. O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

19.7. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

19.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física. Alternativamente, caso assim admitido pela legislação e regulamentação em vigor, tais comunicações poderão ser realizadas única e exclusivamente por meio da disponibilização do respectivo documento no *website* do Administrador.

CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

20.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

20.1.1. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

20.2. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, a critério do Administrador, considerando orientações feitas pelo Gestor, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

20.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 20.1 acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

20.2.2. O percentual mínimo a que se refere o item 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

20.2.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 20.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 14.3 acima.

20.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

20.4. Caso os recursos existentes no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumidos, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos do Fundo.

20.4.1. Caso a Assembleia Geral prevista no item 20.4. não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos ou de Ativos Financeiros do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

CAPÍTULO XXI – TRIBUTAÇÃO

21.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável ao Cotista pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

21.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que, cumulativamente (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

21.3. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. No caso de mudança no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, tal fato será informado por meio de publicação de fato relevante.

CAPÍTULO XXII – ASSEMBLEIA GERAL

22.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

22.2. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias.

> **22.2.1.** Para efeito do disposto no item 22.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

22.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

22.4. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

22.5. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

I – em sua página na rede mundial de computadores;
II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

22.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 22.5 acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

22.7. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 22.5 incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

22.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas titulares das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

22.9. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
b) alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no item 22.10. abaixo;

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;

d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;

e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

f) dissolução e liquidação do Fundo, ressalvadas as hipóteses previstas neste Regulamento;

g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

j) contratação de formador de mercado que seja Parte Relacionada;

k) aprovação dos atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, §2°, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;

l) alteração do prazo de duração do Fundo; e

m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

22.9.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações financeiras auditadas aos Cotistas.

22.10. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou Taxa de Performance. As alterações referidas nos itens (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

22.11. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

22.11.1. O pedido de que trata o item 22.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

22.11.2. O percentual de que trata o item 22.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

22.11.3. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 22.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 22.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 22.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

22.12. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

22.12.1. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
II - 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

22.12.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

22.12.3. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

I – ser Cotista;
II – não exercer cargo ou função no Administrador ou Gestor, ou no controlador do Administrador ou Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
IV - não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

22.12.4. O representante dos Cotistas eleito deverá informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

22.12.5. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, sendo que o prazo de resposta da respectiva consulta formal será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta formal, observado ainda que: (i) as Assembleias Gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e (ii) as Assembleias Gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias..

22.12.6. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 22.12.7, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

22.12.6. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "e", "f", "h", "j", "k" e "m" do item 22.9, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

22.12.7. Os percentuais de que trata o item 22.12.5, acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

22.13. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto.

22.13.1. Ao receber a solicitação de que trata o item 22.13, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

22.13.2. Nas hipóteses previstas no 22.13, o Administrador pode exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

22.13.3. É vedado ao Administrador do Fundo:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 22.13;
II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
III– condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 22.13.2.

22.13.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

22.13.5. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

I – o Administrador ou o Gestor;
II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
III – empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

22.13.6. Não se aplica a vedação prevista no item 22.13.5 acima quando:

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do item 22.13.5 acima;
II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
III – todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXIII – ATOS E FATOS RELEVANTES

23.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XIX deste Regulamento.

23.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

23.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
III – a paralização das atividades dos imóveis;
IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
VII – a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
VIII – alteração do Gestor ou Administrador;
IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII – desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e

XIII – emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXIV – LIQUIDAÇÃO

24.1. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação antecipada descritos neste Regulamento.

24.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

a) caso o Fundo passe a ter Patrimônio Líquido do Fundo inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da Primeira Emissão;

b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e

c) ocorrência de Patrimônio Líquido do Fundo negativo, caso os Cotistas não venham a aportar recursos adicionais no Fundo e após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo, sem prejuízo da eventual adoção, anteriormente à liquidação, do quanto disposto no item 12.5., acima.

24.3. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

24.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

24.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor da Cota patrimonial do Fundo, com data base no Dia Útil imediatamente anterior à data de pagamento.

24.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 24.3, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos imobiliários que

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

eventualmente integrem o patrimônio do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 24.4.1, acima.

24.5.1. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos imobiliários do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

24.5.2. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos imobiliários a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

24.5.3. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

24.5.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contados da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

24.6. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

24.6.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

24.7. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: (i) no prazo de 15 (quinze) dias: (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

CAPÍTULO XXV – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

25.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para o envio das informações previstas no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08, convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XXVI – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

26.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XXVII – FORO

27.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2021.

DocuSigned by:
Assinado por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722
CPF: 02665455722
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 26/01/2021 | 14:53:29 PST
ICP
164EE601767C4CCE856043E48D243235

DocuSigned by:
Assinado por: RODRIGO DE GODOY:00665141777
CPF: 00665141777
Papel: Diretor
Hora de assinatura: 26/01/2021 | 16:02:31 PST
ICP
DD7EA1FCBE7843FEB3FEE73125FDED9A

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Administrador

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

PLURAL QUASAR ASSET MANAGEMENT

ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Primeira Emissão do Fundo.

Montante Total da Primeira Emissão:	Até R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
Quantidade de Cotas:	Até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas. Adicionalmente, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Primeira Emissão de Cotas poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, de até 300.000 (trezentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R$ 30.000.000 (trinta milhões de reais), equivalentes em conjunto a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.
Preço de Subscrição:	R$ 100,00 (cem reais).
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:	Será admitida a distribuição parcial, observado o montante mínimo da Primeira Emissão correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para a manutenção da Primeira Emissão.
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Público Alvo:	A oferta pública de distribuição de Cotas da Primeira Emissão é destinada à investidores em geral (exceto clubes de investimento), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Período de Colocação:	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão.

DocuSign Envelope ID: C0E5BE97-1395-4215-A7B2-FA0536D15C76

PLURAL

QUASAR ASSET MANAGEMENT

Coordenador Líder:	**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 288, sala 913 (parte), CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS
DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

genial investimentos

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 913 (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 27.652.684/0001- 62, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder ("Coordenador Líder") da distribuição pública primária da primeira emissão de cotas do QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Oferta"), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.400.264/0001-29 ("Fundo"), administrado por Plural S.A. Banco Múltiplo, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório n.º 15.455, de 13 de janeiro de 2017, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, com sede na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo no âmbito da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, que integram o prospecto da Oferta ("Prospecto"), inclusive as constantes do estudo de viabilidade anexo ao Prospecto, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que o Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

Rio de Janeiro, 4 de janeiro de 2021

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Coordenador Líder

Nome:
Cargo:

EVANDRO PEREIRA
DIRETOR

Nome:
Cargo:

Mariana Mallet
Diretora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS
DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: F635223D-7C24-4057-B710-B0784EC832CA

PLURAL

DECLARAÇÃO
(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar recursos de terceiros de acordo com o Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador do QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.400.264/0001-29 ("Fundo"), no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da primeira emissão do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declara que (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400, inclusive pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das cotas.

Rio de Janeiro, 4 de janeiro de 2021

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
Administrador do Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário

DocuSigned by:
Rodrigo Godoy
Assinado por: RODRIGO DE GODOY:00665141777
CPF: 00665141777
Data/Hora da Assinatura: 06/01/2021 | 11:59:24 BRT
ICP Brasil
[illegible]73125FDED9A

Nome: Rodrigo Godoy
Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Cintia Sant'Ana
Assinado por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722
CPF: 02665455722
Data/Hora da Assinatura: 06/01/2021 | 11:46:13 BRT
ICP Brasil
[illegible]48D243235

Nome: Cintia Sant'Ana
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 069E731B-EF70-45BB-BA52-2BFF13417F31

QUASAR
ASSET MANAGEMENT

São Paulo, 04 de fevereiro de 2021

Estudo de Viabilidade

Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário

1ª Emissão de Cotas

DocuSign Envelope ID: 069E731B-EF70-45BB-BA52-2BFF13417F31

QUASAR
ASSET MANAGEMENT

1. Objetivo

O presente Estudo de Viabilidade foi preparado pela Quasar Asset Management Ltda. ("Gestor" ou "QAM") com o objetivo de analisar a viabilidade para a 1º Emissão de cotas do Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimentos Imobiliários – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 32.400.264/0001-29 ('Fundo"), que tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução da Comissão de Valores Imobiliários ("CVM") nº 472, e assim entendido, como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, conforme detalhado na documentação da oferta de cotas.

Para elaboração desse documento e análise, foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado imobiliário e visão da Quasar Asset Management para o Fundo durante os próximos períodos. **Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento**. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Gestor atualmente dispõe.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes deste Estudo de Viabilidade.

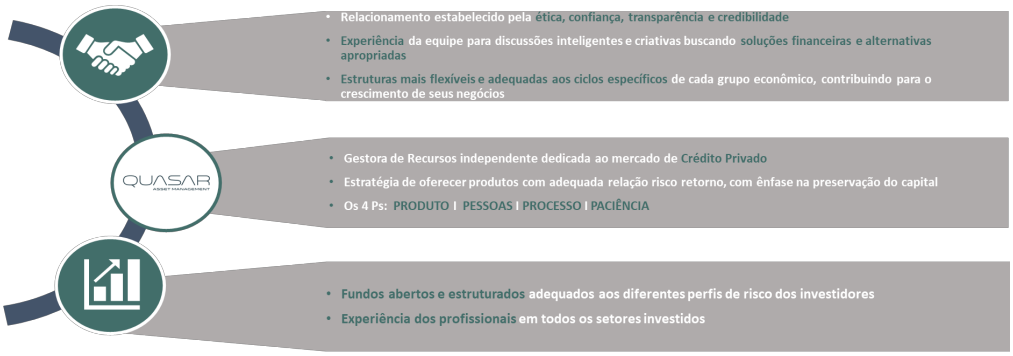
DocuSign Envelope ID: 069E731B-EF70-45BB-BA52-2BFF13417F31

QUASAR
ASSET MANAGEMENT

2. A Quasar

A Quasar Asset Management Ltda. é uma gestora de recursos devidamente autorizada pela CVM para o exercício de suas atividades, que tem foco exclusivo no mercado de crédito, tendo sido contratada para atuar como gestora da carteira do Fundo. A empresa foi fundada em 2016, começou a operar em 2018 e atualmente possui aproximadamente R$ 3,0 bilhões sob gestão em 12 fundos de investimento. A empresa possui mais de 40 funcionários atualmente. A atuação da empresa se dá em diferentes classes de ativos em linha com suas estratégias de investimento, mas sempre com foco em crédito.

Toda a estratégia da Quasar é calcada no relacionamento de longo prazo com seus clientes sempre buscando atender suas necessidades em cada estágio do negócio, tendo como diferencial a capacidade de originar operações exclusivas e customizadas, com credores de relacionamento de longo prazo com a gestora.
Abaixo colocamos os principais pilares da atuação da Quasar:



DocuSign Envelope ID: 069E731B-EF70-45BB-BA52-2BFF13417F31

QUASAR ASSET MANAGEMENT

3. Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Na visão do Gestor, o mercado de fundos de investimento imobiliário se tornou um dos **principais veículos de financiamento** do setor nos últimos anos. Dado o cenário favorável, na visão do Gestor, com taxas básicas de juros **historicamente baixas**, o Gestor entende que muitas teses de investimento no segmento começaram a fazer mais sentido, **impulsionando com maior velocidade o crescimento do mercado: (i) crescimento do número de fundos, (ii) aumento do tamanho do mercado, (iii) investidores e (vi) liquidez.**

Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 [1]Dados até Dez/2020

3.1 Cenário Econômico

Com a ocorrência da pandemia do Covid-19, o cenário de crescimento em 2020 mudou de forma imprevista. Entretanto, com o **avanço da vacinação** (prevista para acontecer durante este ano), **as projeções para os anos à frente já convergem para as expectativas pré-crise.**

Fonte: Boletim Focus publicado em 25/01/21, BCB, IBGE Quasar.

DocuSign Envelope ID: 069E731B-EF70-45BB-BA52-2BFF13417F31

QUASAR ASSET MANAGEMENT

4. Características Gerais do Fundo

Denominação:	Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário
Público-alvo:	Investidores em geral, conforme detalhado na documentação da oferta.
Forma de Constituição:	Condomínio Fechado. Não é Permitido o Resgate de Cotas.
Prazo de Vencimento:	Indeterminado
Volume Total da Oferta:	Até R$ 150.000.000,00 (Cento e Cinquenta Milhões de Reais)
Volume Mínimo da Oferta:	R$ 30.000.000,00 (Trinta Milhões de Reais)
Taxa de Administração:	1,00% (um por cento) a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo (observado que, nos primeiros seis meses de funcionamento do Fundo, a Taxa de Administração será 0,625% a.a.)
Taxa de Performance:	20% do que exceder a Rentabilidade Alvo do Fundo
Valor Unitário das Cotas:	R$ 100,00 (Cem Reais)
Rentabilidade Alvo:	Superar em 1,00% (um por cento) a variação do Índice de Mercado ANBIMA (IMA-B), acrescentado da correção monetária pela inflação, medida pelo IPCA.
Administradora	**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017.
Gestor:	**QUASAR ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek, nº 1.726, conjunto 92, inscrita no CNPJ/ME sob nº 14.084.509/0001-74, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.988, expedido em 26 de outubro de 2011.
Coordenador Líder da Oferta:	**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na

DocuSign Envelope ID: 069E731B-EF70-45BB-BA52-2BFF13417F31

QUASAR ASSET MANAGEMENT

	Praia de Botafogo, nº 288, sala 913 (parte), CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.
Assessores Legais:	i2a advogados, PGA Advogados.
Custodiante:	**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, acima qualificado, ou outra instituição que venha a ser contratada pelo Administrador, devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.
Escriturador das Cotas:	**PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, acima qualificado, ou instituição que venha a ser contratada pelo Administrador, devidamente habilitada para prestar os serviços de escrituração das Cotas.
Auditor Independente:	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

DocuSign Envelope ID: 069E731B-EF70-45BB-BA52-2BFF13417F31

QUASAR
ASSET MANAGEMENT

5. Premissas do Estudo de Viabilidade

5.1 Resumo do Produto

O QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII tem por objetivo pagar rendimentos periódicos que superem em 1% o IMA-B. Isso se dará, majoritariamente, através do investimento em CRIs. Adicionalmente, o Fundo também poderá investir em LCI, LH, Debêntures imobiliárias, Cotas de FIDC, Cotas de FII e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários conforme previsto no regulamento.

Nossa filosofia de investimento passa pela análise de crédito dos recebíveis emergentes dos ativos objeto das operações, e por diligência profunda nos ativos dados como garantia das operações. Riscos jurídicos e de exequibilidade das garantias são diligenciados em todos os investimentos.

A política de investimentos visa balancear o risco e retorno do portfólio.

As Métricas de risco passam por Rating Interno da Quasar, análise aprofundada das características do ativo imobiliário que incluem LTV (*Loan to Value*, ou seja, Empréstimo/Valor do Ativo dado em garantia) e Índices de Cobertura para Serviço de Dívida.

5.2 Metodologia

A metodologia aplicada na análise é baseada na geração de caixa do Fundo projetada de forma mensal, com o horizonte até 2025, contados da data de liquidação da Oferta. Na projeção dos primeiros 12 meses foi considerada a premissa de tempo de aquisição/alocação dos recursos captados nos ativos.

Os valores provenientes da oferta serão alocados predominantemente em duas principais classes de ativos, definidos como ativos imobiliários e ativos de liquidez. Ativos imobiliários serão ativos de crédito em operações imobiliárias conforme destinação de recursos prevista no Regulamento. Ativos de liquidez, por sua vez, são preponderantemente os recursos integralizados que não forem investidos em ativos imobiliários, além do volume de reserva de caixa que, para fins deste estudo, consideramos até 2%.

Desta forma, projetamos no fluxo de caixa os rendimentos esperados pelos ativos de liquidez e dos ativos imobiliários, e as despesas recorrentes do fundo. Consideramos que os rendimentos obtidos por qualquer das classes de ativos serão totalmente distribuídos aos cotistas, porém as parcelas a título de principal serão retidas e reinvestidas pelo fundo.

5.3 Processo de Investimento

O processo de investimento e alocação dos ativos da QAM inicia-se com a originação ativa, tanto baseada em originação própria - com equipe dedicada e calcada no relacionamento de longo prazo que a QAM tem com

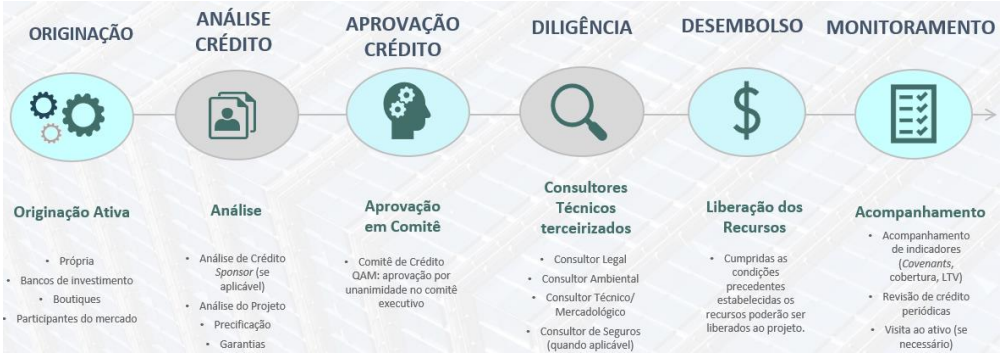
DocuSign Envelope ID: 069E731B-EF70-45BB-BA52-2BFF13417F31

QUASAR ASSET MANAGEMENT

seus clientes -, como através de instituições financeiras, *boutiques* e participantes do mercado. Após a originação, inicia-se o processo de análise interna, que envolve análise aprofundada do crédito do empreendedor e da estrutura da operação, considerando garantias reais e recebíveis, conforme aplicável.

O processo de diligência conta com a parceria com empresas especializadas que, juntamente com a Quasar, fazem extensa e profunda análise técnica dos ativos, jurídica dos contratos e de seguros.

O processo final passa por análise de condições precedentes e, por fim, o monitoramento constante através de atualizações periódicas do crédito e acompanhamento dos indicadores definidos para a operação e, sempre que necessário, visita aos ativos.



5.4 Política e Tese de Investimentos

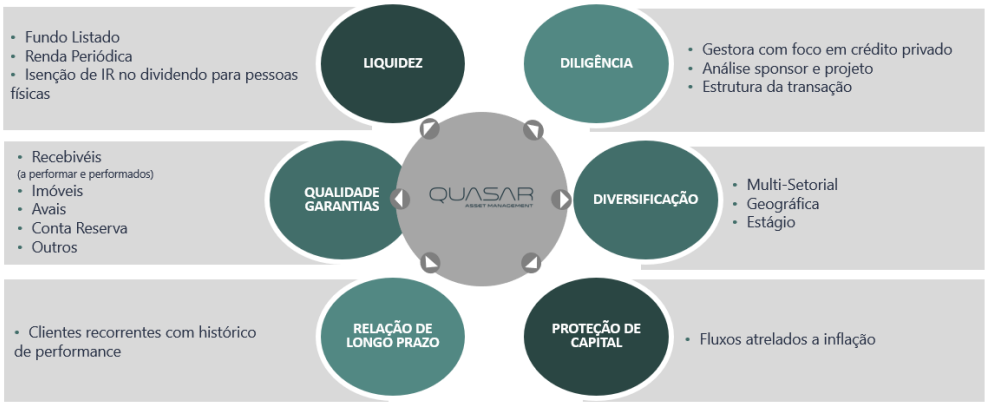
O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento de, no mínimo, 50% (Cinquenta por cento) de seu patrimônio, em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em de debêntures ("Debêntures"), cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, em Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"), em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), em Letras Hipotecárias ("LH"), em cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") e em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, detalhados na documentação da oferta, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas.

Adicionalmente, o investimento pelo Fundo nos Ativos descritos acima deverá observar os critérios de elegibilidade e demais termos e condições descritos na Política de Investimento do Gestor, disponível em sua página da rede mundial de computadores (www.qam.com.br).

DocuSign Envelope ID: 069E731B-EF70-45BB-BA52-2BFF13417F31

QUASAR
ASSET MANAGEMENT

A tese de investimento do Quasar Crédito Imobiliário é baseada nos seis pilares colocados na figura abaixo. Busca-se entregar ao cotista do fundo um produto com distribuição de renda periódica isento de imposto de renda para o cotista e com proteção do capital através de operações atreladas à inflação. Soma-se aos pontos acima, a escolha de ativos com qualidade de crédito, com uma carteira que preza por diversificação setorial, geográfica e de estágio das obras.



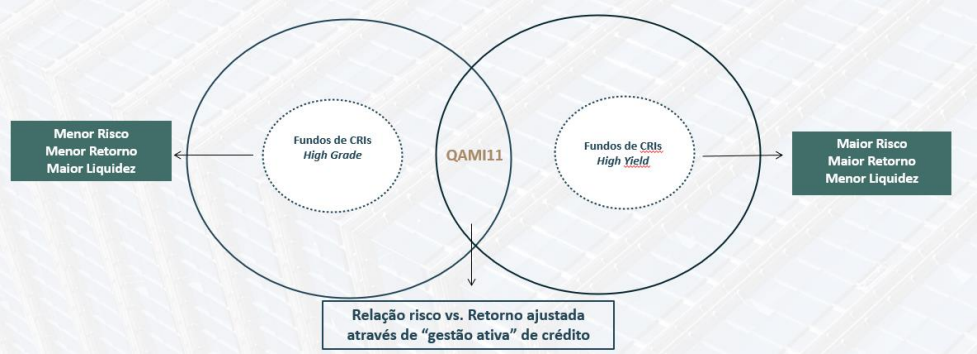
O benefício de isenção de IRRF e do IR na Declaração de Ajuste Anual sobre rendimentos distribuídos aos cotistas pessoas físicas somente será concedido (a) nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 cotistas; (b) ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas emitidas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) caso as cotas do FII sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado (art. 3, Lei 11.033).

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO E/OU AOS COTISTAS, VEJA A SEÇÃO "TRIBUTAÇÃO" DO PROSPECTO.

Para atingir a Rentabilidade Alvo, a estratégia do Quasar Crédito Imobiliário será buscar uma relação risco vs retorno ajustada com foco em ativos com perfil de risco de crédito *high yield* com mitigação de risco através de uma gestão ativa de análise de crédito em sinergia com o DNA da Quasar Asset Management ("QAM"), o que nos posiciona da forma apresentada na figura abaixo:

DocuSign Envelope ID: 069E731B-EF70-45BB-BA52-2BFF13417F31

QUASAR ASSET MANAGEMENT



5.5 Ativos de Liquidez

Para atender suas necessidades de liquidez, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do tesouro nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros detalhados na documentação da oferta de cotas, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; e (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros detalhados na documentação da oferta de cotas.

5.6 Prazo para Realização dos Investimentos

Para fins desse estudo de viabilidade, estimamos que o Fundo atingirá 70% do patrimônio alocado em Ativos de crédito adquiridos no mercado primário e/ou no mercado secundário em até 180 dias, e depois disso teremos alocação de até 95% do patrimônio total em até 210 dias, mantendo até 2% do patrimônio total disponível como posição de caixa. O Gestor acredita que o *portfólio* construído em ativos imobiliários com os recursos da primeira emissão renderá algo próximo à IPCA + 7,70% a.a., o que não representa a rentabilidade alvo do Fundo descrita no item abaixo.

5.7 Expectativa de Retorno dos Ativos

O Fundo visa proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque superar em 1% a variação do Índice de Mercado ANBIMA (IMA-B), acrescentado da correção monetária pela inflação, medida pelo IPCA.

5.8 Composição da Carteira:

Temos em torno de R$ 400 MM de ativos em análise para potencial aquisição pelo Fundo, sendo que, deste montante, R$ 113 MM já estão mandatados e já estamos trabalhando na estruturação das operações. Os demais são propostas em negociação com os clientes.

DocuSign Envelope ID: 069E731B-EF70-45BB-BA52-2BFF13417F31

QUASAR
ASSET MANAGEMENT

Setor	Mercado	Séries	Volume Emissão R$ MM	Volume Emissão Acumulado R$ MM	Prazo Médio (Anos)	Taxa Alvo Preferencial	Garantias	Status Deal	Instrumento	Periodicidade Amortização
Logístico	Primário	1	15	15	5,5	IPCA + 7,80%	Cash Collateral I 120% imóveis I Aval	Mandatado I Em Diligência	CRI	Mensal
		2	3	18	5,5	IPCA + 7,80%	Cash Collateral I 120% imóveis I Aval			
		3	15	33	4,2	IPCA + 7,80%	Cash Collateral I 120% imóveis I Aval			
		4	15	48	5,5	IPCA + 7,80%	Cash Collateral I 120% imóveis I Aval			
Residencial	Primário	1	13	61	4,0	IPCA + 7,00%	120% recebíveis I Aval	Mandatado I Em Diligência	CRI	Mensal
		2	13	73	4,0	IPCA + 7,00%				
		3	13	86	4,0	IPCA + 7,00%				
		4	13	98	4,0	IPCA + 7,00%				
Energia	Primário	1	15	113	6,8	IPCA + 9,75%	Cash Collateral I Pacote de Project Finance	Mandatado I Em Diligência	CRI	Mensal
Energia	Primário	1	13	126	7,0	IPCA + 9,00%	Cash Collateral I Pacote de Project Finance	Proposta Submetida	CRI	Mensal
		2	13	138	7,0	IPCA + 9,00%				
		3	13	151	7,0	IPCA + 9,00%				
		4	13	163	7,0	IPCA + 9,00%				
Corporativo	Primário	1	15	178	5,0	IPCA + 8,00%	90% recebíveis	Proposta Submetida	CRI	Mensal
		2	15	193	5,0	IPCA + 8,00%				
Corporativo	Primário	1	13	206	2,5	IPCA + 7,50%	120% recebíveis I Aval/Fiança	Proposta Submetida	CRI	Mensal
		2	13	218	2,5	IPCA + 7,50%				
Residencial	Primário	1	15	233	2,5	IPCA + 8,00%	Cash Collateral I 130% terrenos I Aval/Fiaça	Proposta Submetida	CRI	Mensal
		2	15	248	2,5	IPCA + 8,00%				
Corporativo	Primário	1	15	263	2,5	IPCA + 10,00%	Cash Collateral I 150% terrenos I Aval/Fiança	Proposta Submetida	CRI	Mensal
		2	15	278	2,5	IPCA + 10,00%				
Corporativo	Primário	1	13	291	2,5	IPCA + 8,50%	Cash Collateral I 200% imóveis I Aval/Fiança	Proposta Submetida	CRI	Mensal
		2	13	303	2,5	IPCA + 8,50%				
Corporativo	Primário	1	10	313	2,0	IPCA + 9,50%	Cash Collateral I 150% imóveis I Aval/Fiança	Proposta Submetida	CRI	Mensal
		2	10	323	2,0	IPCA + 9,50%				
Corporativo	Primário	1	13	336	2,5	IPCA + 9,00%	Cash Collateral I 100% recebíveis I 220% Imóveis I Aval/Fiança	Proposta Submetida	CRI	Mensal
		2	13	350	2,5	IPCA + 9,00%				
		3	13	363	2,5	IPCA + 9,00%				
Corporativo	Primário	1	10	373	2,0	IPCA + 8,00%	Cash Collateral I 115% imóveis I Aval/Fiança	FaiProposta Submetida	CRI	Mensal
		2	10	383	2,0	IPCA + 8,00%				
Corporativo	Primário	1	15	398	5,0	IPCA + 7,50%	70% recebíveis	Proposta Submetida	CRI	Mensal
		2	15	413	5,0	IPCA + 7,50%				
			413		**4,0**	**IPCA + 8,32%**				

A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE ATIVOS ALVO DESCRITOS NESTE ESTUDO AINDA ESTÁ EM FASE DE NEGOCIAÇÃO E/OU AUDITORIA JURÍDICA. DESSA FORMA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE (I) O FUNDO INVESTIRÁ NOS ATIVOS ALVO DESCRITOS NESTE MATERIAL, E (II) OS INVESTIMENTOS NOS ATIVOS ALVO DESCRITOS NESTE MATERIAL, CASO EFETIVADOS, SERÃO REALIZADOS NA FORMA DESCRITA NESTE MATERIAL.

5.9 Operações Mandatadas

Conforme mencionado, temos R$ 113 MM em 3 operações mandatadas. Abaixo detalhamos um pouco mais o perfil dos ativos mandatados:

- **Ativo 1: R$ 48 MM**
  - Cooperativa do Sul com mais de 40 anos de atuação no setor agrícola
  - Abrangência nacional na comercialização de produtos agricolas
  - Rating Interno Quasar: B2 com *outlook* positivo

- **Ativo 2: R$ 50 MM**
  - Grupo fundado na década de 80 com atuação no ramo imobiliário de empreendimentos de luxo
  - Construção de projetos nos segmentos: residencial, hoteleiro e comercial na região Sul
  - Cliente da Gestora desde 2019 e com histórico de performance
  - *Rating* Interno Quasar: Ba1
  -

- **Ativo 3: R$ 15 MM**
  - Empresa que atua no segmento de geração distribuída (solar e hídrica)
  - Já desenvolveu mais de 26 MWp e possui no pipeline mais de 28 MWp distribuídos em 20 projetos localizados em Minas Gerais e São Paulo

DocuSign Envelope ID: 069E731B-EF70-45BB-BA52-2BFF13417F31

QUASAR ASSET MANAGEMENT

- Time de gestão especializado com mais de 10 anos de experiência profissional

Sendo o status de cada operação explicado no quadro abaixo:

# Operação	Volume Total R$ MM	Mandatada[1]	Aprovação em Crédito	Diligência Técnica	Diligência Legal	Documentos da Operação
Operação 1	48	●	●	●	◕	◕
Operação 2	50	●	●	●	◔	◔
Operação 3	15	●	◔	○	○	○
Total	**113**					

[1]Mandatos com exclusividade e caráter vinculante

A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE ATIVOS ALVO DESCRITOS NESTE MATERIAL AINDA ESTÁ EM FASE DE NEGOCIAÇÃO E/OU AUDITORIA JURÍDICA. DESSA FORMA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE (I) O FUNDO INVESTIRÁ NOS ATIVOS ALVO DESCRITOS NESTE MATERIAL, E (II) OS INVESTIMENTOS NOS ATIVOS ALVO DESCRITOS NESTE MATERIAL, CASO EFETIVADOS, SERÃO REALIZADOS NA FORMA DESCRITA NESTE ESTUDO.

5.10 Distribuição dos Rendimentos

Admite-se no presente Estudo de Viabilidade que os rendimentos gerados pelos Ativos Imobiliários e pelos Ativos de Liquidez serão distribuídos aos cotistas mensalmente. Vale observar que essa premissa não será observada, necessariamente, na vida concreta do fundo, visto que o fluxo de caixa real do fundo ainda não é totalmente conhecido.

5.11 Custos da Oferta

Para efeitos do Estudo de Viabilidade, foram considerados os seguintes custos:

Custos Indicativos da Oferta de Cotas do Fundo - Base (R$)		% em relação à Oferta (2)	Valor por Cota (R$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Distribuição (Volume Base - Com Gross Up) (1) (3)	4.500.000,00	3,00%	3,00	3,00%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	480.630,88	0,003%	0,32	0,320%
Comissão de Estruturação (Volume Base - Com Gross Up) (1) (3)	1.500.000,00	1,00%	1,00	1,00%
Tributos sobre Comissão de Estruturação	160.210,29	0,001%	0,11	0,107%
Assessores Legais	410.000,00	0,003%	0,27	0,273%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,002%	0,21	0,212%
Taxa ANBIMA - Registro de Oferta Pública	5.532,00	0,000%	0,00	0,004%

DocuSign Envelope ID: 069E731B-EF70-45BB-BA52-2BFF13417F31

QUASAR ASSET MANAGEMENT

Custo de Marketing	50.000,00	0,000%	0,03	0,033%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.097,03	0,000%	0,01	0,008%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	36.291,11	0,000%	0,02	0,024%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	52.500,00	0,000%	0,04	0,035%
TOTAL	**7.524.575,67**	**4,01%**	**5,02**	**5,02%**

(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Em caso de emissão de Cotas do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

(3) O montante devido aos Coordenadores Contratados e/ou aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Coordenação e/ou da Comissão de Distribuição, conforme o caso, devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Coordenadores Contratados e/ou Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamento das Instituições Participantes da Oferta", no Prospecto Preliminar.

5.12 Despesas Recorrentes Anuais

Para a elaboração do fluxo de caixa da oferta, consideramos as seguintes despesas recorrentes anuais:

- Taxa de Gestão: 0.75%, ao ano, sobre o PL do Fundo computada em base mensal a razão de 1/12 avos, considerado que nos primeiros seis meses de funcionamento do Fundo o Gestor receberá 50% da Taxa de Gestão;
- Taxa de Administração: 0.25% ao ano, sobre o PL do Fundo computada em base mensal a razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo de R$ 36.000,00;
- Demais despesas que incluem Taxa CVM, Taxa CETIP, Taxa Anbima, custos de auditoria e outros custos perfazem um montante total em torno de R$ 150 mil reais por ano.

5.13 Outras Premissas

- Volume da Emissão: até R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta Milhões de Reais);
- Prazo Médio dos Ativos: 05 anos;
- Custo de Estruturação de Distribuição da Oferta: R$ 7,5 MM
- Rendimento Médio dos Ativos Imobiliários: IPCA + 7,7% a.a.;
- Rendimento Médio dos Ativos de Liquidez: 90% do CDI, líquido de IR;
- Taxa de Performance: 20% do que exceder a Rentabilidade Alvo do fundo a ser pago semestralmente.
- Fluxo de Caixa Projetado: 05 anos;
- Premissas Financeiras:

Indexador	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Inflação (IPCA)	3,50%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
Selic	5,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%

Fonte: Relatório Focus – 22/01/2021

DocuSign Envelope ID: 069E731B-EF70-45BB-BA52-2BFF13417F31

QUASAR ASSET MANAGEMENT

6. Fluxo de Caixa Esperado

As informações são demonstradas com base no preço de R$ 100/cota, o que inclui Custos de Distribuição Primária da Oferta.

O estudo baseia-se em uma carteira de propostas já submetidas aos nossos clientes que gira em torno de R$ 400 MM sendo que deste montante R$ 113 MM já são operações com mandato assinado. Desta forma, consideramos a premissa do tempo de alocação dos recursos captados na oferta conforme o cronograma mensal detalhado abaixo:

Velocidade Alocação em Ativos Imobiliários (Evolução Mensal)	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21
Percentual de Alocação da Emissão	**Mês 1**	**Mês 2**	**Mês 3**	**Mês 4**	**Mês 5**	**Mês 6**	**Mês 7**	**Mês 8**
Ativos Crédito	0,0%	68,8%	68,8%	99,7%	99,7%	99,7%	99,7%	99,7%
Operações no Secundário	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ativos de Liquidez	100,0%	31,2%	31,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%

Estimamos que os recursos estejam totalmente alocados em 5 meses, sendo que ao final do sexto mês estarão investidos 99% do valor originalmente captados em ativos imobiliários:

Simulação do Posição Alocada por Classe de Ativo			2021	2022	2023	2024	2025
Captação		**150.000.000**					
Custo da Oferta	R$	7.524.576					
Ativos Imobiliários			*R$ 142.000.000*	*R$ 136.915.732*	*R$ 134.520.930*	*R$ 138.962.781*	*R$ 140.983.539*
Ativos do Mercado Secundário			*R$ -*	*R$ 5.000.000*	*R$ 7.500.000*	*R$ 3.000.000*	*R$ -*
Ativos de Liquidez			*R$ 475.424*	*R$ 559.693*	*R$ 454.494*	*R$ 512.643*	*R$ 1.491.885*
Total			**R$ 142.475.424**	**R$ 142.475.424**	**R$ 142.475.424**	**R$ 142.475.424**	**R$ 142.475.424**

Simulação de Receita por Classe de Ativo	2021	2022	2023	2024	2025
Receita por Classe de Ativo					
Receita Ativos Crédito	R$ 9.608.686	R$ 15.843.487	R$ 14.674.575	R$ 14.638.473	R$ 14.814.849
Receita de Operações no Secundário	R$ -	R$ 107.219	R$ 834.481	R$ 784.321	R$ 820.801
Receita Ativos de Liquidez	R$ 606.278	R$ 26.447	R$ 32.987	R$ 38.872	R$ 39.256
(+) Total de Receitas	**R$ 10.214.963**	**R$ 15.977.153**	**R$ 15.542.042**	**R$ 15.461.665**	**R$ 15.674.907**
(-) Despesas Recorrentes	**R$ 936.649**	**R$ 1.627.653**	**R$ 1.620.252**	**R$ 1.612.153**	**R$ 1.623.369**
(=) Distribuições	**R$ 9.278.314**	**R$ 14.349.500**	**R$ 13.921.790**	**R$ 13.849.512**	**R$ 14.051.537**
Quantidade de Cotas	1.424.754	1.424.754	1.424.754	1.424.754	1.424.754
Distribuição por Cota	R$ 6,51	R$ 10,07	R$ 9,77	R$ 9,72	R$ 9,86
Dividend Yield	**6,51%**	**10,07%**	**9,77%**	**9,72%**	**9,86%**
(=) Performance - Cálculo					
Pagamento de Performance - Total	**R$ 475.386**	**R$ 937.158**	**R$ 852.372**	**R$ 837.917**	**R$ 878.322**
Pagamento de Performance - Por cota	**R$ 0,334**	**R$ 0,658**	**R$ 0,598**	**R$ 0,588**	**R$ 0,616**
Dividend Yield - Performance	**0,33%**	**0,66%**	**0,60%**	**0,59%**	**0,62%**
(=) Distribuições Liquidas de Performance	**R$ 8.802.928**	**R$ 13.412.342**	**R$ 13.069.418**	**R$ 13.011.596**	**R$ 13.173.216**
Distribuição por Cota	R$ 6,18	R$ 9,41	R$ 9,17	R$ 9,13	R$ 9,25
Dividend Yield	**6,18%**	**9,41%**	**9,17%**	**9,13%**	**9,25%**

Com base nas premissas deste estudo, pode-se assumir que a estimativa de pagamento de dividendos aos cotistas ("*dividend yield*") anualizado médio no período do estudo de 8,6% a.a. **A presente rentabilidade estimada não pode ser considerada como qualquer garantia, por parte do Fundo, do Administrador ou do Gestor, quanto à performance do Fundo.**

DocuSigned by:
José Paulo Perri
8593B28AC51C4E6...

QUASAR ASSET MANAGEMENT LTDA.

QUASAR
ASSET MANAGEMENT

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

LUZ
CAPITAL MARKETS
+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais
• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®