



**CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO QUASAR  
CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ nº 32.400.264/0001-29**

**PROPOSTA DO ADMINISTRADOR**

O BANCO GENIAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – Parte, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de administrador fiduciário (“Administrador”) do **QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.400.264/0001-29 (“Fundo”), vem, por meio desta, nos termos do artigo 41, inciso I, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“ICVM 472”), apresentar aos Cotistas do Fundo (“Cotistas”) a seguinte Proposta para as matérias constantes das Ordens do Dia da **Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada no dia 22 de setembro de 2023** (“Assembleia”), nos termos do Edital de Consulta Formal enviado aos Cotistas no dia 06 de setembro de 2023 (“Edital de Convocação”):

**ORDEM DO DIA | PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO:** Deliberar sobre:

1. A transferência da administração fiduciária do Fundo para o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ sob o número 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, Sde acordo com o Ato Declaratório CVM número 8.695, de 20 de março de 2006 (“Novo Administrador”), em substituição ao Administrador;
2. A substituição da prestação dos serviços de escrituração, controladoria e tesouraria do Fundo que passará a ser realizada pelo **Novo Administrador** ou por instituição financeira de primeira linha a ser por ele contratada em nome do Fundo;
3. A substituição da prestação dos serviços de custódia pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ sob o número 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado na CVM como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório número 7.204, de 25 de abril de 2003;
4. A substituição da prestação de serviços de gestão que passará a ser realizada pela **ALIANZA GESTAO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, conjunto 202, parte, inscrita no CNPJ sob nº 21.950.366/0001-00, devidamente autorizada à prestação dos serviços pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 14.523, de 1º de outubro de 2015 (“Nova Gestora”);

5. A alteração e consolidação do Regulamento do **Fundo**, nos termos do **Anexo I**, para refletir as Deliberações ora aprovadas, bem como ajustá-la ao padrão redacional adotado pelo **Novo Administrador**, inclusive, mas não se limitando, aos itens abaixo destacados:

- (a) Alterar o quadro de Definições para constar os dados do Novo Administrador nas Definições de Administrador, Custodiante e Escriturador;
- (b) Alterar o quadro de Definições para constar os dados do Novo Gestor;
- (c) Ajustar o quadro de Definições para que “Oferta Pública” passe a constar como “Oferta”;
- (d) Excluir a definição de “Prospecto” do quadro de Definições e todas as menções a esta palavra do Regulamento do Fundo;
- (e) Incluir as Resoluções CVM 30 e 160 no quadro de Definições;
- (f) Incluir o Artigo 2.6.2. no Capítulo II, que passará a vigorar de acordo com o Regulamento Consolidado no Anexo II à presente ata, com o seguinte texto:

*“2.6.2. É vedado ao Administrador, ao Gestor, e/ou ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, e dependerá de prévia aprovação pela assembleia geral de cotistas a contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.”*

- (g) Alterar o Artigo 6.10. do Capítulo VI do Fundo, quanto ao prazo de do Fundo, que passará a vigorar de acordo com o Regulamento Consolidado no Anexo II à presente ata, com o seguinte texto:

*“6.1. O Fundo terá o prazo de até 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.”*

- (h) Alterar o Artigo 7.1. do Capítulo VII, quanto a Taxa de Administração, que passará a vigorar de acordo com o Regulamento Consolidado no Anexo II à presente ata, com o seguinte texto:

*“7.1. A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes (“Taxa de Administração”): (a) 1,15% (um inteiro e quinze décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre 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 (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0.05% (cinco centésimos de por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.”*

- (i) Alterar o Capítulo XX, referente a Política de Distribuição de Resultados; que passará a vigorar de acordo com o Regulamento Consolidado no Anexo II à presente ata; e
- (j) Excluir o Artigo 22.3. do Capítulo XXII, referente a Assembleia Geral;

6. Aprovar e ratificar, por meio da presente, todos os atos e operações executados pela Administradora e pela Gestora anteriormente à presente substituição, desde a data de início das suas atividades como administrador e gestor, respectivamente, de cotas do Fundo até a Data de Transferência, incluindo aqueles atos e operações relacionados à aquisição dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pelo que declara: (i) ter ciência, através de meios próprios, dos ativos integrantes da carteira do Fundo, assumindo conscientemente todos os riscos inerentes a estes ativos; (ii) isentar a Administradora e a Gestora de qualquer responsabilidade em relação à aquisição, administração, avaliação, cobrança ou precificação dos ativos do Fundo, bem como em relação à formalização ou constituição de suas garantias, conforme aplicável; e (iii) nada mais a reclamar, dando através da presente ata a mais ampla, total e rasa quitação;

7. Reconhecer valores em aberto devidos à Administradora, os quais correspondem a despesas consideradas como encargos do Fundo incorridas pela Administradora, enquanto prestadora de serviço do Fundo, sendo certo que tais valores deverão ser atualizados até a Data de Transferência e, em seguida, quitados, pelo Fundo ou por sua conta e ordem pela Nova Administradora, até a Data de Transferência. No caso de falta de caixa do Fundo para quitação das despesas acima mencionadas, a Nova Gestora se obriga a realizar o pagamento dos referidos valores, devidamente atualizados, até a Data de Transferência;

8. Dar ao **Administrador** plena, rasa, geral, irrevogável e irretratável quitação a todos os atos praticados pelo **Administrador** até a Data de Transferência.

9. Autorizar que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez, sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pelo **Novo Administrador**; (b) realize aquisições e alienações, incluindo operações compromissadas, tendo por objeto exclusivamente títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada ao **Novo Administrador**; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao **Novo**

**Administrador**; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre o **Fundo** e o **Novo Administrador**, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472.

**10.** Autorizar a (i) aquisição e alienação pelo **Fundo** de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pelo **Novo Administrador** e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável (“FII's Conflitados Administrador”) e (ii) aquisição e alienação pelo **Fundo** de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico (“FII's Conflitados Gestor”) e, em conjunto com FII's Conflitados Administrador, (“FII's Conflitados”) desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado e tenham sido objeto de oferta realizada nos termos da regulamentação aplicável, desde que respeitados os critérios abaixo:

- a. As aquisições em FII's Conflitados deverá observar a limitação de até 50% do patrimônio líquido do Fundo; e
- b. Os FII's Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de valores mobiliários.

**11.** Autorizar a aquisição e alienação, pelo **Fundo**, de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) originados ou cujos devedores sejam sociedades do grupo econômico do **Novo Administrador** e/ou **Nova Gestora**, ou ainda, que tenham a **Nova Gestora**, o **Novo Administrador**, ou fundos geridos ou administrados pela **Nova Gestora** ou pelo **Novo Administrador**, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472; desde que, em qualquer das hipóteses, sejam observados os critérios de elegibilidade abaixo, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável:

- a. Os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de valores mobiliários;
- b. Caso não conte com garantia real, o CRI deverá possuir *duration* (prazo médio ponderado dos vencimentos previstos para tal CRI) igual ou inferior a 4 (quatro) anos;
- c. Caso conte com garantia real, o CRI deverá possuir *duration* igual ou inferior a 8 (oito) anos;
- d. Os CRI deverão contar com a instituição de regime fiduciário.

## **PROPOSTA DO ADMINISTRADOR:**

O Administrador propõe que os Cotistas analisem as matérias constantes na Ordem do Dia; e ainda, deixa a disposição os canais de atendimento disponibilizados no Edital de Consulta Formal em caso de dúvidas; para que, somente assim, manifestem seus votos com relação a cada uma das referidas matérias.

Por fim, o Administrador aproveita para comunicar que a aprovação das matérias constantes da Ordem do Dia dependerá da aprovação por 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas pelo Fundo, excluídos os votos dos Cotistas conflitados ou de qualquer outra forma impedidos de participarem da votação, nos termos do Artigo 22.12.6. Regulamento do Fundo ou da regulamentação aplicável.



Estão à disposição dos Cotistas, no *site* da CVM, toda documentação atinente à Ordem do Dia, de forma a permitir o exercício informado do direito de voto.

Sendo o que nos cumpria para o presente momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos nos telefones: **RJ: (21) 3923-3000 / (21) 3500-3000 e SP: (11) 3206-8000 / (11) 2920-8000.**

Rio de Janeiro, 07 de setembro de 2023.

Atenciosamente,

**BANCO GENIAL S.A.**  
Administrador