

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 34.736.432/0001-87

TERMO DE APURAÇÃO DA CONSULTA FORMAL
FINALIZADA EM 23 DE AGOSTO DE 2021

Na qualidade de instituição administradora do **QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.736.432/0001-87 (“**Fundo**”), a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários (“**Administradora**”), vem, por meio deste instrumento, informar o resultado da apuração dos votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo (“**Cotistas**”), no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada por meio de Consulta Formal aos Cotistas, convocada pela Administradora, em 06 de agosto de 2021, em conformidade com o disposto pelo artigo 21 do Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472/08**”).

QUÓRUM DE INSTALAÇÃO: Foram recepcionadas as respostas dos Cotistas, representando 46% das cotas em circulação do Fundo, excluídas as participações conflitadas e abstenções, sendo atingido o quórum de instalação.

OBJETO E RESULTADO: A Administradora realizou o procedimento de Consulta Formal aos Cotistas, os quais manifestaram-se a respeito das seguintes matérias:

1. Aprovar a alteração da denominação social do Fundo para “Quatá Imob Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário”, com a consequente alteração do código de negociação do Fundo na B3 (QIFF11), sendo que o novo código será informado oportunamente.
2. Considerando as condições de mercado relacionadas aos reflexos da Covid19 e tendência de aumento na taxa básica de juros, aprovar a alteração do objeto e da política de investimento do Fundo, bem como do “benchmark” previsto no parágrafo primeiro do artigo 4º do Regulamento, para buscar superar a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IPCA**”) acrescido de *spread* de 7% a.a. (sete por cento ao ano) base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ao ano, com a consequente inclusão de novos fatores de risco no Anexo I do Regulamento e alteração do Arts. 2º; 4º §1º; 5º; 6º; 7º e §6º do art. 50 do Regulamento, que passarão a vigor com as seguintes redações, observado que as alterações ora propostas à deliberação se encontram destacadas na versão comparada do Regulamento que acompanha este edital como seu Anexo II:

*“Art. 2º - O objeto do FUNDO é a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição preponderante dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Regulamento: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”); (b) Letras de*

Crédito Imobiliário (“LCI”); (c) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida (“LIG”)(“Ativos Alvo”).

(...)

Art. 4º. (...)

§1º - O FUNDO buscará superar a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”) acrescido de spread de 7% a.a. (sete por cento ao ano) base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ao ano (“Benchmark”).

(...)

Art. 5º - Além dos Ativos-Alvo, poderão constar do patrimônio do FUNDO (“Demais Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, “Ativos”):

- (i) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário cujos ativos imobiliários, conforme o caso, estejam localizados no território nacional (“FII”);
- (ii) Letras hipotecárias (“LH”);
- (iii) Prédios e imóveis residenciais ou comerciais em geral, terrenos, vaga de garagem, localizados em todo o território nacional, ou direitos relativos a imóveis, resultantes da eventual execução de garantias atreladas aos Ativos-Alvo, aos Demais Ativos, ou ainda de eventual liquidação desses;
- (iv) Cotas de fundos de investimento;
- (v) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (vi) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (vii) Debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósitos de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (viii) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e
- (ix) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

Art. 6º - Com relação aos investimentos a serem realizados pelo FUNDO nos Ativos-Alvo, os seguintes critérios elegibilidade deverão ser respeitados:

(a) *Tratando-se de investimentos em CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento. Deverão, no entanto, ser observados os seguintes limites:*

- (i) *o FUNDO poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando o CRI for da classe sênior;*
- (ii) *o FUNDO poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 15% (quinze por cento) do seu patrimônio líquido, quando o CRI for de qualquer classe subordinada mezanino;*
- (iii) *o FUNDO poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido, quando o CRI for de qualquer classe subordinada ordinária/júnior;*
- (iv) *o FUNDO poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido, quando o CRI não tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel, mas sim outra espécie de garantia real, imobiliária ou não;*
- (v) *o FUNDO poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido, quando o CRI tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel;*
- (vi) *No caso de CRI pulverizado, a carteira deverá observar os seguintes requisitos, a serem observados no momento da aquisição: (a) Prazo médio remanescente de, no mínimo, 24 (vinte e quatro) meses e, no máximo, 360 (trezentos e sessenta) meses; e (b) Loan-to- Value (“LTV”) médio de até 70% (setenta por cento), em relação aos CRI cujos créditos sejam de natureza residencial (incluindo home equity) e de natureza de “multipropriedade”.*

(b) *Tratando-se de investimentos em LCI, o FUNDO poderá realizar investimentos em valor equivalente a:*

- (i) *Até 100% (cem por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LCI possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a A; ou*
- (ii) *Até 30% (trinta por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LCI não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, referida nota for igual ou inferior a BBB;*

(c) *O FUNDO poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em LIG.*

(d) *O FUNDO poderá aplicar até 49% (quarenta e nove por cento) do seu patrimônio líquido em FII, devendo ser observados os seguintes critérios:*

- (i) *os FII deverão ter sido constituídos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e desde que sejam listados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), ou em mercado de bolsa ou balcão organizado;*
- (ii) *Não há exigência de percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento;*
- (iii) *Não há restrição quanto à classe de cotas dos FII a serem adquiridas; e*
- (iv) *Não há restrição quanto a quaisquer segmentos de FII cujas cotas poderão ser adquiridas pelo FUNDO.*

(e) *O FUNDO poderá aplicar até 20% (vinte por cento) do seu patrimônio líquido em cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.*

Art. 7º - A análise dos ativos deverá ser efetuada pela GESTORA, conforme seleção de ativos pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA, observando a política de investimentos do FUNDO e os procedimentos de análise de risco da ADMINISTRADORA.

(...)

Art. 50. (...)

§ 6º - Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput e do § 3º acima, a CONSULTORA IMOBILIÁRIA fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 2º (segundo) dia do mês subsequente, diretamente pelo FUNDO à CONSULTORA IMOBILIÁRIA, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será 20% (vinte por cento) do que exceder o Benchmark, a ser calculada da seguinte forma:

A Taxa de Performance (“TP”) será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

Onde:

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CB corrigida = cota base atualizada pela variação do Benchmark no período.

CP = valor patrimonial da cota do FUNDO.

CP ajustada = valor patrimonial da cota do FUNDO ajustada pela soma dos rendimentos do FUNDO apropriados e pelas amortizações do FUNDO realizadas no período de apuração, se houver.

Caso CB corrigida seja maior do que CPajustada não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Caso a variação do Benchmark no período seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CPajustada e CB.

Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CP ajustada for inferior a CB.

Em caso de amortização do FUNDO, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do patrimônio líquido amortizada.”

- 3.** Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo para inclusão de previsão expressa sobre a possibilidade de contratação, pela ADMINISTRADORA em nome do Fundo, do serviço facultativo de formador de mercado, nos termos dos artigos 15, XXV, e 31, IV, ambos da Instrução CVM 472, de modo que o Art. 46 do Regulamento passe a vigorar com a seguinte redação, observado que as alterações ora propostas à deliberação se encontram destacadas na versão comparada do Regulamento que acompanha este edital como seu Anexo II:

“Art. 46 - Para o exercício de suas atribuições a ADMINISTRADORA poderá contratar, às expensas do FUNDO, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados:

- (a) Distribuição de cotas;
- (b) Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a ADMINISTRADORA e, se for o caso, a GESTORA, em suas atividades de análise, seleção, avaliação, locação e/ou arrendamento de empreendimentos mobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO; e
- (c) formador de mercado para as cotas do fundo.

§ 1º - O serviço de formador de mercado pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

§ 2º - É vedado à ADMINISTRADORA, GESTORA e CONSULTORA IMOBILIÁRIA o exercício da função de formador de mercado para as cotas do FUNDO.

§ 3º - A contratação de partes relacionadas à ADMINISTRADORA, GESTORA e CONSULTORA IMOBILIÁRIA para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472 e do Art. 29 deste Regulamento.”

4. Aprovar a continuidade dos pagamentos das remunerações devidas à GESTORA e/ou à CONSULTORA IMOBILIÁRIA caso estas venham a ser destituídas de suas funções sem justa causa, com a conseqüente alteração do §3º do Art. 50 do Regulamento e inclusão do §7º e §8º, que passarão a vigor com as seguintes redações, observado que as alterações ora propostas à deliberação se encontram destacadas na versão comparada do Regulamento que acompanha este edital como seu Anexo II:

“§3º - A remuneração devida à ADMINISTRADORA, bem como as parcelas da Taxa de Administração a ser pagas à CONSULTORA IMOBILIÁRIA (“Remuneração da CONSULTORA”) e à GESTORA (“Remuneração da GESTORA”) deverão ser calculadas conforme a seguinte tabela:

Valor do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Remuneração da ADMINISTRADORA	Remuneração da CONSULTORA IMOBILIÁRIA	Remuneração da GESTORA
Até R\$500.000.000,00	0,15% a.a.	0,65%	A diferença entre a Taxa de Administração constante no caput do artigo 50 e a somatória da Remuneração da
Sobre o valor que exceder R\$500.000.000,00 até R\$1.000.000.000,00	0,13% a.a.		

<i>Sobre o valor que exceder R\$1.000.000.000,00</i>	<i>0,10% a.a.</i>		<i>CONSULTORA IMOBILIÁRIA e a Remuneração da ADMINISTRADORA</i>
--	-------------------	--	---

(...)

§7º - Na hipótese de destituição da GESTORA e/ou da CONSULTORA IMOBILIÁRIA sem Justa Causa (conforme definido abaixo), o FUNDO ficará obrigado a realizar o pagamento da Remuneração da GESTORA à GESTORA e/ou, conforme o caso, da Remuneração da CONSULTORA IMOBILIÁRIA acrescida da Taxa de Performance à CONSULTORA IMOBILIÁRIA, em todos os casos, apurada até a data da destituição sem Justa Causa, se houver, e, no caso de destituição da CONSULTORA IMOBILIÁRIA, também ao pagamento da Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo FUNDO nos 12 (doze) meses subsequentes à data da efetiva destituição da CONSULTORA IMOBILIÁRIA, sendo certo que referida Taxa de Performance será paga apenas à CONSULTORA IMOBILIÁRIA do FUNDO. Não será devido ao novo gestor ou consultor imobiliário Taxa de Performance enquanto o pagamento da Taxa de Performance for devida à CONSULTORA IMOBILIÁRIA conforme ora previsto.

§8º - Para fins do disposto acima, entende-se por “Justa Causa” a apuração e comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que (i) a GESTORA ou a CONSULTORA IMOBILIÁRIA atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções; ou (ii) condenação da GESTORA ou da CONSULTORA IMOBILIÁRIA em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (iii) impedimento da GESTORA ou da CONSULTORA IMOBILIÁRIA de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pela própria GESTORA ou CONSULTORA IMOBILIÁRIA; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da GESTORA ou da CONSULTORA IMOBILIÁRIA.”

5. Tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do art. 34, inciso V, da Instrução CVM 472, deliberar sobre a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) que tenham sido emitidos, distribuídos, estruturados pela GESTORA, pela ADMINISTRADORA, pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA ou por quem possuam como agente fiduciário a GESTORA, a ADMINISTRADORA, a CONSULTORA IMOBILIÁRIA ou partes relacionadas à GESTORA, à ADMINISTRADORA e à CONSULTORA IMOBILIÁRIA, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade: (i) prazo de vencimento de 1 (um) a 120 (cento e vinte) meses ou *duration* de 1 (um) a 7 (sete) anos; (ii) correção monetária pelo IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas), IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), INCC (Índice Nacional do Custo de Construção) ou TR (Taxa Referencial), ou, alternativamente, remuneração indexada ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário); (iii) nível de concentração máximo de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; (iv) garantias de alienação fiduciária de imóvel e/ou sobre-colateralização de recebíveis dada em garantia; e (v) o CRI ter sido adquirido no âmbito de

oferta pública regulamentada pela CVM ou no secundário em mercados regulamentados de valores mobiliários; e

6. Tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do art. 34, inciso V, da Instrução CVM 472, deliberar sobre a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de cotas de fundos administrados e/ou geridos e/ou distribuídos pela ADMINISTRADORA e/ou geridos pela Gestora e/ou para os quais a CONSULTORA IMOBILIÁRIA preste serviços de consultoria especializada, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade: (i) as aquisições deverão observar a limitação de até 49% do patrimônio líquido do Fundo alocados em cotas de FII conflitados; (ii) as cotas de FII conflitados deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão; (iii) as cotas de FII conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro na CVM, nos termos da regulamentação em vigor, e (iv) sejam observados os limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável.

RESULTADO: Tendo em vista o recebimento de votos suficientes a instalação da Consulta Formal, a Administradora lavra o presente Termo de Apuração e declara que, após análises das repostas dos Cotistas do Fundo à Consulta Formal, foram apurados os seguintes resultados, já excluídas as participações conflitadas e abstenções:

Votos	%	%	%	%	%	%
	Matéria 1	Matéria 2	Matéria 3	Matéria 4	Matéria 5	Matéria 6
APROVO	38,9785	38,9785	38,9738	38,6629	38,9707	38,9707
NÃO APROVO	7,1092	7,1092	7,1107	7,1092	7,1138	7,1138

Diante o exposto, foi **aprovado**, sem qualquer ressalva ou restrição, pelos Cotistas representando aproximadamente **38,97%** das cotas emitidas do Fundo, os itens postos para deliberação, por meio da Assembleia Extraordinária de Cotistas encerrada nesta data.

A Administradora observa que, as manifestações de voto relativas à presente Assembleia Extraordinária estão arquivadas em sua sede.

ENCERRAMENTO DA CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Consulta, da qual foi lavrado o presente Termo de Apuração, que depois de lido, aprovado e achado conforme, foi assinado digitalmente.

São Paulo, 23 de agosto de 2021