
***Quasar Crédito
Imobiliário Fundo
de Investimento
Imobiliário***

***(CNPJ nº 32.400.264/0001-29)
(Administrado pela Banco Genial S.A.)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2021
e relatório do auditor independente***

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Quasar Crédito Imobiliário Fundo de
Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 7 de abril (data do início das atividades) a 30 de junho de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

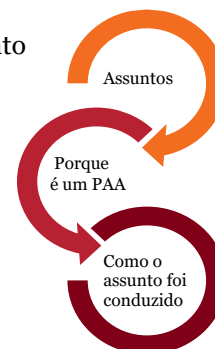
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações do período de 7 de abril (data do início das atividades) a 30 de junho de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (Nota 3(f))

A carteira de aplicações do Fundo está composta, substancialmente, por instrumentos financeiros com baixa liquidez e sem mercado ativo.

Dessa forma, a mensuração do valor justo desses instrumentos, é uma área que inclui subjetividade e depende de técnicas de avaliação realizadas com base em modelos internos que utilizam dados observáveis de mercado e premissas da administração para valorização desses instrumentos financeiros com pouca liquidez e sem mercado ativo.

Essa foi uma área de foco em nossa auditoria, uma vez que o uso de diferentes técnicas de avaliação e premissas poderia produzir estimativas de valor justo significativamente diferentes.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: o entendimento dos principais processos estabelecidos para mensuração desses instrumentos financeiros, bem como a aprovação dos modelos e suas divulgações.

Analisamos a metodologia de valorização desses instrumentos financeiros, que inclui risco de crédito e outras premissas adotadas pela administração, mediante a comparação com metodologias e, quando aplicável, com premissas observáveis no mercado.

Reexecutamos, em base amostral, a precificação de determinados instrumentos financeiros.

Consideramos que a metodologia e as premissas adotadas pela administração na mensuração do valor justo, incluindo o risco de crédito desses instrumentos financeiros, são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento regidos pela Instrução CVM nº 516 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Quasar Crédito Imobiliário Fundo de
Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria.



Quasar Crédito Imobiliário Fundo de
Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2021

A handwritten signature in blue ink that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in blue ink that reads 'Caio Fernandes Arantes'.

Caio Fernandes Arantes
Contador CRC 1SP222767/O-3

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

ADMINISTRADOR: BANCO GENIAL S.A.

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Balanco patrimonial em 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>% PL</u>
ATIVO			
CIRCULANTE		28.952	38,36
Disponibilidades		692	0,92
Aplicações de natureza não imobiliária			
Operações compromissadas			
Letras Financeiras do Tesouro	4/18	19.163	25,39
Aplicações de natureza imobiliária			
Certificado de Recebível Imobiliário	5/18	9.097	12,05
NÃO CIRCULANTE		<u>47.106</u>	<u>62,40</u>
Aplicações de natureza imobiliária			
Certificado de Recebível Imobiliário	5/18	47.106	62,40
TOTAL DO ATIVO		<u>76.058</u>	<u>100,76</u>
PASSIVO			
CIRCULANTE		<u>577</u>	<u>0,76</u>
Rendimentos a pagar	8	537	0,71
Taxa de administração a pagar		40	0,05
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>75.481</u>	<u>100,00</u>
Cotas integralizadas		80.140	106,17
Custos relacionados a emissão de cotas		(4.379)	(5,80)
Distribuição de resultados		(1.627)	(2,16)
Lucros acumulados		1.347	1,79
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>76.058</u>	<u>100,76</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

ADMINISTRADOR: BANCO GENIAL S.A.

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstração do resultado

Período de 07 de abril de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	Período de 07/04/2021 a 30/06/2021
		<u> </u>
RENDA FIXA E OUTROS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		158
Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo		<u>158</u>
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		1.357
Resultado de CRI	5	<u>1.357</u>
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS		(168)
Despesa com taxa de administração	9	(110)
Consultoria jurídica		(27)
Serviços técnicos especializados		(22)
Despesas de serviços do sistema financeiro		(3)
Outras despesas		(6)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		<u><u>1.347</u></u>
QUANTIDADE DE COTAS		<u>801.398</u>
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R\$		<u>1,68</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

ADMINISTRADOR: BANCO GENIAL S.A.

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Período de 07 de abril de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

	Cotas Integralizadas	Lucros acumulados	Total
Cotas integralizadas	80.140	-	80.140
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	(4.379)	-	(4.379)
Distribuição de resultados	-	(1.627)	(1.627)
Resultado do período	-	1.347	1.347
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2021	75.761	(280)	75.481

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

ADMINISTRADOR: BANCO GENIAL S.A.

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Período de 07 de abril de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

	Periodo de 07/04/2021 a 30/06/2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Renda Operações Compromissadas	158
Pagamento da Taxa de Administração	(70)
Pagamento de Consultoria Jurídica	(27)
Pagamento de Serviços do Sistema Financeiro	(3)
Outras Despesas	(27)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	<u>31</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	
Pagamento para Aquisição de CRI	(56.585)
Recebimento pela Amortização de CRI	802
Recebimento de Juros do CRI	936
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	<u>(54.847)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	80.140
Custos Relacionados a Emissão de Cotas	(4.379)
Rendimentos Pagos	(1.090)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	<u>74.671</u>
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>19.855</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO	-
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO	19.855

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 07 DE ABRIL DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2021 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

O Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), CNPJ 32.400.264/0001-29, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 09 de novembro de 2018, e iniciou suas operações em 07 de abril de 2021, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como "FII de Títulos e Valores Mobiliários - Gestão Ativa". O Fundo destina-se a investidores em gerais.

O objetivo do Fundo é pagar rendimentos periódicos através do investimento em Certificado de Recebível Imobiliário ("CRI"). Adicionalmente, o Fundo também poderá investir em Letra de Crédito Imobiliário ("LCI"), Letra Hipotecária ("LH"), debêntures imobiliárias, cotas de fundo imobiliário e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários conforme previsto no regulamento.

Em 30 de junho de 2021, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código QAMI11, sendo a cota do fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de junho de 2021 com o valor de R\$ 97,00 (noventa e sete reais). Em 07 de abril de 2021 (data do início das operações) o Fundo era listado, porém não havia ocorrido negociações de suas cotas.

As aplicações do Fundo não são garantidas pelo Administrador ou pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"), e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras do período de 07 de abril de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021 foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII").

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela CVM aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da CVM, especificamente aplicáveis aos FII, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

As demonstrações financeiras de 30 de junho de 2021 foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 28 de setembro de 2021.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b. Ativos financeiros de renda fixa

(i) Ativos de natureza não imobiliária

Os títulos de renda fixa integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço e ajustados ao valor de mercado em função da classificação dos títulos. De acordo com o estabelecido pela Instrução CVM nº 577, de 7 de julho de 2016, os ativos financeiros são classificados em duas

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 07 DE ABRIL DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

categorias específicas de acordo com a intenção de negociação, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

- **Títulos para negociação:** incluem os ativos financeiros adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo registrados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos e avaliados diariamente pelo valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;
- **Títulos mantidos até o vencimento:** incluem os ativos financeiros, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo registrados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições: o que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM; o que todos os cotistas declarem formalmente, por meio de um termo de adesão ao regulamento do fundo, a sua anuência à classificação de ativos financeiros integrantes da carteira do fundo; e o que os fundos de investimento invistam em cotas de outro fundo de investimento, que classifique os ativos financeiros da sua carteira na categoria de títulos mantidos até o vencimento. É necessário que sejam atendidas, pelos cotistas do fundo investidor, as mesmas condições acima mencionadas.

(ii) Ativos de natureza imobiliária – CRI

Contabilizados pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado, quando aplicável. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

As práticas para marcação a mercado representam os melhores esforços possíveis para a estimativa do valor justo pelos qual estes ativos financeiros seriam efetivamente transacionados, maximizando o uso de dados observáveis relevantes, além de utilizar como fonte informações de preços obtidos por fontes independentes e transparentes. Dessa forma, estão em linha com os objetivos firmados com as Regras e Procedimentos ANBIMA para Apreçamento Nº 01 da ANBIMA e os requisitos de precificação da CVM.

c. **Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

d. **Apuração de resultados**

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 07 DE ABRIL DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

e. Demonstração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 – Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

f. Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e notas explicativas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo dos instrumentos financeiros. O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação e modelos internos, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e taxas de juros e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Todos os ativos são acompanhados periodicamente quanto à possíveis alterações na percepção do risco de crédito do ativo ou emissor desde a data de sua entrada na carteira no Fundo. Caso seja apurada alguma distorção que possa comprometer o valor justo do ativo, haverá reajuste do PU do ativo que poderá ser via ajuste de spread de crédito ou provisão para devedores duvidosos.

Até o presente momento a Administração não identificou nenhuma distorção que possa comprometer o valor justo do ativo.

g. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

h. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do período.

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 07 DE ABRIL DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

i. Demonstração dos Fluxos de Caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

O Administrador do Fundo classifica na demonstração dos fluxos de caixa os juros pagos relacionado a obrigação por aquisição de imóvel como atividade de financiamento, por entender que eles representam custos para obtenção de recursos financeiros pelos cotistas.

4. APLICAÇÕES DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

O Fundo mantém em sua carteira investimento em operações compromissadas:

Títulos públicos	Quantidade	Valor justo
Letras Financeiras do Tesouro ("LFT")	1.760	19.163

5. APLICAÇÕES DE NATUREZA IMOBILIÁRIA - CERTIFICADO DE RECEBÍVEL IMOBILIÁRIO

Durante o período de 07 de abril de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021, o Fundo adquiriu, pelo valor de R\$56.585, Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") das 204ª, 205ª, 206ª, 207ª, 214ª, 215ª, 216ª e 217ª séries da 4ª emissão da Isec Securitizadora S.A., conforme características demonstradas nos quadros a seguir. Em 30 de junho de 2021, o Fundo possui em seu balanço um saldo de CRIs de R\$56.203.

No período de 07 de abril de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021, o Fundo teve um resultado com CRIs de R\$1.357.

Emissor	Isec Securitizadora	Isec Securitizadora	Isec Securitizadora	Isec Securitizadora
Série	204ª (2)	205ª (2)	206ª (2)	207ª (2)
Cód. Papel	21C0711012	21C0804527	21C0804567	21C0804584
Data de Emissão	17/03/2021	17/03/2021	17/03/2021	17/03/2021
Data Compra	12/04/2021	12/04/2021	12/04/2021	12/04/2021
Vencimento	25/03/2031	26/03/2029	27/03/2028	25/03/2030
Rating de emissão (1)	B2	B2	B2	B2
Indexador e Taxas de Juros	IPCA + 7,80%	IPCA + 7,80%	IPCA + 7,80%	IPCA + 7,80%
Qtde. Total	15.000	3.000	15.000	15.000
R\$ Valor (aquisição)	7.655	3.000	7.655	7.655
R\$ Valor atual	7.597	2.977	7.589	7.584
% PL	10,06%	3,93%	10,05%	10,05%

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 07 DE ABRIL DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

Emissor	Isec Securitizedora	Isec Securitizedora	Isec Securitizedora	Isec Securitizedora
Série	214 ^a (3)	215 ^a (3)	216 ^a (3)	217 ^a (3)
Cód. Papel	21C0805362	21C0805365	21C0805371	21C0805373
Data de Emissão	30/03/2021	30/03/2021	30/03/2021	30/03/2021
Data Compra	13/04/2021	13/04/2021	13/04/2021	13/04/2021
Vencimento	25/03/2027	25/03/2027	25/03/2027	25/03/2027
Rating de emissão (1)	Baa1	Baa1	Baa1	Baa1
Indexador e Taxas de Juros	IPCA + 7,00%	IPCA + 7,00%	IPCA + 7,00%	IPCA + 7,00%
Qtde. Total	12.500	12.500	12.500	12.500
R\$ Valor (aquisição)	7.655	7.655	7.655	7.655
R\$ Valor atual	7.614	7.614	7.614	7.614
% PL	10,09%	10,09%	10,09%	10,09%

(1) Os ativos e seus garantidores não são avaliados por nenhuma agência classificadora de risco. A avaliação de crédito é realizada pelo Gestor, com acompanhamento periódico.

(2) Os CRIs são lastreados pela totalidade dos créditos imobiliários, representados pelas Cédulas de Créditos Imobiliários ("CCIs").

Os créditos imobiliários originaram-se nas Cédulas de Créditos Bancários ("CCBs"), no montante total de R\$ 48.000.

Os CCIs serão emitidos sem garantia real, no entanto, os créditos imobiliários, representados integralmente pelas CCIs, contarão com as seguintes garantias, constituídas e a serem constituídas, no âmbito das CCBs:

- (i) Aval; e
- (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis;

(3) Os CRIs são lastreados pela totalidade dos créditos imobiliários, representados pelas Cédulas de Créditos Imobiliários ("CCIs").

Os créditos imobiliários originaram-se nas Cédulas de Créditos Bancários ("CCBs"), no montante total de R\$ 50.000.

Os créditos imobiliários, representados integralmente pelas CCIs, contarão com as seguintes garantias, constituídas e a serem constituídas:

- (i) A garantia pessoal prestada pelos avalistas, nos termos das CCBs 214^a, 215^a, 216^a e 217^a séries; e
- (ii) Cessão fiduciária 214^a, 215^a, 216^a e 217^a séries.

6. GERENCIAMENTO DE RISCOS

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão 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.

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 07 DE ABRIL DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

a. Riscos tributários

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.

b. 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.

c. 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,

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 07 DE ABRIL DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2021 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

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.

d. 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.

e. 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, conseqüentemente, 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.

f. 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

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 07 DE ABRIL DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2021 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo.

g. 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.

h. 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.

i. 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.

j. 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.

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 07 DE ABRIL DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

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, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas de emissão do Fundo.

k. 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 conseqüente 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.

l. 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.

m. 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

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 07 DE ABRIL DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

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. Conseqüentemente, 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.

- n. 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.

- o. 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.

- p. 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.

- q. 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, conseqüentemente, 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

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 07 DE ABRIL DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

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.

r. 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.

s. 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.

t. 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.

u. 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.

v. 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

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 07 DE ABRIL DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

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.

w. 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.

x. 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.

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 07 DE ABRIL DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

y. 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.

z. 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.

7. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas no montante total de R\$80.140, divididos em 801.398 de cotas, em série única, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada uma.

Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões. Com relação aos direitos dos cotistas nas futuras emissões de cotas, está estabelecido no regulamento do fundo que: (i) aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a cinco dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM ou da data do envio do comunicado de início, conforme o caso; (ii) as cotas objeto das futuras emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Em 30 de junho de 2021, o valor das cotas integralizadas é de R\$80.140 e os custos relacionados a emissão de cotas é de R\$4.379 totalizando R\$75.761.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2021:

Data do fechamento	Valor da cota de fechamento (em R\$)
30/04/2021	101,10
31/05/2021	95,00
30/06/2021	97,00

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 07 DE ABRIL DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

b. Resgates

Conforme o regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas.

c. Amortizações

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pelo Fundo.

O Administrador poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

No período de 07 de abril de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021, o Fundo não realizou amortizações.

8. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Com base no regulamento do Fundo, o mesmo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, exceto se referido pagamento for dispensado por decisão da Assembleia Geral de Cotistas.

Farão jus a distribuição de rendimentos os titulares de cotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas.

O resultado auferido pelo Fundo no período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º dia útil de cada mês.

Durante o período de 07 de abril de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021, o Fundo apurou resultado para distribuição no valor total de R\$1.627, sendo que o valor total de R\$ 1.090 foi pago até 30 de junho de 2021 e o valor de R\$ 537 ficou registrado no passivo do Fundo, sendo liquidado em 15 de julho de 2021.

DESCRIÇÃO	VALOR
APLICAÇÕES DE NATUREZA IMOBILIÁRIA – CRI	
Receita de juros - CRI	R\$ 1.738
Outras receitas / despesas - CRI	(R\$ 5)
Subtotal	R\$ 1.733
APLICAÇÕES DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA - LFT	
Receita de juros - LFT	R\$ 24
Subtotal	R\$ 24
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	
Taxa de administração	(R\$ 70)
Consultoria jurídica	(R\$ 27)
Outras receitas / despesas	(R\$ 25)
Subtotal	(R\$ 122)
TOTAL GERAL	
Total Geral (100,00%)	(R\$ 1.635)
Total apurado para distribuição (99,51%)	(R\$ 1.627)

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 07 DE ABRIL DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, do Gestor e do Escriturador, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente a 1,00% ao ano (observado que durante os 6 (seis) primeiros meses de funcionamento do Fundo, a Taxa de Administração corresponderá ao percentual de 0,625% 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, o qual será reajustado anualmente pela variação do IPCA.

Durante o período de 07 de abril de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021, o Fundo teve uma despesa de R\$110 referente taxa de administração.

O Administrador não faz jus a qualquer taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

10. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota e rentabilidade do Fundo no período de 07 de abril de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021 foi a seguinte:

Período findo em	Valor da cota R\$	PL médio (R\$)	Rentabilidade da cota (%)
30 de junho de 2021	94,1873	76.406	-5,81

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Taxa de Administração

O Administrador faz jus à Taxa de Administração, conforme mencionado na Nota 9.

Nome da parte relacionada	Relacionamento com o Fundo
Banco Genial S.A.	Administrador

12. TRIBUTAÇÃO

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585/2015. Os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos ao imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20%. De acordo com o artigo 125 da Lei 11.196 de 21/11/05, regulamentado por esta Instrução Normativa, as pessoas físicas ficam isentas do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos FIIs, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A isenção do imposto de renda será concedida somente nos casos em que o Fundo tenha, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, não sendo concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. O Fundo preenche tais requisitos da lei.

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 07 DE ABRIL DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

13. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Os serviços de custódia dos ativos que compõem a carteira do Fundo, controladoria, tesouraria e escrituração de cotas são prestados pelo Banco Genial S.A.

A gestão do Fundo, nas modalidades definidas na legislação em vigor, é realizada pela Quasar Asset Management Ltda.

14. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 472/2008 e o Regulamento do Fundo. Os meios de comunicação para a divulgação de informações do Fundo são: site do Administrador, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e da ANBIMA.

15. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra o Administrador do Fundo.

16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos durante o período de 07 de abril de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021.

17. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, registra-se que o Fundo, durante o período de 07 de abril de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2021, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

18. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota 3c, o Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2021:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos e valores mobiliários	-	19.163	-	19.163
Certificados de recebíveis imobiliários	-	56.203	-	56.203
Total do ativo	-	75.366	-	75.366

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 07 DE ABRIL DE 2021 (DATA DO INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

19. EVENTOS SUBSEQUENTES

O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações financeiras decorrentes dos efeitos do COVID-19.

Em 29 de julho de 2021, conforme fato relevante divulgado ao mercado na mesma data, o Fundo concluiu a integralização parcial da série 295ª e integralização total da série 298ª da 4ª Emissão de CRIs da Virgo Companhia de Securitização, os quais foram objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, com as seguintes características:

- Valor total da aquisição: R\$18.970;
- Remuneração: 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano da data da primeira integralização até a data do Completion Financeiro ("Juros Remuneratórios Pré Completion Financeiro") acrescido da variação positiva do IPCA/IBGE; e (ii) a 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) desde a data do Completion Financeiro (que está ligado ao cumprimento de metas quantitativas e qualitativas) até a Data de Vencimento ("Juros Remuneratórios Pós Completion Financeiro") acrescido da variação positiva do IPCA/IBGE;
- Prazo total: 5.491 dias, contados a partir da data de emissão e duration aproximada de sete anos. A operação não possui carência de juros; e
- Lastro: Debêntures emitidas pela RZK SOLAR 03 S.A., que conta com garantia de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval.

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4