

Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.400.264/0001-29

(Administrado pelo Banco Genial S.A. –
CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente nº 23C8F-021-PB

Em 25 de setembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras para o período de 1º de julho a 25 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administração do
Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 25 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de julho a 25 de setembro de 2023 (data de transferência da administração), 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 25 de setembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de julho a 25 de setembro de 2023 (data de transferência da administração), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Transferência de administração

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 13, a qual divulga que em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 22 de setembro de 2023, foi deliberado e aprovado, entre outros assuntos, a transferência da administração do Fundo para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM., a partir do fechamento do dia 25 de setembro de 2023 (data da transferência de administração). Dessa forma, as demonstrações financeiras não estão sendo apresentadas de forma comparativa. Nossa opinião não contém ressalva em relação a este assunto.

Incorporação do Fundo subsequente

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 20 às demonstrações financeiras, a qual divulga que no termo de apuração de consulta formal iniciado em 04 de outubro de 2023, foi deliberado e aprovado em 26 de outubro de 2023, a incorporação do Fundo pelo Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário. Nossa opinião não contém ressalva em relação a este assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria 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.

Ativos financeiros de natureza imobiliária

(Conforme Nota Explicativa nº 4 – ativos financeiros de natureza imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 25 de setembro de 2023, o Fundo possuía R\$ 72.224 mil, o equivalente a 95,17% de seu Patrimônio Líquido, investidos em ativos financeiros de natureza imobiliária representados por Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's) e cotas de fundos de investimento imobiliário. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração, a existência e a realização destes ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor justo dos ativos, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na data base; **(iii)** recálculo do valor justo da totalidade dos investimentos em cotas de fundos imobiliário com base em preços de negociação de mercado ativo da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; **(iv)** validação da existência da totalidade dos investimentos através dos respectivos extratos de custódia; **(v)** validação da adequacidade dos ativos, conforme instruções vigentes afim de identificarmos, através de cada termo de securitização, a dispensa de registro de distribuição na CVM; **(vi)** exame da liquidação financeira das transações com os ativos realizadas durante o período; **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações financeiras registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do valor justo dos ativos, e o respectivo resultado obtido no período são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Notas Explicativas nº 7 Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 25 de setembro de 2023, o Fundo destinou rendimentos aos seus cotistas no montante de R\$ 1.203 mil em conformidade com o art. 10 da Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que determinam que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais devem ser distribuídos aos cotistas. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** avaliação das principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como documentação suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o período; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição de rendimentos do período são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário 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 não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade 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 da 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 obtivemos 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;
- Obtivemos 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;
- Concluímos 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; e
- 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

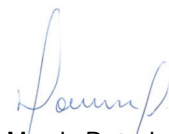
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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.

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.

São Paulo, 19 de dezembro de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

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

BALANÇO PATRIMONIAL EM 25 DE SETEMBRO DE 2023 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)
(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

Ativo	Nota	Quantidade	25/09/2023	
			Valor contábil	% PL
CIRCULANTE				
Disponibilidades			3.693	4,87
Banco Genial S.A.			3.693	4,87
Ativos financeiros de natureza imobiliária				
Cotas de fundos de investimento imobiliário	4.a		10.637	14,01
KNCR11 - Kinea Rendimentos Imobiliários FII		10.408	1.034	1,36
KNHY11 - Kinea High Yield CRI FII		28.286	2.907	3,83
KNIP11 - Kinea Índices de Preços FII		71.780	6.696	8,82
Títulos de renda fixa			15.911	20,97
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	4.b		15.911	20,97
Despesas antecipadas			5	0,01
Taxa de Fiscalização CVM			5	0,01
NÃO CIRCULANTE				
Ativos financeiros de natureza imobiliária				
Títulos de renda fixa			45.676	60,19
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	4.b	81.269	45.676	60,19
Total do ativo			75.922	100,05
Passivo				
CIRCULANTE				
Valores a pagar			36	0,05
Auditoria e custódia			36	0,05
Total do passivo			36	0,05
Total do patrimônio líquido			75.886	100,00
Cotas integralizadas			80.140	105,61
Custos relacionados à emissão de cotas			(4.379)	(5,77)
Lucros acumulados			125	0,16
Total do passivo e patrimônio líquido			75.922	100,05

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS

PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2023 A 25 DE SETEMBRO DE 2023 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	01/07/2023 a 25/09/2023
Composição do resultado dos exercícios		
Ativos financeiros de natureza imobiliária		1.860
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários	4.a	83
Rendimentos de fundos de investimentos imobiliários		246
Receita de Juros - CRIs	4.b	6.151
Ajuste ao valor justo - CRIs	4.b	(4.620)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		89
Resultado com aplicações em cotas de fundos		89
Demais despesas		(214)
Taxa de administração	8	(180)
Auditoria e Custódia		(29)
Taxa de fiscalização CVM		(4)
Outras despesas		(1)
Resultado líquido do exercício		1.735
Quantidade de cotas		801.398
Resultado líquido por cota (em R\$)		2,16

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS
PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2023 A 25 DE SETEMBRO DE 2023 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Custos relacionados à emissão de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 30 de junho de 2023		<u>80.140</u>	<u>(4.379)</u>	<u>(407)</u>	<u>75.354</u>
Rendimentos distribuídos	7	-	-	(1.203)	(1.203)
Resultado do exercício		-	-	1.735	1.735
Saldos em 25 de setembro de 2023		<u>80.140</u>	<u>(4.379)</u>	<u>125</u>	<u>75.886</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2023 A 25 DE SETEMBRO DE 2023 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO)

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	01/07/2023 a 25/09/2023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Resgate de cotas de fundos de investimento	4.182
Pagamento de taxa de administração	(243)
Pagamento de auditoria e custódia	(6)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>3.933</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário	246
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(2.500)
Recebimento de juros e amortizações - CRIs	3.898
Caixa Líquido gerado pelas (aplicado nas) Atividades de Investimento	<u>1.644</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(1.964)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Financiamento	<u>(1.964)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>3.613</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	80
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.693
Aumento de caixa e equivalente de caixa	<u>3.613</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2023 A 25 DE SETEMBRO DE 2023 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO).

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA") 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" ou "CRIs"). 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.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sob o código QAMI11, sendo a cota do fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 25 de setembro de 2023 com o valor de R\$ 76,05 (setenta e seis reais e cinco centavos).

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 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, incluindo as normas e as orientações emanadas da CVM, incluindo a ICVM nº 516/11, a ICVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Conforme preconizado no Art. 2º da Instrução CVM nº 516/11, os FIIs 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 emanadas pela CVM aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nessa instrução.

Na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de investimento do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras apresentam o período de 01 de julho a 25 de setembro de 2023 para atendimento aos objetivos relacionados a transferência do administrador do Fundo, conforme deliberado em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 23 de setembro de 2023, descrita na nota explicativa 13. Portanto, tais demonstrações financeiras não apresentam comparação com o período anterior.

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 19 de dezembro de 2023, as demonstrações financeiras foram aprovadas para divulgação pelo Administrador do Fundo.

3 DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 25 de setembro de 2023 (data de transferência da Administração), o saldo de caixa e equivalentes de caixa era representado pelo montante de R\$ 3.693.

b. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o Princípio da Competência dos Exercícios Societários (“regime de competência”).

c. Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado como circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido, principalmente, para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) é caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado como circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

d. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos públicos de renda fixa

Os títulos de renda fixa estão classificados como títulos mantidos para negociação. Inicialmente, são registrados pelo custo de aquisição e ajustados diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor justo com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA.

Os ganhos são reconhecidos no resultado, na rubrica de “Rendas com aplicações em títulos públicos”.

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

e. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”)

Os investimentos em CRIs são registrados pelo custo de aquisição e ajustados ao valor justo, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, com base na melhor estimativa do Administrador do valor esperado de realização, que considera, dentre outros fatores, o risco e os spreads de crédito e taxas de juros.

As receitas auferidas dos CRIs são contabilizadas na rubrica “Receita de Juros - CRIs”.

Cotas de fundos de investimento imobiliário

As cotas de fundos de investimento imobiliário (negociados em Bolsa) são registradas pelo custo de aquisição, incluindo corretagens e emolumentos, sendo valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A., desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários”. Caso não tenham sido negociadas nos últimos 90 dias, as cotas são ajustadas diariamente pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento.

Os rendimentos recebidos estão apresentados em “Rendimentos de fundos de investimentos imobiliários”.

f. Instrumentos Financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem, exclusivamente, a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria os rendimentos de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos bancários à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de FIs, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são, posteriormente, mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem deduzir os custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco a ele associados.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A “taxa efetiva de juros” é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte da renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

g. Demonstração do valor justo

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) – 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 nº 516/11.

h. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais – R\$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2023 A 25 DE SETEMBRO DE 2023 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO).

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

i. 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 as notas explicativas. Os resultados 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 de títulos e valores mobiliários privados.

j. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

a. Cotas de fundos de investimento imobiliário

	Em 25 de setembro de 2023				
	Quantida de detida	Quantidade emitida	Participação (%)	Valor de custo	Valor de Justo
Cotas de fundos de investimento imobiliário					
KNCR11 – Kinea Rendimentos Imobiliários	10.408	57.097.087	0,0182%	1.046	1.034
KNHY11 - Kinea High Yield CRI FII	28.286	18.490.843	0,1530%	2.890	2.907
KNIP11 – Kinea Índices de Preços FII	71.780	80.078.186	0,0896%	6.963	6.696
				<u>10.899</u>	<u>10.637</u>

KNCR11 – KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

O Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII, foi constituído em 2 de agosto de 2012, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. É destinado a receber recursos de investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento e entidades de previdência complementar, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

KNHY11 – KINEA HIGH YIELD CRI FII

O Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário – FII, foi constituído em 3 de abril de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. É destinado a receber recursos de investidores qualificados conforme definido em regulamentação específica, que busquem retorno da rentabilidade, no longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2023 A 25 DE SETEMBRO DE 2023 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO).

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

KNIP 11 – KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII

O Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII, , foi constituído em 16 de maio de 2016, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. É destinado a receber recursos de investidores qualificados, conforme definidos em regulamentação específica, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cuja política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

Movimentação do exercício

As movimentações ocorridas com os ativos acima estão apresentadas a seguir:

	Cotas de fundos de investimento imobiliário
Saldo em 30/06/2023	<u>10.554</u>
Resultado com aplicações em cotas de FII	<u>83</u>
Saldo em 25/09/2023	<u>10.637</u>

b. Certificados de recebíveis Imobiliários - CRIs

Em 25 de setembro de 2023 (data de transferência da Administração), as características dos CRIs, tais como seus emissores, cedentes e garantias atreladas a cada uma das operações estão apresentadas a seguir:

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2023 A 25 DE SETEMBRO DE 2023
(DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO).

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Emissor	Operação	Série	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Indexador e taxa de juros	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor justo	Garantias
Virgo Companhia de Securitização	Copagril	204ª	21C0711012	12/04/2021	25/03/2031	IPCA + 7,80%	7.655	7.655	6.780	4C
Bari Securitizadora	Mateus	1ª	22F0783752	29/08/2023	25/06/2042	IPCA + 6,10%	2.680	2.500	2.439	AF; F.
Virgo Companhia de Securitização	Copagril	205ª	21C0804527	12/04/2021	26/03/2029	IPCA + 7,80%	3.000	3.000	2.613	4C
Virgo Companhia de Securitização	Copagril	206ª	21C0804567	12/04/2021	27/03/2028	IPCA + 7,80%	7.655	7.655	6.582	4C
Virgo Companhia de Securitização	Copagril	207ª	21C0804584	12/04/2021	25/03/2030	IPCA + 7,80%	7.655	7.655	6.740	4C
Vert Companhia Securitizadora	You Inc	1ª	21L0329277	25/02/2022	09/11/2026	CDI + 4,25%	4.371	4.401	4.403	Recebíveis; FL.
Virgo Companhia de Securitização	Embraed	214ª	21C0805362	13/04/2021	25/03/2027	IPCA + 7,00%	5.809	5.809	3.160	LR
Virgo Companhia de Securitização	Embraed	215ª	21C0805365	13/04/2021	25/03/2027	IPCA + 7,00%	5.809	5.809	1.684	LR
Virgo Companhia de Securitização	Embraed	216ª	21C0805371	13/04/2021	25/03/2027	IPCA + 7,00%	5.809	5.809	1.595	LR
Virgo Companhia de Securitização	Embraed	217ª	21C0805373	13/04/2021	25/03/2027	IPCA + 7,00%	5.809	5.809	1.995	LR
Opea Securitizadora S.A. (antiga RB SEC)	Alphaville	371ª	21G0856704	28/10/2021	22/07/2027	IPCA + 7,50%	7.300	7.366	7.332	CF; IC;
Vert Companhia Securitizadora	You Inc	2ª	21L0329279	08/07/2022	09/11/2026	CDI + 4,25%	7.210	7.300	7.262	Recebíveis; FL.
Forte Securitizadora	Urbanes	523ª	21D0503168	26/08/2022	20/04/2028	IPCA + 9,00%	11	7	5	CF; AF; FO; FL.
Forte Securitizadora	Urbanes	525ª	21D0503170	26/08/2022	20/04/2028	IPCA + 9,00%	2.509	2.019	1.339	CF; AF; FO; FL.
Virgo Companhia de Securitização	Brasparck	347ª	21H0926710	28/09/2022	20/08/2031	IPCA + 7,50%	6.267	6.016	6.145	AF; AC; CF; AV.

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2023 A 25 DE SETEMBRO DE 2023 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO).

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Emissor	Operação	Série	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Indexador e taxa de juros	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor justo	Garantias	
Opea Securitizadora S.A. (antiga RB SEC)	Helbor	255ª	20C1008009	06/06/2023	30/08/2024	CDI + 2,95%	1.720	1.503	1.513	AF; FR; FS.	
							81.269	80.313	61.587		

*Legenda das Garantias: AF - Alienação Fiduciária; F - Fiança; CF - Cessão Fiduciária; FL - Fiança Locatícia; IC – Índices de Cobertura; FO – Fundo de Obra; AC – Alienação de cotas; AE – Aval da Empresas; LR – Lastro em Recebíveis representando 120% do valor da operação; 4C – 4 centros de recebimentos e armazenamento de grãos da CIA representando um LTV de 80%; FR – Fundo de Reserva; FS – Fiança dos Sócios

Movimentação das CRIs

A movimentação ocorrida no período de 1º de julho de 2023 a 25 de setembro de 2023 (data de transferência da Administração) está apresentada a seguir:

	Valor de curva	Valor justo
Saldos em 30/06/2023	61.454	61.454
Aquisição de CRIs	2.500	2.500
Receita de Juros - CRIs	6.151	6.151
Ajuste ao valor justo - CRIs	(4.620)	(4.620)
Amortizações e prêmios recebidos de CRIs	(3.898)	(3.898)
Saldos em 25/09/2023	61.587	61.587
Ativo circulante	15.911	15.911
Ativo não circulante	45.676	45.676

5 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.

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, 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 ("AGC") 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 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 podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito dos adquirentes dos Ativos na liquidação das operações de alienações, se for o caso. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de Ativos ou de Ativos Financeiros ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Além disso, considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRI, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, 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 consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do fundo ser afetada.

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

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

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 AGC 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 AGC. Uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, o Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial de valores, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários para a defesa dos interesses do Fundo, inclusive para o pagamento da verba de sucumbência se o Fundo eventualmente vier a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. 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 AGC

Determinadas matérias que são objeto de AGC 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 AGC. 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 AGC, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais cotistas na própria AGC ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à AGC 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 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 AGC, 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 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.

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.

6 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 AGC, 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.

No período de 1º de julho de 2023 a 25 de setembro de 2023 (data de transferência da Administração), não houve integralização de novas cotas.

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2023 A 25 DE SETEMBRO DE 2023 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO).

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, com o código QAMI11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período auditado:

Data do fechamento	Valor da cota de fechamento (em R\$)
31/07/2023	81,48
31/08/2023	79,78
25/09/2023*	76,05

(*) data de transferência da Administração

b. Resgates

Conforme o regulamento do Fundo, o resgate de cotas não é permitido.

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.

O Fundo não realizou amortizações de cotas no período de 1º de julho de 2023 a 25 de setembro de 2023 (data de transferência da Administração).

7 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, limitado ao resultado contábil apurado 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 AGC.

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.

Nos termos da legislação em vigor, em especial a lei 8.668 de 25 de junho de 1993, o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Assim sendo, com base nas diretrizes normativas e em benefício dos cotistas, o Administrador realizou as distribuições no exercício findo, considerando o resultado caixa do Fundo, o qual representa 91,06% do resultado contábil. Por fim, o Administrador informa que irá alterar o texto da Política de Distribuição de Resultados do Fundo prevista no regulamento, visando refletir a dinâmica do produto.

Durante o período de 1º de julho de 2023 a 25 de setembro de 2023 (data de transferência da Administração), foram apurados rendimentos a distribuir no valor de R\$ 3.503, conforme ofício da CVM 1/2014:

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2023 A 25 DE SETEMBRO DE 2023 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO).

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

	01/07/2023 a 25/09/2023
Resultado líquido dos ativos imobiliários representados por TVM	3.800
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	137
Total de outras receitas/despesas	(249)
Resultado pelo regime de caixa	3.687
Rendimento distribuído	3.503
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	95%
Rendimento distribuído referente ao período anterior	761
Rendimento distribuído referente ao período vigente	1.203
Rendimentos a serem distribuídos no período seguinte	2.300

8 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 1º de julho de 2023 a 25 de setembro de 2023 (data de transferência da Administração), o Fundo teve uma despesa de R\$ 180 referente taxa de administração.

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

9 EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade calculada com base na variação da cota patrimonial, impactada pelas distribuições de rendimento no período auditado, está apresentado a seguir.

Período de	Valor da cota R\$	PL médio (R\$)	% Rentabilidade da cota (i)	Percentual médio dos rendimentos distribuídos
01/07/2023 a 25/09/2023	94,6916	75.785	0,71	50,00%

(i) A rentabilidade da cota é calculada através da divisão do resultado do exercício/período pelo patrimônio líquido médio.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2023 A 25 DE SETEMBRO DE 2023 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO).

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

10 OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Taxa de Administração e Custódia

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

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

11 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 FII's, 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 cotas 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.

12 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.

13 ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 22 de setembro de 2023, foi deliberado (i) a transferência da administração fiduciária do Fundo para o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro a partir do fechamento das operações de 25 de setembro de 2023; (ii) a substituição da prestação dos serviços de escrituração, controladoria e tesouraria do Fundo que passará a ser realizada pelo Novo Administrador ou por instituição financeira de primeira linha a ser por ele contratada em nome do Fundo; (iii) a substituição da prestação dos serviços de custódia pelo BANCO BTG PACTUAL S.A.; (iv) a substituição da prestação de serviços de gestão que passará a ser realizada pela ALIANZA GESTAO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo; e (v) a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, para refletir as deliberações ora aprovadas, bem como ajustá-la ao padrão redacional adotado pelo Novo Administrador.

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.

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2023 A 25 DE SETEMBRO DE 2023 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO).

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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 no período de 1º de julho de 2023 a 25 de setembro de 2023 (data de transferência da Administração).

17 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

No período de 1º de julho de 2023 a 25 de setembro de 2023 (data de transferência da Administração), o Administrador não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., relacionados ao Fundo, que não os serviços de auditoria externa.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor externo, de acordo com as normas vigentes, que determinam, principalmente, que o auditor externo não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses próprios.

18 DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota 3c, o Fundo aplica o CPC 46 e 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 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de Fundos Imobiliários	10.637			10.637
Certificados de recebíveis imobiliários	-	61.587	-	61.587
Total do ativo	10.637	61.587	-	72.224

19 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A CVM publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 1º DE JULHO DE 2023 A 25 DE SETEMBRO DE 2023 (DATA DE TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO).

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

20 EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 26 de outubro de 2023, foi deliberado a aprovação da incorporação do Fundo pelo ALIANZA MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.847.063/0001-08 e negociado no mercado de bolsa da B3 sob o ticker "ALZM11", compreendendo o termo de apuração iniciado em 4 de outubro de 2023.

Em 07 de novembro de 2023, foi deliberado a aprovação das demonstrações contábeis do Fundo, devidamente auditadas, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023.

Rodrigo de Godoy
Diretor

Anna Rafaela Ferreira Lopes
Contadora
CRC RJ 116407/O-9