

# QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ N.º 32.400.264/0001-29

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS N.º [•]

## CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Distribuição pública primária em regime de melhores esforços de colocação de, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definido) ("Cotas"), com valor unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o volume total de até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões reais) (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) ("Montante Inicial da Oferta"), da 1ª (primeira) emissão do **QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o n.º 32.400.264/0001-29 ("Fundo"), administrado por Plural S.A. Banco Múltiplo, sociedade com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o n.º 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório n.º 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("Administrador") e cuja gestão de carteira é realizada por Quasar Asset Management Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek, 1.726, conjunto 92, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.084.509/0001-74, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório n.º 11.988, de 26 de outubro de 2011 ("Gestor"), nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta" e "Instrução CVM 400", respectivamente).

A Oferta será realizada na República Federativa do Brasil pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 228, sala 913 (parte), CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.652.684/0001-62, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"), em conjunto com a Plural S.A. Banco Múltiplo, acima qualificada ("Plural" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), a Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 228, 18º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 13.293.225/0001-25 ("Órama") e da Easynvest - Título Corretora de Valores S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.401, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 62.169.875/0001-79 ("Easynvest" e, em conjunto com a Plural e a Órama, os "Coordenadores Contratados") e outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que venham a participar da Oferta por meio da adesão ao contrato de distribuição firmado no

âmbito da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "Instituições Participantes da Oferta").

Cada investidor deverá subscrever, no contexto da Oferta, o valor mínimo de subscrição de 10 (dez) Cotas, totalizando o montante de R\$1.000,00 (mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

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

#### *Lote Adicional*

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 300.000 (trezentas mil) Cotas ("Lote Adicional"), nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, que poderão ser emitidas pelo Fundo, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação.

#### *Distribuição Parcial*

Será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta, observado que a Oferta somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Dessa forma, o subscritor abaixo assinado poderá condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, na forma prevista no quadro "Distribuição Parcial" abaixo.

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

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

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Cotas por parte dos investidores, os valores já depositados serão

devolvidos aos investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

Na eventualidade de o Montante Mínimo da Oferta ser colocado no âmbito da Oferta, eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

A Oferta é destinada aos (i) fundos de investimentos, carteiras administradas, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores profissionais (nos termos da regulamentação da CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos ("Investidores Institucionais"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, mas excluídos os investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), acessados exclusivamente no Brasil, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Capítulo III do Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução da CVM n.º 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

Os direitos e demais características das Cotas e da Oferta estão dispostos no regulamento do Fundo em vigor, aprovado em 26 de janeiro de 2021 ("Regulamento") e no Prospecto Definitivo.

Os termos e expressões utilizados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição, no singular ou no plural, e que não tenham sido definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário ("Prospecto Definitivo").

A Oferta foi registrada na CVM sob o n.º [•], em [•] de [•] de 2021.

**LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA", NAS PÁGINAS [•] A [•], E "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS [•] A [•], OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, em garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

#### QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Campo de preenchimento exclusivo para qualificação do Subscritor:

Nome / Razão Social: [•]		CPF ou CNPJ: [•]	
Nacionalidade: [•]	Documento de Identidade: [•]	Órgão emissor: [•]	
Endereço (n.º, complemento): [•]			
CEP: [•]	Cidade: [•]	Estado: [•]	
E-mail: [•]		Telefone / Fax: [•]	

Campo de preenchimento exclusivo para representante(s) legal(is) ou procurador(es) do Subscritor:

Representante ou Procurador 1

Nome: [•]		CPF e Documento de Identidade: [•]	
E-mail: [•]		Telefone / Fax: [•]	

Representante ou Procurador 2

Nome: [•]		CPF e Documento de Identidade: [•]	
E-mail: [•]		Telefone / Fax: [•]	

[•]		[•]	
Campo de preenchimento exclusivo para representante no País nos termos da Resolução CMN n.º 4.373/14:			
Razão Social do Representante: [•]		CNPJ: [•]	
Endereço: [•]		N.º/Complemento: [•]	
Bairro: [•]	Cidade: [•]	UF: [•]	CEP: [•]
<b>COTAS SUBSCRITAS</b>			
QUANTIDADE DE COTAS: [•] Cotas		VALOR TOTAL: R\$[•], considerando o valor unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota.	
VALOR TOTAL POR EXTENSO: [•] reais			
O subscritor abaixo assinado compromete-se, de forma irrevogável e irretroatável, a realizar a integralização das Cotas na quantidade e no valor acima indicados em 7 de abril de 2021, respondendo por todos os prejuízos causados ao Fundo pelo descumprimento da obrigação ora assumida.			
<b>FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO</b>			
As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), em 7 de abril de 2021, junto à respectiva Instituição Participante da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, exceto se de outra forma indicada pelo Administrador, hipótese na qual as Cotas deverão ser integralizadas por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo Banco Central do Brasil, exclusivamente na conta de titularidade do Fundo indicada abaixo.			
<input type="checkbox"/> N.º DA CONTA B3: [•]			
<input type="checkbox"/> TED	N.º DA CONTA: [•]	N.º DO BANCO: [•]	N.º DA AGÊNCIA: [•]
<b>DISTRIBUIÇÃO PARCIAL</b>			
<input type="checkbox"/> Condiciono minha aceitação à colocação, até o final do Período de Distribuição da Oferta, do Montante Inicial da Oferta, equivalente a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).			
<input type="checkbox"/> Condiciono minha aceitação à colocação de montante igual ou superior ao do Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta.			
Na hipótese de implemento dessa condição, desejo adquirir:			
<input type="checkbox"/> a totalidade das Cotas discriminadas no quadro "Cotas Subscritas" deste Boletim de Subscrição.			

a quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e Montante Inicial da Oferta.

Para o subscritor que não fez a indicação acima mencionada, deixando de optar por um dos três itens acima, presumir-se-á o interesse do subscritor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

#### **DECLARAÇÃO DE PESSOA VINCULADA**

Declaro que:

Sou Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo) nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI da Instrução da CVM n.º 505, de 27 de setembro de 2011 ("Instrução CVM 505").

Não sou Pessoa Vinculada nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI da Instrução CVM 505.

Para os fins da Oferta em referência, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores do Administrador, do Gestor, de seus controladores e/ou de seus controlados ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores pessoa física ou jurídica ou companheiros administradores dos Coordenadores; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Administrador, do Gestor e/ou dos Coordenadores, que desempenhem atividades de intermediação, de distribuição ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor e/ou aos Coordenadores; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, com o Gestor e/ou com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

#### **DECLARAÇÕES**

Declaro para todos os fins de direito que estou de acordo com as condições expressas neste presente Boletim de Subscrição e que:

(i) recebi, neste ato, gratuitamente, li e compreendi o inteiro teor do Regulamento do Fundo e do Prospecto Definitivo, concordando e manifestando, expressamente, minha adesão, irrevogável e irretroatável, sem quaisquer restrições, a todos os seus termos, cláusulas e condições, sem exceção;

- (ii) estou de acordo com as regras de aplicação, amortização, resgate e demais procedimentos dispostos no Regulamento do Fundo;
- (iii) tenho conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da Oferta, sendo que sou capaz de assumir tais riscos;
- (iv) busquei toda a assessoria legal e financeira que entendi necessária para avaliação da Oferta e, diante do meu conhecimento e experiência em finanças e negócios, estou confortável com a qualidade e os riscos do valor mobiliário ofertado;
- (v) tive amplo acesso às informações necessárias e suficientes para a tomada de decisão de investimento, e estou ciente, inclusive, (a) do objetivo e da política de investimento do Fundo, bem como das regras de composição da carteira previstas no Capítulo VI do Regulamento; (b) dos riscos associados ao investimento no Fundo, estando estes de acordo com a minha situação financeira, o meu perfil de risco e a minha estratégia de investimento; (c) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e, neste caso, de minha responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos; (d) dos critérios para o cálculo e cobrança das taxas previstas no Capítulo VII do Regulamento; (e) da política de divulgação de informações do Fundo adotada pelo Administrador; (f) de que a eventual existência de rentabilidade/performance de outros fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador não representa garantia de resultados futuros; e (g) de que as aplicações realizadas no Fundo e/ou em fundos de investimento em que o Fundo eventualmente aplique seus recursos não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC;
- (vi) assinei e estou ciente dos termos do termo de adesão ao Regulamento e de ciência de risco;
- (vii) integralizarei as Cotas ora subscritas de acordo com os termos e condições previstos no Regulamento do Fundo, no Prospecto Definitivo, neste Boletim de Subscrição e na Instrução CVM 400;
- (viii) estou ciente do valor da Aplicação Mínima Inicial;
- (ix) estou ciente de que as informações contidas neste Boletim de Subscrição estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem, e estou de acordo que é necessária a leitura cuidadosa do Regulamento, com especial atenção às cláusulas relativas ao objeto do Fundo, à sua política de investimento, e à composição de sua carteira, no Capítulo VI;
- (x) os recursos que serão utilizados na integralização das Cotas ora subscritas são de origem lícita, podendo ser a qualquer momento comprovada, não sendo oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;
- (xi) estou ciente que a minha condição de Cotista do Fundo está condicionada à verificação prévia realizada pelo Administrador acerca de minha qualificação, conforme procedimentos internos adotados pelo Administrador;

(xii) tenho pleno conhecimento de que a participação do Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária da Oferta, e dos Coordenadores Contratados não implica em (i) recomendação de investimento; (ii) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno do investimento na Oferta e/ou do valor principal investido na Oferta;

(xiii) estou ciente da possibilidade e das regras de revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página [•] do Prospecto Definitivo;

(xiv) estou ciente de que, no âmbito da Oferta, as Cotas poderão ser subscritas e integralizadas por Pessoas Vinculadas, e que a participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário, conforme descrito na Seção "Fatores de Risco" nas páginas [•] a [•] do Prospecto Definitivo, em especial o Fator de Risco "Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta", na página [•] do Prospecto;

(xv) estou ciente de que, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas;

(xvi) isento de forma ampla, irrevogável e irretratável o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venham a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta, reconhecendo que não tenho qualquer regresso contra o Coordenador Líder e/ou os Coordenadores Contratados em razão dela;

(xvii) me responsabilizo pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos, incluindo perdas e danos, decorrentes de falsidade, inexatidão ou imprecisão das mesmas;

Com a efetiva integralização das Cotas ora subscritas, o subscritor receberá ou será disponibilizado ao subscritor para acesso, conforme o caso, o comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, a ser emitido pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e a integralização das Cotas, conforme o caso.

[Localidade], [•] de [•] de 2021.

\_\_\_\_\_  
[NOME DO SUBSCRITOR]

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_  
Nome:

2. \_\_\_\_\_  
Nome:



RG:  
CPF:

RG:  
CPF:

Declaramos haver recebido do subscritor ou de seu representante legal 1 (uma) via deste Boletim de Subscrição devidamente assinada.

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2021.

---

Plural S.A. Banco Múltiplo

na qualidade de administrador do Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário

p.p. [Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.] {ou} [Plural S.A. Banco Múltiplo] {ou} [Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.] {ou} [Easynvest - Título Corretora de Valores S.A.] {ou} [razão social do participante especial]