

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME Nº 34.736.432/0001-87

TIPO ANBIMA: FII DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS GESTÃO ATIVA
SEGMENTO ANBIMA: TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
CÓDIGO ISIN Nº BRQMFFCTF007 // CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: QIFF11
REGISTRO DA OFERTA Nº CVM/SRE/RFI/2021/027, EM 13 DE MAIO DE 2021

Nos termos do disposto no artigo 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição 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, 228, sala 907, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), em conjunto com as demais Instituições Participantes da Oferta (em conjunto com o Coordenador Líder “**Instituições Participantes da Oferta**”), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição pública de, inicialmente, 1.058.000 (um milhão, cinquenta e oito mil) Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definidas abaixo) (“**Novas Cotas**”), todas nominativas e escriturais, em série única, da 2ª (segunda) emissão (“Emissão”) do **QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (atual denominação do **QUATÁ MONETAI FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**) (“**Fundo**”), administrado e representado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 (“**Administradora**”), nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), perfazendo a Oferta no valor total de, inicialmente,

NO VALOR TOTAL DE, INICIALMENTE,

R\$100.055.060,00

(CEM MILHÕES, CINQUENTA E CINCO MIL E SESENTA REAIS)

COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES CONTRATADOS



GESTOR



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL



CONSULTORIA IMOBILIÁRIA



QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no “Prospecto da Oferta Pública da Segunda Emissão de Cotas do Quatá Imob Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário” (“**Prospecto**”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

1. AUTORIZAÇÃO

Nos termos do artigo 23 do Regulamento do Fundo, conforme a possibilidade prevista na Instrução CVM nº 472/08, e de acordo com a recomendação da Consultora Imobiliária, a Administradora do Fundo está autorizada a realizar a Emissão e a Oferta, independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, observado o Capital Máximo Autorizado no valor de R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais). De tal forma, a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência conferido aos Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento, o Preço de Subscrição, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora, por meio do ato particular realizado em 04 de fevereiro de 2021, devidamente registrado no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, sob o nº 1.594.997, em 16 de março de 2021 (“**Ato da Administradora**”).

2. FUNDO

O Fundo é regido pelo Regulamento, cuja a versão atual foi aprovada por meio de procedimento Assembleia Geral de Cotistas, realizada por meio de consulta formal, apurada em 11 de janeiro de 2021 (“**Regulamento**”). Para mais informações acerca do Fundo veja a seção “**Características do Fundo**”, no item 7 abaixo.

3. ADMINISTRADORA

O Fundo é administrado pela Administradora, já qualificada, ou outro que venha a substituí-la, observado o disposto no Regulamento.

4. GESTOR

O Fundo é gerido ativamente pela **QUATÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 7º andar, conjuntos 71 e 72, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.456.933/0001-62, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 9.911, expedido em 26 de junho de 2008 (“**Gestor**”), observado o disposto no “Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento”, celebrado pelo Fundo e pelo Gestor, com interveniência da Administradora, por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento (“**Contrato de Gestão**”).

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



5. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/027, EM 13 DE MAIO DE 2021, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei nº 6.385/76”), da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” vigente a partir de 23 de maio de 2019.

6. DEPÓSITO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS

As Novas Cotas da Oferta serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“DDA”); e (ii) para negociação e liquidação no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). O Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas, o qual não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

7. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

| | |
|--|--|
| Fundo | QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. |
| Tipo e Prazo do Fundo | Condomínio fechado, com prazo indeterminado. |
| Gestão | Ativa, pelo Gestor. |
| Administradora | BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada. |
| Custodiante | BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada. |
| Gestor | QUATÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , acima qualificado. |
| Escriturador das Cotas | BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. |
| Auditor Independente | BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES , inscrito no CNPJ nº 54.276.936/0001-79, estabelecida na Rua Major Quedinho, 90 ,3º andar, Consolação, São Paulo -SP, CEP 01050-030, empresa de auditoria independente credenciada na CVM. |
| Fundo de Liquidez, Estabilização do Preço das Novas Cotas e Formador de Mercado | Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Nova Cotas. O Gestor recomendou à Administradora a contratação, em nome do Fundo, de formador de mercado, com a finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário. Referida contratação está sujeita a alteração do Regulamento, caso a matéria seja aprovada na AGE Conflito de Interesses (conforme definida no Prospecto), para incluir previsão expressa a respeito da contratação do referido prestador de serviços do Fundo. Para mais informações, veja item “4.7.2. Formador de Mercado” na página 41 do Prospecto. |
| Objetivo do Fundo | O objeto do Fundo é a realização de investimentos imobiliários em geral, no mercado brasileiro, por meio da aquisição, preponderantemente, de cotas de outros fundos de investimento imobiliário cujos ativos imobiliários, conforme o caso, estejam localizados no território nacional. |

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



Política de Investimento

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

O Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos dos Ativos-Alvo; e (ii) auferir ganho de capital com a negociação dos Demais Ativos. Os recursos do Fundo que vierem a ser investidos em valores mobiliários serão aplicados pelo Gestor, sob a gestão do Gestor, conforme recomendação orientação da Consultora Imobiliária e, os recursos do fundos que vierem a ser investidos em imóveis, se for o caso, serão aplicados pela Administradora, conforme a orientação da Consultora Imobiliária, nos termos do artigo 29, §2º da Instrução CVM nº 472/08. O Fundo buscará atingir a rentabilidade alvo de superar a variação do IFIX, divulgado pela B3 pelo site www.b3.com.br. O Benchmark não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte da Administradora, do Gestor ou da Consultora Imobiliária. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito no Anexo II do Regulamento e na Seção "10. Fatores de Risco" na página 91 do Prospecto.

Além dos Ativos-Alvo, os Demais Ativos poderão constar do Patrimônio do Fundo, conforme descritos no Prospecto e no artigo 5º do Regulamento. O Fundo deverá observar os seguintes critérios de elegibilidade em relação aos Ativos-Alvo: (i) os FII deverão ter sido constituídos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e desde que sejam listados na B3, ou em mercado de bolsa ou balcão organizado; (ii) não há exigência de percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento; (iii) não há restrição quanto à classe de cotas dos FII a serem adquiridas; e (iv) a análise dos ativos deverá ser efetuada pelo Gestor, conforme seleção de ativos pela Consultora Imobiliária, observando a política de investimentos do Fundo. Não há restrição quanto a quaisquer segmentos de FII cujas cotas poderão ser adquiridas pelo Fundo. A Administradora poderá adquirir os Ativos selecionados pelo Gestor, conforme recomendação da Consultora Imobiliária,

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



independentemente de autorização específica dos cotistas. O Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em Ativos, assim considerados os Ativos-Alvo e os Demais Ativos.

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor ou por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI. O Fundo poderá participar de operações de securitização como investidor, adquirente de títulos emitidos por securitizadora, ou ainda, por meio de cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação, venda ou direito de superfície de seus imóveis. O Fundo terá 180 (cento e oitenta) dias após o encerramento de cada distribuição pública de suas Cotas para atender aos limites de concentração previstos na legislação, prazo durante o qual os recursos decorrentes da oferta em questão poderão ser investidos em Ativos Financeiros. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em Ativos Financeiros, observado o disposto no Regulamento.

O Fundo poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

O objeto e a Política de Investimento do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Taxa de Administração

O Fundo terá uma taxa de administração fixa e anual máxima de 0,90% ao ano, calculada à razão de 1/12 (a) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo**”) e que deverá ser pago à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), nos primeiros 6 (seis) meses, R\$10.000,00 (dez mil reais) do 7º mês ao 12º mês e R\$15.000,00 (quinze mil reais) a partir do 13º mês, sempre contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo (“**Taxa de Administração**”). Excepcionalmente, durante o prazo de 1 (um) ano, contado da data de encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo, a Taxa de Administração será equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) observados os valores mínimos estabelecidos neste parágrafo. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos à Gestora e à Consultora Imobiliária, ao Custodiante, ao Controlador e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente. A remuneração devida à Administradora, bem como as parcelas da Taxa de Administração a ser pagas à Consultora Imobiliária e à Gestora deverão ser calculadas conforme abaixo:

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



| Valor do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo | Remuneração da Administradora | Remuneração da Consultora | Remuneração da Gestora |
|---|-------------------------------|---------------------------|---|
| Até R\$500.000.000,00 | 0,15% a.a. | | A diferença entre a Taxa de Administração |
| Sobre o valor que exceder R\$500.000.000,00 até R\$1.000.000.000,00 | 0,13% a.a. | 0,65% | Máxima constante no caput do artigo 50 e a somatória da Remuneração da Consultora e a Remuneração da Administradora |
| Sobre o valor que exceder R\$1.000.000.000,00 | 0,10% a.a. | | |

Caso o Fundo passe a ter mais de 50 (cinquenta) cotistas, a prestação de serviços de escrituração deixará de estar englobada na Taxa de Administração e passará automaticamente a corresponder à 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$2.000,00 (dois mil reais). A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

A Taxa de Administração deve ser provisionada diariamente (em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado das Cotas do Fundo, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por período vencido, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida nos termos deste parágrafo a Consultora Imobiliária fará jus a uma taxa de performance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 2º (segundo) dia do mês subsequente, diretamente pelo Fundo à Consultora Imobiliária, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. A Taxa de Performance será 20% (vinte por cento) do que exceder o Benchmark, a ser calculada da seguinte forma:

A Taxa de Performance (“TP”) será calculada pela fórmula: $TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$. Onde:

- **CB** = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.
- **CB corrigida** = cota base atualizada pela variação do IFIX no período.
- **CP** = valor patrimonial da cota do Fundo.
- **CP ajustada** = valor patrimonial da cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houver.

Caso **CB corrigida** seja maior do que a **CP ajustada** não haverá cobrança de Taxa de Performance. Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre **CP ajustada** e **CB**. Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando **CP ajustada** for inferior a **CB**. Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do patrimônio líquido amortizada. **A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO OU ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA,**

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Remuneração do Coordenador Líder da Oferta

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo pagará ao Coordenador Líder a seguinte remuneração: (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor total, calculado pelo Preço de Emissão, das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Novas Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, no Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, bem como as Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas; e (ii) Comissão de Distribuição: equivalente a 3,0% (três por cento) sobre o valor total, calculado pelo Preço de Emissão, das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Novas Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, Período de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, bem como as Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente os Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder.

Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder. A Remuneração devida ao Coordenador Líder será paga, preferencialmente, por meio da B3, utilizando-se dos recursos captados com a Taxa de Distribuição Primária, à vista, em moeda corrente nacional, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação, observando-se os procedimentos operacionais da B3. Caso, por qualquer razão, não seja possível o pagamento da Remuneração devida ao Coordenador Líder por meio da B3, os valores serão pagos diretamente pelo Fundo, utilizando-se dos recursos captados com a Taxa de Distribuição Primária, à vista, em moeda corrente nacional, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação. O valor da Remuneração deverá ser pago em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder. .

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, sem prévia anuência do Fundo e manifestação favorável da CVM. Todos os custos da Oferta, incluindo a Remuneração, serão de responsabilidade do Fundo e serão pagos com os recursos captados com a Taxa de Distribuição Primária.

Tributos: Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder, no âmbito do presente Contrato (“**Tributos**”) serão integralmente suportados pelo Fundo, com os recursos decorrentes do pagamento da Taxa de Distribuição Primária pelos Investidores quando da aquisição ou subscrição e integralização de Cotas, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (gross-up). Para fins da presente Cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS

Taxa de Distribuição Primária

Taxa em montante equivalente a 4,43% (quatro inteiros e quarenta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$4,19 (quatro reais e dezenove centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



| | |
|--|--|
| Taxa de Ingresso e de Saída | Não serão cobradas taxa de ingresso e de saída dos Investidores. |
| Política de Distribuição de Resultados | A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social previsto no Regulamento do Fundo, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social do Fundo. O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora e desde que haja recursos para tanto, ser distribuído aos cotistas mensalmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente à sua apuração, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, devendo ser divulgado nos sistemas da B3 até o 5º (quinto) Dia Útil do respectivo mês, observado o disposto no inciso VIII do art. 35 da Instrução CVM 472/08. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, em conjunto com Gestor ou a Consultora Imobiliária. Farão jus aos rendimentos de que este parágrafo os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores: (i) de prestação devida pelo Fundo, relativa ao pagamento de Ativo adquirido, se for o caso, (ii) da Reserva de Contingência, e (iii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo de conformidade com o disposto na Instrução CVM 472/08. |
| Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas | As Novas Cotas serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, tendo a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis, sendo que serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o Escriturador das Novas Cotas. |
| Demais Termos, Condições e Características do Fundo e das Novas Cotas | Os demais termos, condições e características do Fundo e das Novas Cotas seguem descritos no Prospecto e no Regulamento. |

8. CARACTERÍSTICAS DAS NOVAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA

| | |
|-----------------------------------|---|
| Número da Emissão | A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo. |
| Montante Inicial da Oferta | Inicialmente R\$100.055.060,00 (cem milhões, cinquenta e cinco mil e sessenta reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo preço unitário de R\$94,57 (noventa e quatro reais e cinquenta e sete centavos) por Nova Cota, e R\$104.488.079,99 (cento e quatro milhões, quatrocentos e oitenta e oito mil setenta e nove reais e noventa e nove centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão das Novas Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (“ Montante Inicial da Oferta ”). |

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



Destinação dos Recursos

O Gestor pretende destinar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, inclusive os recursos pro-venientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, de forma discricionária e ativa, observada a recomendação da Consultora Imobiliária, e respeitado o previsto no Regulamento, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, para a aquisição de (a) Cotas de FII, nos mercados primário e secundário; e (b) Demais Ativos, em especial, CRI; conforme tabela indicada na seção “7. Destinação dos Recursos da Oferta” no Prospecto.

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

Sem prejuízo do disposto acima, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/08, os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Investimentos Temporários”).

O Gestor, ao buscar as melhores oportunidades para alocação da carteira do Fundo, incluindo os recursos líquidos captados com a Oferta, poderá se deparar com oportunidades de investimento em Cotas de FII Conflitados e CRIs Conflitados (conforme definidos no Prospecto), cuja aquisição se enquadra na política de investimento do Fundo e se alinha com seus objetivos. Contudo, tendo em vista que a aquisição dos ativos mencionados acima configura situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, da Instrução CVM nº 472, a aquisição de Cotas de FII Conflitados e CRIs Conflitados pelo Fundo está sujeita à aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Assim, previamente à aquisição de tais ativos, a Administradora, em conjunto com o Gestor, submeterá à deliberação dos Cotistas a possibilidade de aquisição pelo Fundo de Cotas de FII Conflitados e CRIs Conflitados. Para tanto, a Administradora convocará, após o encerramento da Oferta, a AGE Conflito de Interesses que terá a seguinte ordem do dia:

I. tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do art. 34, inciso V, da Instrução CVM nº 472, deliberar sobre a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de cotas de fundos administrados e/ou geridos e/ou distribuídos pela Administradora e/ou geridos pela Gestora e/ou para os quais o Consultor Imobiliário preste serviços de consultoria especializada, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade: (i) as aquisições deverão observar a limitação de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo alocados em Cotas de FII Conflitados; (ii) As Cotas de FII Conflitados deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão; (iii) as Cotas de FII Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro na CVM, nos termos da regulamentação em vigor, e (iv) sejam observados os limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável;

II. tendo em vista tratar-se de hipótese de conflito de interesses, nos termos do art. 34, inciso V, da Instrução CVM nº 472, deliberar sobre a possibilidade de aquisição e/ou venda, no mercado primário e secundário, pelo Fundo, de CRI que tenham sido emitidos, distribuídos, estruturados pelo Gestor, a Administradora, o Consultor Imobiliário ou que possuem como agente fiduciário o Gestor, a Administradora, o Consultor Imobiliário ou partes relacionadas ao Gestor, à Administradora e ao Consultor Imobiliário, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade: (i) prazo de vencimento de 1 (um) a 120 (cento e vinte) meses ou duration de 1 (um) a 7 (sete) anos; (ii) correção monetária pelo IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado,

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



da Fundação Getúlio Vargas), IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), INCC (Índice Nacional do Custo de Construção) ou TR (Taxa Referencial), ou, alternativamente, remuneração indexada ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário); (iii) nível de concentração máximo de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; (iv) garantias de alienação fiduciária de imóvel e/ou sobre-colateralização de recebíveis dada em garantia; e (v) o CRI ter sido adquirido no âmbito de oferta pública regulamentada pela CVM ou no secundário em mercados regulamentados de valores mobiliários; e

III. aprovar a alteração do Regulamento do Fundo para inclusão de previsão expressa sobre a possibilidade de contratação, pela Administradora em nome do Fundo, do serviço facultativo de formador de mercado, nos termos dos artigos 15, XXV, e 31, IV, ambos da Instrução CVM 472.

Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

A aprovação da aquisição de Cotas de FII Conflitados e CRI Conflitados, objeto de deliberação da AGE Conflito de Interesses, não se confunde com a pré aprovação de tais operações. A aquisição de Cotas de FII Conflitados e CRI Conflitados somente será efetivada se e após a aprovação na AGE Conflito de Interesses, conforme os critérios de elegibilidade aprovados e observado o quórum regulamentar.

Os Investidores ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados, a outorgar a Procuração de Conflito de Interesses, de forma física ou eletrônica, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora e pelo Gestor, para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome na AGE Conflito de Interesses. Em que pese a disponibilização da Procuração, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre o potencial conflito de interesse e a alteração do Regulamento para a contratação de Formador de Mercado, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A OUTORGA DA PRO-CURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VEJA A SEÇÃO "6.18. PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES" NA PÁGINA 68 DESTE PROSPECTO.

As deliberações da AGE Conflito de Interesses sobre possibilidade de aquisição de Cotas de FII Conflitados e CRIs Conflitados terão validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, decorrente, por exemplo, da conclusão de novas ofertas públicas das Cotas do Fundo.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DE CADA OFERTA DO FUNDO E, COM BASE EM ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM DLEBERADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Para maiores informações, vide Seções "6.18. Procurações de Conflitos de Interesses", na página 68 do Prospecto, " 7.1. Destinação dos Recursos", na página 83 do Prospecto, e "Risco de Conflito de Interesses" e "Risco de Investimento pelo Fundo

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



em Ativos em situação Potencial Conflito de Interesses” da seção “10. Fatores de Risco” na página 101 do Prospecto.

| | |
|--|--|
| Quantidade Total de Novas Cotas da Oferta | Inicialmente, 1.058.000 (um milhão e cinquenta e oito mil) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. |
| Montante Mínimo da Oferta | 212.000 (duzentos e doze mil) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$20.048.840,00 (vinte milhões, quarenta e oito mil, oitocentos e quarenta reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“ Montante Mínimo da Oferta ”). |
| Novas Cotas do Lote Adicional | O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até 211.600 (duzentos e onze mil e seiscentas) Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas da Oferta, a critério da Administradora e do Gestor, mediante recomendação da Consultora Imobiliária, de comum acordo com o Coordenador Líder (“Novas Cotas do Lote Adicional”), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400/03, totalizando a Oferta a quantidade de até 1.269.600 (um milhão, duzentos e sessenta e nove mil e seiscentas) Novas Cotas. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. |
| Preço de Emissão | O preço unitário de emissão das Novas Cotas foi fixado em R\$94,57 (noventa e quatro reais, cinquenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado com base no valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, divulgado no informe mensal do Fundo, referente ao mês de dezembro de 2020 e publicado em 14 de janeiro de 2021, nos termos da alínea “a” do parágrafo único do Art. 23 do Regulamento, aplicado um desconto de 6,82% (seis, oitenta e dois centésimos por cento). |
| Preço de Subscrição | Os subscritores das Novas Cotas deverão pagar R\$98,76 (noventa e oito reais, setenta e seis centavos) por Nova Cota, equivalente à soma do Preço de Emissão de cada Nova Cota com a Taxa de Distribuição Primária. |
| Número de Séries | Série única. |
| Investimento Mínimo | O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 11 (onze) Novas Cotas, equivalente a R\$1.040,27 (um mil, quarenta reais e vinte e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$1.086,36 (um mil, oitenta e seis reais e trinta e seis centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária por Investidor, salvo se ao final do Período de Colocação (i) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou; (ii) houver necessidade da realização do procedimento de ordem de chegada em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas. O Investimento Mínimo previsto acima não é aplicável ao exercício do Direito de Preferência. Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta. |
| Limites de Aplicação em Cotas de Emissão do Fundo | Nos termos do Regulamento do Fundo não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta do Fundo. No âmbito desta Oferta, deverá ser respeitado o Investimento Mínimo, ficando desde já ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Novas Cotas emitidas, bem como a titularidade de Novas Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física. |

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



| | |
|---|--|
| Data de Emissão | Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação (conforme abaixo definidas). |
| Regime de Distribuição das Cotas | As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas), sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação. |
| Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada | <p>Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03 ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas.</p> <p>O Cotista ou o terceiro cessionário que, ao exercer seu Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras ou o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição: (i) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.</p> <p>Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor, inclusive o Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, do(s) Pedido(s) de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.</p> <p>No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor (inclusive o Cotista ou o cessionário do Direito de Preferência), que, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Cotista ou Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pela Administradora. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas ou Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> |
| Coordenador Líder | A GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada. |
| Instituições Participantes da Oferta | O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições habilitadas a realizar distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, por meio da assinatura dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, a serem disponibilizados pelo Coordenador Líder. Por meio do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder contratou o Banco Genial |

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



S.A. (atual denominação do Plural S.A. Banco Múltiplo) e o Gestor como instituições coordenadoras contratadas, para participar da Oferta como Coordenadores Contratados. O **Banco Genial S.A.** é instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando devidamente autorizado a operar no mercado de capitais brasileiro, e o Gestor é o gestor da carteira do Fundo, estando habilitado a realizar a distribuição das cotas do Fundo, de acordo com o artigo 30 da Instrução CVM nº 558/15 e do item 34 do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE. As instituições que decidirem integrar o consórcio de distribuição deverão aceitar os termos e condições do termo de adesão ao Contrato de Distribuição (em conjunto com o Coordenador Líder, as **"Instituições Participantes da Oferta"**).

Público-Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a: (i) 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 (**"Investidores Não Institucionais"**); e (ii) 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 de regulamentação CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis (**"Investidores Institucionais"** e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, **"Investidores"**). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM nº 494/11. Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 91 a 115, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

Pessoas Vinculadas

Significam os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505/11, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor e da Consultora Imobiliária e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor e da Consultora Imobiliária diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta 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, da Administradora, do Gestor e da Consultora Imobiliária; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor e da Consultora Imobiliária, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (**"Pessoas Vinculadas"**). Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de subscrição ou ordem de investimento a sua condição de Pessoa Vinculada. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas ordens de investimentos e os pedidos de subscrição automaticamente canceladas. Esta regra não é aplicável (i) ao Direito de Preferência, e (ii) ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de Cotas a ser subscrita e integralizada, estarão divulgados no Prospecto.

O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" DA SEÇÃO "10. FATORES DE RISCO NA PÁGINA 91 DO PROSPECTO.

Prazo da Oferta

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Direito de Preferência

O direito de preferência conferido aos Cotistas que possuam Cotas do Fundo na data de publicação do Ato da Administradora, isto é, 04/02/2021, devidamente integralizadas, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato da Administradora, na proporção do número de Cotas que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, (i) a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, sendo que o Cotista poderá também exercer o Direito de Exercício do Direito de Preferência, (ii) a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Preferência, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador.

É permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto (i) à B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), e até o 7º (sétimo) Dia Útil a partir da data de início do Período de Preferência, inclusive, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) ao Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil a partir da data de início do Período de Preferência, inclusive, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA VER ITEM 6.10 "DIREITO

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



DE PREFERÊNCIA” DA SEÇÃO 6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA NA PÁGINA 56 DO PROSPECTO.

Direito de Subscrição de Sobras

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será conferido a cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência o Direito de Subscrição de Sobras equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional. Os Cotistas ou terceiro cessionário do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, (i) até o 4º (quarto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, inclusive, junto à B3, e (ii) até o 5º (quinto) Dia Útil, inclusive, junto ao Escriturador; observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

Direito de Subscrição do Montante Adicional

Cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição de Montante Adicional, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Novas Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas e/ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que tenham assim declarado intenção de exercer direito de subscrição do Montante Adicional.

Caso seja verificada a existência de eventual saldo de Novas Cotas após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, referido saldo poderá ser colocado, no âmbito do Procedimento de Alocação, aos Investidores da Oferta que enviaram seus Pedidos de Subscrição ou as intenções de investimento durante o Período de Alocação de Ordens.

No final do 7º (sétimo) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência terão disponíveis para consulta junto ao Escriturador e ao seu respectivo agente de custódia, a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista e terceiro cessionário do Direito de Preferência, a título de Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

No 9º (nono) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, deverá ocorrer a liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

PARA MAIS INFORMAÇÕES VER SEÇÃO “6.11. DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL”, NA PÁGINA 62 DO PROSPECTO.

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



Procedimento de Alocação

É o procedimento que se inicia após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conduzido pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os pedidos de subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Montante Mínimo por Investidor, sem lotes máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. **PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" DA SEÇÃO "10. FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 92 DO PROSPECTO.**

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob regime de melhores esforços, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Regulamento e ao Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder; (iv) o atendimento a quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas, observadas as disposições referentes à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional estabelecidas abaixo; e (v) que seja observado, ainda, o Montante Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Novas Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica). **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO PLANO DE DISTRIBUIÇÃO VER ITEM 6.9 "PLANO DE DISTRIBUIÇÃO" DA SEÇÃO 6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA NA PÁGINA 58 DO PROSPECTO.**

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Alocação de Ordens, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa.

Observado o disposto em relação ao exercício do Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, no mínimo 529.000 (quinhentas vinte e nove mil) Novas Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá diminuir ou aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, neste último caso, até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta.

Considerando que o Período de Alocação de Ordens estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, os Pedidos de Subscrição ou as intenções de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



e Montante Adicional, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de distribuição parcial.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 91 A 115 DO PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Alocação de Ordens, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao número mínimo de Novas Cotas destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, conforme descrito na Seção “6.13. Oferta Não Institucional”, na página 64 do Prospecto, e não haja excesso de demanda, não haverá rateio proporcional e todos os Pedidos de Subscrição serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Não obstante o disposto acima, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência, Sobras e Montante Adicional (adicionadas as Novas Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), e o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, decidam não aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender totalmente os referidos Pedidos de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão alocados pelo Coordenador Líder no âmbito do Procedimento de Alocação seguindo o critério de rateio proporcional conforme pormenorizado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Subscrição firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido exclusivamente caso não seja possível observar o valor acima indicado em virtude de excesso de demanda em relação às Cotas destinadas à Oferta Não Institucional; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem “i”, acima, será efetuado o rateio proporcional

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



apenas dos montantes que excedam o valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), objeto de Pedidos de Subscrição firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em valores superiores a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas. Todos os Pedidos de Subscrição serão levados em consideração para os fins do rateio proporcional, observado o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional dos atuais Cotistas.

Na hipótese da necessidade de rateio proporcional, devido a excesso de demanda ou caso o Investidor Não Institucional condicione sua adesão, nos termos do respectivo Pedido de Subscrição, a que haja distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, os Pedidos de Subscrição poderão ser atendidos em montante inferior ao Investimento Mínimo, de forma que, implementando-se a condição prevista, receberá quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídos e o número de Cotas originalmente ofertados, conforme previsto no artigo 31 da Instrução CVM 400/03.

Caso haja demanda superior em um 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas, será vedada a participação de Pessoas Vinculadas no rateio das Cotas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400/03, e seus Pedidos de Subscrição serão automaticamente cancelados.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

Oferta Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento. As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e no item "6.21 - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 75 do Prospecto. Os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do encerramento do Período de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário.

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



Disposições Comuns ao Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e o Direito de Subscrição de Montante Adicional durante o Período de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, e o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável (i) ao Direito de Preferência, e (ii) ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de Cotas a ser subscrita e integralizada, estarão divulgados no Prospecto. O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" DA SEÇÃO "10. FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 92 DO PROSPECTO.

Oferta Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento. As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e no item "6.21 - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 75 do Prospecto. Os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do encerramento do Período de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita.

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário.

Disposições Comuns ao Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e o Direito de Subscrição de Montante Adicional durante o Período de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, e o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável (i) ao Direito de Preferência, e (ii) ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de Cotas a ser subscrita e integralizada, estarão divulgados no Prospecto. O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" DA SEÇÃO "10. FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 92 DO PROSPECTO.

Alocação e Liquidação Financeira

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03.

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto no Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA VER ITEM 6.19 "ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DA OFERTA" DA SEÇÃO 6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA NA PÁGINA 73 DO PROSPECTO.

Procurações de Conflitos de Interesse

Todos os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados, a outorgar a Procuração de Conflito de Interesses à Instituição Participante da Oferta responsável pelo recebimento do respectivo Boletim de Subscrição, de forma física ou eletrônica, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora e pela Gestora, para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome na AGE Conflito de Interesses.

Da Procuração de Conflito de Interesses constará orientação de voto permitindo que o Cotista manifeste sua intenção em aprovar, não aprovar ou se abster de cada uma das matérias da ordem do dia da AGE Conflito de Interesses, conforme descritas no Prospecto, no Boletim de Subscrição e na respectiva Procuração de Conflito de Interesses.

A Procuração não poderá ser outorgada para o Administrador ou Gestor do Fundo, ou parte a eles vinculada. Tendo em vista que o Gestor atuará como Coordenador da Oferta, os Investidores prospectados pelo Gestor que optarem por outorgar a Procuração de Conflito de Interesses poderão outorgar referida procuração ao Coordenador Líder.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da AGE Conflito de Interesses (ou apuração da consulta formal, se aplicável), observado que a mesma poderá ser revogada pelo Investidor unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, a Administradora e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas nas Assembleias Gerais de Cotistas, especialmente na AGE Conflito de Interesses que deliberará sobre a alteração do Regulamento para incluir previsão sobre a possibilidade de contratação de formador de mercado, bem como sobre a aquisição de Ativos, quais sejam Cotas de FII e CRI, em situação de potencial conflito de interesse, sendo certo que tal situação de potencial conflito de interesses somente será descaracterizada mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos na AGE Conflito de Interesses, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide seções "6.18. Procurações de Conflito de Interesses", "6.18.1. Orientações sobre o exercício do voto na AGE Conflito de Interesses" e "7.1 – Destinação dos Recursos", do Prospecto.

Inadequação de Investimento

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FIIS ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FIIS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DEVERÃO

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 91 A 115 DO PROSPECTO.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM nº 400/03. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo

sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor poderá revogar

sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Demais Características da Emissão e da Oferta

As demais características da Emissão, da Oferta e das Novas Cotas encontram-se descritas no Prospecto. Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Fundo, ao Coordenador Líder, à Administradora, à CVM e à B3 nos endereços indicados abaixo.

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



9. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Encontra-se abaixo cronograma estimado das etapas de distribuição da Oferta:

| Evento | Etapa | Data prevista ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾ |
|--------|--|------------------------------------|
| 1. | Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM e à B3 | 06/02/2021 |
| 2. | Recebimento de Exigências da CVM relativas à Oferta | 10/03/2021 |
| 3. | Protocolo junto à CVM e à B3 referente ao cumprimento das exigências da CVM relativas à Oferta | 24/03/2021 |
| 4. | Recebimento de Exigências da CVM relativa aos vícios sanáveis | 27/04/2021 |
| 5. | Protocolo junto à CVM e à B3 referente ao cumprimento de Exigências da CVM relativa aos vícios sanáveis | 29/04/2021 |
| 6. | Registro da Oferta | 13/05/2021 |
| 7. | Divulgação do Anúncio de Início e publicação do Prospecto Definitivo Início do período de apresentações para potenciais Investidores (Roadshow) | 14/05/2021 |
| 8. | Início do período de exercício e negociação do Direito de Preferência Início do Período de Alocação de Ordens | 21/05/2021 |
| 9. | Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3 | 31/05/2021 |
| 10. | Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento do período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador | 02/06/2021 |
| 11. | Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência | 04/06/2021 |
| 12. | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência | 07/06/2021 |
| 13. | Início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional | 08/06/2021 |
| 14. | Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 | 11/06/2021 |
| 15. | Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador | 14/06/2021 |
| 16. | Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional | 18/06/2021 |
| 17. | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional | 21/06/2021 |
| 18. | Encerramento do Período de Alocação de Ordens | 24/06/2021 |
| 19. | Procedimento de Alocação | 25/06/2021 |
| 20. | Data de Liquidação da Oferta | 30/06/2021 |
| 21. | Divulgação do Anúncio de Encerramento | 02/07/2021 |

⁽¹⁾ As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

⁽²⁾ A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja os itens "6.21 - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 75 do Prospecto.

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



10. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

O Aviso ao Mercado e este Anúncio de Início foram divulgados nas seguintes páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM e da B3, nos termos dos artigos 53 e 54-A, ambos da Instrução CVM nº 400/03. O Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

ADMINISTRADORA

<https://www.brtrust.com.br/> (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse <https://www.brtrust.com.br/?administracao=quota-imob-fundos-de-fundos-fii&lang=pt>, em seguida em "Documentos", e, então, localizar o documento requerido).

COORDENADOR LÍDER

<https://www.genialinvestimentos.com.br> (para acessar os documentos relacionados à Oferta, neste website clicar em "Onde Investir", no ícone ao lado do logo da Genial, no centro superior do website, em seguida, clicar em "Ofertas Públicas", em seguida localizar "Quatá Imob Fundo De Fundos - Fundo De Investimento Imobiliário" - Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo e, então, localizar o documento requerido).

CVM

www.cvm.gov.br (neste website, rolar a tela até a seção "Destaques", clicar em "Regulados", depois selecionar "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento", selecionar "Fundos Registrados", buscar por "Quatá Imob Fundo De Fundos - Fundo De Investimento Imobiliário", clicar no link do nome do Fundo, acessar o sistema Fundos.Net, e, então, localizar o documento requerido).

FUNDOS.NET

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Quatá Imob Fundo de Fundos Imob Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta, conforme disponíveis).

B3

www.b3.com.br (neste website, acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Solução para Emissores", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "Quatá Imob Fundo de Fundos Imob Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário – 2ª Emissão" e, então, localizar o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



11. PROSPECTO

Os potenciais investidores devem ler o Prospecto e o Regulamento anexo àquele antes de tomar qualquer decisão de investir nas Novas Cotas. Os Investidores que desejarem obter exemplar o Prospecto, incluindo o Regulamento anexo a este, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se aos endereços e páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 abaixo indicados, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03:

ADMINISTRADORA

<https://www.brtrust.com.br/> (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse <https://www.brtrust.com.br/?administracao=quata-imob-fundos-de-fundos-fii&lang=pt>, em seguida em “Documentos”, e, então, localizar o documento requerido).

COORDENADOR LÍDER

<https://www.genialinvestimentos.com.br> (para acessar os documentos relacionados à Oferta, neste website clicar em “Onde Investir”, no ícone ao lado do logo da Genial, no centro superior do website, em seguida, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida localizar “Quatá Imob Fundo De Fundos - Fundo De Investimento Imobiliário” - Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo e, então, localizar o Prospecto).

CVM

www.cvm.gov.br (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Quatá Imob Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto”).

FUNDOS.NET

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Quatá Imob Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto”).

B3

www.b3.com.br (neste website, acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Solução para Emissores”, localizar “Ofertas Públicas” e clicar em “saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Quatá Imob Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário – 2ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto”).

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



12. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Anúncio de Início apresenta um sumário das principais características do Fundo, das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta. Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Prospecto, disponível nos endereços indicados no item 11 acima, bem como o Regulamento.

O Prospecto contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

A Administradora, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta alertam os Investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto.

Não haverá classificação de risco para as Cotas.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" na página 91 do Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas. Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, a Administradora e o Coordenador Líder e o Participante Especial alertam os Investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

LEIA O PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "10. FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO À ADMINISTRADORA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NO FUNDO.

O Prospecto foi colocado à disposição dos investidores nos locais referidos acima, a partir da data de divulgação deste Anúncio de Início. O Prospecto deve ser utilizado como sua fonte principal de consulta para aceitação da Oferta, prevalecendo as informações nele constantes sobre quaisquer outras.

A Oferta foi registrada em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM nº 400/03, na Instrução CVM nº 472/08, nos Códigos ANBIMA e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO



NOS TERMOS DO REGULAMENTO, O FUNDO BUSCARÁ ATINGIR A RENTABILIDADE ALVO DE SUPERAR A VARIAÇÃO DO ÍNDICE DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, DIVULGADO PELA B3 (IFIX) (“**BENCHMARK**”). O BENCHMARK NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. ADEMAIS, DIVERSOS FATORES PODERÃO AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO, NOTADAMENTE CONFORME DESCRITO NO REGULAMENTO, E SEÇÃO “10. FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 91 a 115 DESTES PROSPECTO. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA ADMINISTRADORA, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 14 de maio de 2021

COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES CONTRATADOS



GESTOR



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL



CONSULTORA IMOBILIÁRIA



winnerpublicidade.com