

Prezados Cotistas,

Fazemos referência à CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS (“AGE”) DO QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo” ou “QAMI11”) divulgada na data de hoje, 07 de setembro de 2023, pelo Banco Genial S.A. (“Genial”), para compartilhar maiores detalhes sobre a importante decisão tomada pela Quasar Asset Management Ltda (“Quasar”) em relação ao Fundo sob nossa gestão.

Após uma análise criteriosa e em busca do melhor interesse dos nossos cotistas, estamos propondo a transferência da gestão do QAMI11 da Quasar para a Alianza Gestão de Recursos Ltda (“Alianza”), a qual acreditamos ser positiva para todos os envolvidos. Também propomos a alteração da administração do fundo do Genial para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

Compartilhamos algumas motivações que nos levaram à Consulta em questão para propor a alteração na gestão do Fundo:

Porte e liquidez do QAMI11. O Fundo possui uma carteira de alta qualidade e vem apresentando excelente rentabilidade aos seus cotistas, porém também tem enfrentado desafios em relação ao seu porte, em função de um cenário de mercado desfavorável para novas emissões, conseqüentemente prejudicando sua liquidez. Atualmente o valor patrimonial do Fundo é de aproximadamente R\$ 75 milhões (em 31/08/2023), bastante reduzido em relação aos principais fundos do mercado. Com a esperada melhora do ambiente macroeconômico e o retorno da atratividade dos Fundos de Investimento Imobiliário de CRIs (“FII de papel”), acreditamos que a transferência da gestão para uma casa focada no mercado imobiliário poderá impulsionar o crescimento do fundo de forma mais efetiva do que na gestão atual.

Expertise e especialização da Alianza. A gestora para a qual estamos propondo a transferência da gestão do QAMI11 é um *player* reconhecido e especializado no mercado imobiliário, sendo inclusive a gestora do Alianza Trust Renda Imobiliária FII (“ALZR11”), com mais de R\$ 1 bilhão de valor patrimonial. Sua especialização e foco exclusivo nessa classe de ativos permitirão a contínua excelência na gestão do Fundo, enquanto também abre oportunidades para alavancar sua experiência e conhecimento no sentido de ampliar o porte do fundo e, conseqüentemente, trazer um ganho expressivo em termos de liquidez para os cotistas.

Fizemos o IPO do QAMI11 em abril de 2021 com um *pipeline* de ativos originados e estruturados pela própria Quasar, o que fez com que o Fundo nascesse 100% alocado, concentrado inicialmente em três operações. Se a intenção de desconcentrar o Fundo via o

seu crescimento através de novas emissões foi frustrado pelo cenário de mercado desfavorável, nossa gestão ativa e atuação no mercado secundário permitiu que chegássemos a setembro de 2023 com oito ativos na carteira (sendo apenas dois dos três originais), além de FII's de alta liquidez. Nesses quase 2,5 anos o Fundo passou incólume pelo recente cenário desafiador de crédito e pagou dividendos aos seus cotistas que representaram um *dividend yield* médio anualizado de 14,85%a.a., equivalente a 122% do CDI no período (isentos de IR).

Reiteramos que a difícil decisão de troca da gestão foi tomada após profunda consideração e análise das melhores alternativas para o Fundo e para todos os cotistas. Nosso objetivo primordial é garantir que o Fundo continue a ser gerido de forma eficiente e acreditamos que essa mudança é um passo significativo nessa direção.

Caso a proposta seja aprovada, estamos comprometidos em garantir uma transição tranquila e transparente. Gostaríamos de agradecer profundamente a todos os cotistas pela confiança depositada desde o início do fundo. Estamos certos de que esse passo será benéfico para o futuro do Fundo e para todos os seus cotistas.

Atenciosamente,

Quasar Asset Management