

Aos cotistas do **QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Ref.: **Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral.**

Prezados Cotistas,

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 32.400.264/0001-29 e negociado no mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) sob o ticker “QAMI11” (“Fundo”), vem, por meio da presente, por solicitação da **ALIANZA GESTAO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.950.366/0001-00, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”), nos termos do artigo 76, parágrafo 5º, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, conforme facultado (“Consulta Formal”, respectivamente), a qual tem por objeto deliberar sobre os assuntos abaixo constantes do item 2 (“Ordem do Dia”).

Solicitamos a manifestação de V. as., na forma da carta resposta constante do **Anexo I**, conforme as instruções para envio da manifestação de voto constante dos itens 5 e 6 abaixo.

Exceto se de outra forma aqui definido, os termos iniciados em maiúscula terão os significados a eles atribuídos no Regulamento do Fundo.

## **1 Esclarecimento da Gestora com relação à Ordem do Dia:**

A Gestora esclarece que tem como principal objetivo a constante busca pela maximização de valor para os investidores do Fundo. Dessa forma, acredita que a Incorporação (conforme definido abaixo) proporcionará criação de valor para os Cotistas. **Nenhuma garantia ou promessa de rentabilidade, entretanto, é feita com relação a qualquer dos temas da Ordem do Dia.** A análise fundamentalista da Gestora acerca da Incorporação constante do **Anexo II**, bem como está disponível para consulta no seguinte endereço: [https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/9104269/QUASAR\\_CREDITO\\_FII](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/9104269/QUASAR_CREDITO_FII)

## 2 Ordem do Dia:

- (i) Deliberar sobre a proposta para a incorporação do Fundo pelo **ALIANZA MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.847.063/0001-08 e negociado no mercado de bolsa da B3 sob o *ticker* “ALZM11” (“Fundo Incorporador” e “Incorporação”, respectivamente), compreendendo:
- (a) os termos e condições da minuta do “*Protocolo e Justificativa de Incorporação de Fundos de Investimento Imobiliário*”, a ser celebrado por e entre o Fundo Incorporador e o Fundo, que conterà os principais termos e condições da Incorporação, incluindo, mas não limitado:
    - (I) à relação de troca de cotas entre, de um lado, o Fundo e, de outro lado, o Fundo Incorporador, bem como o critério para sua definição; à relação de troca de cotas de emissão do Fundo e do Fundo Incorporador, bem como o critério para sua definição, de modo que cada cota do Fundo será substituída e convertida em 1,03 cotas do Fundo Incorporador. A relação de troca considera o valor de R\$ 94,51 por cota do Fundo e o valor de R\$ 91,60 (noventa e um reais e sessenta centavos) por cota do Fundo Incorporador, com base no valor patrimonial na data base de 31 de agosto de 2023;
    - (II) ao procedimento a ser adotado para os cotistas do Fundo cujo número de cotas do Fundo Incorporador resultaria em número não inteiro; e
    - (III) aos objetivos da Incorporação do Fundo pelo Fundo Incorporador, bem como o impacto no valor do respectivo patrimônio do Fundo.
  - (b) o valor atribuído ao patrimônio líquido do Fundo Incorporador, nos termos do **Anexo II** desta Convocação;
  - (c) a autorização e ratificação de todos os atos da Administradora para praticar todos os atos necessários à implementação e efetivação da Incorporação;
  - (d) Aprovar a aquisição, pelo Fundo Incorporador (considerando a aprovação da Incorporação), de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Gestora e/ou pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou que tenham como contraparte veículos de investimento administrados e/ou geridos pela Gestora e/ou Administradora, desde que os certificados de recebíveis imobiliários atendam os critérios de elegibilidade listados no Anexo III desta Convocação; e
  - (e) Aprovar a aquisição, pelo Fundo Incorporador (considerando a aprovação da Incorporação), de cotas de fundos de investimento, que sejam administrados e/ou geridos,

e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pela Gestora e/ou pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, desde que atendidos os critérios de elegibilidade listados no Anexo IV desta Convocação.

### 3. Documentos Pertinentes à Ordem do Dia:

Os documentos relativos à Ordem do Dia, incluindo a Proposta da Administradora e o Regulamento do Fundo Incorporador, encontram-se disponíveis no site da Administradora: [https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/9104269/QUASAR\\_CREDITO\\_FII](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/9104269/QUASAR_CREDITO_FII)

Recomendamos aos Cotistas, para o exercício informado do seu direito de voto, a leitura do Regulamento do Fundo Incorporador e demais documentos relativos ao Fundo Incorporador, incluindo, sem limitação, os respectivos Fatos Relevantes e Comunicados ao Mercado, notadamente com relação aos seguintes pontos:

- (a) Em razão da incorporação a taxa de administração do Fundo passará a ser a do Fundo Incorporador, qual seja, 0,80% ao ano, sujeito aos valores mínimos estipulados abaixo e calculada à razão de 1/12: (a) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo Incorporador, 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 Incorporador, 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. Deverá ser pago à Administradora, pelos serviços de administração, controladoria, custódia e escrituração, o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Os valores acima serão atualizados anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês de início de funcionamento do Fundo Incorporador; e
- (b) As matérias objeto de deliberação em sede de consulta formal enviada nesta data aos cotistas do Fundo Incorporador.

### 4. Quórum de Aprovação:

A matéria constante da Ordem do Dia será aprovada somente pela maioria de votos dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, desde que representem, no mínimo, **25% (vinte e cinco por cento)** das cotas emitidas pelo Fundo, cabendo a cada Cota um voto, nos termos do artigo 16, inciso primeiro, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Destacamos que a implementação da Incorporação está condicionada à aprovação da matéria, em sede de Assembleia Geral de Cotistas, em ambos os Fundos (Fundo e Fundo Incorporador).

### 5. Procuração:

Os Cotistas poderão ser representados por procurador legalmente constituído há menos de 1 (um) ano, sendo que a procuração deverá ser enviada à Administradora juntamente ao envio do voto.

## 6. **Manifestação de Voto:**

A carta resposta, na forma do **Anexo I**, deverá ser assinada pelo Cotista, seus representantes legais e/ou procuradores, conforme aplicável, e enviada à Administradora (“**Manifestação de Voto**”).<sup>1</sup>

## 7. **Envio da Manifestação de Voto:**

A Manifestação de Voto deverá ser enviada pelos Cotistas até o dia 19 de outubro de 2023 (inclusive). O prazo de envio da Manifestação de Voto poderá ser prorrogado mediante divulgação de comunicado ao mercado. Destacamos que os Cotistas que não possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas deverão encaminhar sua manifestação de voto para o e-mail: OL-voto-eletronico-psf@btgpactual.com ou, ainda, através do envio de carta à Administradora, aos cuidados da área de “Eventos Fundos” no endereço abaixo:

Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14º andar,  
CEP 04538-133, São Paulo – SP.

## 8. **Resultado da Consulta Formal:**

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia 26 de outubro de 2023.

## 9. **Atualização de Dados Cadastrais:**

Solicitamos aos Cotistas que não receberam a presente Consulta Formal através de correio eletrônico que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

## 10. **Contato da Administradora:**

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail: RI.FundosListados@btgpactual.com para eventuais esclarecimentos adicionais.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** (na qualidade de administradora fiduciária do **QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**)

---

<sup>1</sup> (a) **Representação de Pessoas Físicas**: cópia digitalizada de 1 (um) documento de identificação do signatário que contenha sua assinatura (tal como Registro Geral (RG), Registro Nacional de Estrangeiros (RNE) ou Carteira Nacional de Habilitação (CNH)), sendo que as realizadas por meio de assinatura digital que possibilite a verificação da identificação do signatário, autoria e integridade, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada (“**Assinatura Digital**”), dispensam o envio dos documentos indicados neste item “(a)”; (b) **Representação Pessoas Jurídicas**: cópia do estatuto, contrato social ou atos constitutivos consolidados, registrado em Junta Comercial (quando aplicável), e da documentação societária outorgando os devidos poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida ou acompanhada dos documentos referidos no item (a) acima; (c) **Representação de Cotistas Fundos de Investimento**: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação. (d) **Procurações**: devem ser apresentadas (i) assinada por meio de Assinatura Digital, ou (ii) acompanhadas, de documento de identificação e comprovação dos poderes do signatário da procuração, conforme descrito acima, a qual deverá ter sido lavrada há menos de 1 (um) ano.



**CONSULTA FORMAL**

**ANEXO I**

*Modelo de Manifestação de Voto*

*[Anexo segue na próxima página]*

**À BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de Administradora do QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 04 de outubro de 2023

Em resposta à Consulta Formal enviada aos cotistas do **QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído na forma de condomínio fechado, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 32.400.264/0001-29 (“Fundo”), na data referida acima, manifesto abaixo meu voto sobre:

A proposta para a incorporação do Fundo pelo **ALIANZA MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.847.063/0001-08 e negociado no mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o *ticker* “ALZM11” (“Fundo Incorporador” e “Incorporação”, respectivamente), compreendendo:

- (a) os termos e condições da minuta do “*Protocolo e Justificativa de Incorporação de Fundos de Investimento Imobiliário*”, a ser celebrado por e entre o Fundo Incorporador e o Fundo, que conterà os principais termos e condições da Incorporação, incluindo, mas não limitado:
  - (I) à relação de troca de cotas entre, de um lado, o Fundo e, de outro lado, o Fundo Incorporador, bem como o critério para sua definição; à relação de troca de cotas de emissão do Fundo e do Fundo Incorporador, bem como o critério para sua definição, de modo que cada cota do Fundo será substituída e convertida em 1,03 cotas do Fundo Incorporador. A relação de troca considera o valor de R\$ 94,51 por cota do Fundo e o valor de R\$ 91,60 (noventa e um reais e sessenta centavos) por cota do Fundo Incorporador, com base no valor patrimonial na data base de 31 de agosto de 2023;
  - (II) ao procedimento a ser adotado para os cotistas do Fundo cujo número de cotas do Fundo Incorporador resultaria em número não inteiro; e
  - (III) aos objetivos da Incorporação do Fundo pelo Fundo Incorporador, bem como o impacto no valor do respectivo patrimônio do Fundo;
- (b) o valor atribuído ao patrimônio líquido do Fundo Incorporador, nos termos do **Anexo II** desta Convocação; e
- (c) a autorização e ratificação de todos os atos da Administradora para praticar todos os atos necessários à implementação e efetivação da Incorporação.

- (d) Aprovar a aquisição, pelo Fundo Incorporador (considerando a aprovação da Incorporação), de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Gestora e/ou pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou que tenham como contraparte veículos de investimento administrados e/ou geridos pela Gestora e/ou Administradora, desde que os certificados de recebíveis imobiliários atendam os critérios de elegibilidade listados no Anexo III desta Convocação; e
- (e) Aprovar a aquisição, pelo Fundo Incorporador (considerando a aprovação da Incorporação), de cotas de fundos de investimento, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pela Gestora e/ou pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, desde que atendidos os critérios de elegibilidade listados no Anexo IV desta Convocação.

- ] **SIM, aprovo** a deliberação;
- ] **NÃO, não aprovo** a deliberação;
- ] Abstenho-me de votar;
- ] Abstenção de voto, por estar impedido de votar, nos termos do artigo 78 da Resolução CVM 160.

**Ao assinar esta manifestação de voto, o Cotista declara que, exceto quando de outro modo assinalado na tabela acima, não se encontra impedido para exercer seu voto nos termos do artigo 78 da Resolução CVM 160.**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023.

\_\_\_\_\_  
**Assinatura**

**Nome do Cotista:**

**CPF/CNPJ do Cotista:**

**Nome do(s) Representante(s):**

**CPF/CNPJ do(s) Representante(s):**



**QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ nº 32.400.264/0001-29**

-----  
**CONSULTA FORMAL**

**ANEXO II**

**Apresentação da Gestora sobre a Incorporação**

**[Anexo segue na próxima página]**



# Alianza Multiestratégia FII | ALZM11

Proposta de incorporação do FII Quasar Crédito Imobiliário | QAM11

04 DE OUTUBRO DE 2023

1

INCORPORAÇÃO DO QAMI11 PELO ALZM11

### PRINCIPAIS BENEFÍCIOS AOS COTISTAS



### GANHOS DE ESCALA COMERCIAL, REDUÇÃO DE CUSTOS, MAIOR DIVERSIFICAÇÃO E LIQUIDEZ

Patrimônio Líquido de aprox. R\$ 140 milhões colocará o ALZM 11 no **radar de FoFs e casas de research**.

Possibilidade de participar em **maiores ofertas públicas de FII e CRI**, antes inacessíveis.

**Redução de custos:** ALZM11 possui menor Taxa de Adm. (0,80% vs 1,20% QAM11) e haverá diluição de despesas fixas, como auditoria, taxas CVM, etc.

**Incremento de renda recorrente**, devido ao aumento da participação de CRIs (vide próximo slide).

**Aumento da diversificação** da carteira de FIIs e CRIs.

**Incremento da liquidez** no mercado secundário.

## INCORPORAÇÃO E RELAÇÃO DE TROCA

ALZM11, “Fundo Incorporador”, absorverá a totalidade do patrimônio líquido do QAM111, “Fundo Incorporado”, com a emissão de novas cotas.

As novas cotas do ALZM11 serão destinadas aos antigos cotistas do QAM111, na proporção detida por cada cotista, as quais garantirão a seus titulares os mesmos direitos conferidos pelas cotas atualmente existentes do ALZM11.

A relação de troca de cotas do ALZM11 pelo QAM111 será de **1,03 cota**, calculada com base no patrimônio líquido de ambos os fundos em 31/08/23.

FII	Patrimônio Líq. R\$	Qtde de Cotas	Cota Patrimonial R\$/cota	Relação de Troca	Cotas do ALZM11
<b>QAM111</b> Incorporado	75.741.065	801.398	94,51	1,03x	826.863
<b>ALZM11</b> Incorporador	63.313.567	691.192	91,60	1,00x	691.192
<b>ALZM11</b> Após incorporação	139.054.632	1.492.590	91,60	-	1.518.055

## CRONOGRAMA

Datas	Etapas da Incorporação
04/10/2023	Consulta formal para aprovação da incorporação
19/10/2023	Último dia para consulta formal de incorporação
25/10/2023	Publicação de resultado da incorporação
27/10/2023	Data base para conversão das cotas do QAM111 (últ. dia)
31/10/2023	Incorporação do QAM111 pelo ALZM11
01/11/2023	Início da negociação após incorporação

### CÁLCULO DO NOVO CUSTO MÉDIO DOS COTISTAS DO QAMIII

Os cotistas do QAMIII receberão cotas do ALZMIII e, com isso, haverá alteração em seu custo médio. Abaixo segue um exemplo, na data base de incorporação:

QAMIII		Incorporação do QAMIII	
Cotas (1)	50	Relação de Troca (4)	1,03x
Custo médio de aquisição (2)	R\$ 100,00	Qtde de novas cotas do ALZMIII (5) = (1) x (4)	51,5
<b>Custo de Aquisição</b> (3) = (1) * (2)	R\$ 5.000,00	<b>Custo Médio de Aquisição Atualizado</b> (6) = (3) / (5)	R\$ 97,09

Neste exemplo, foram convertidas 51 cotas e restou a fração de 0,5 cota. A fração foi considerada no cálculo do custo médio atualizado, mas, conforme explicação à direita, o cotista recebe o equivalente da fração em dinheiro.

### CONVERSÃO DAS FRAÇÕES DE COTAS

As frações equivalentes de cotas do QAMIII de todos os cotistas serão somadas e vendidas pelo fundo incorporador (ALZMIII) na B3, via leilão, ao valor de mercado.

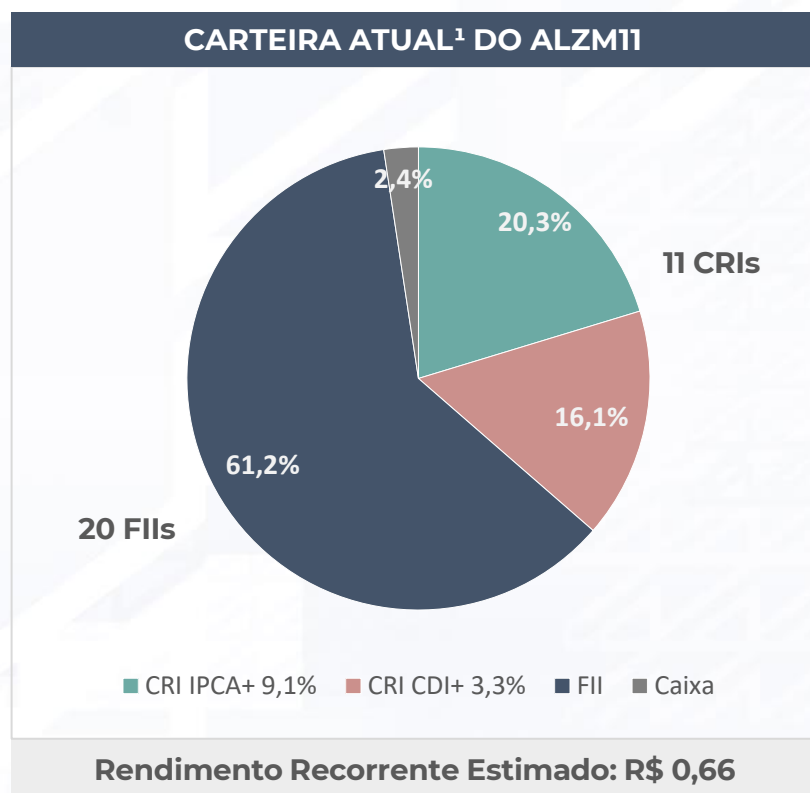
O valor proporcional da venda será creditado na conta corrente de cada detentor de frações.

O processo será realizado automaticamente e não será necessária qualquer ação do cotistas. Maiores orientações a respeito serão oportunamente comunicadas ao mercado pela Administradora.

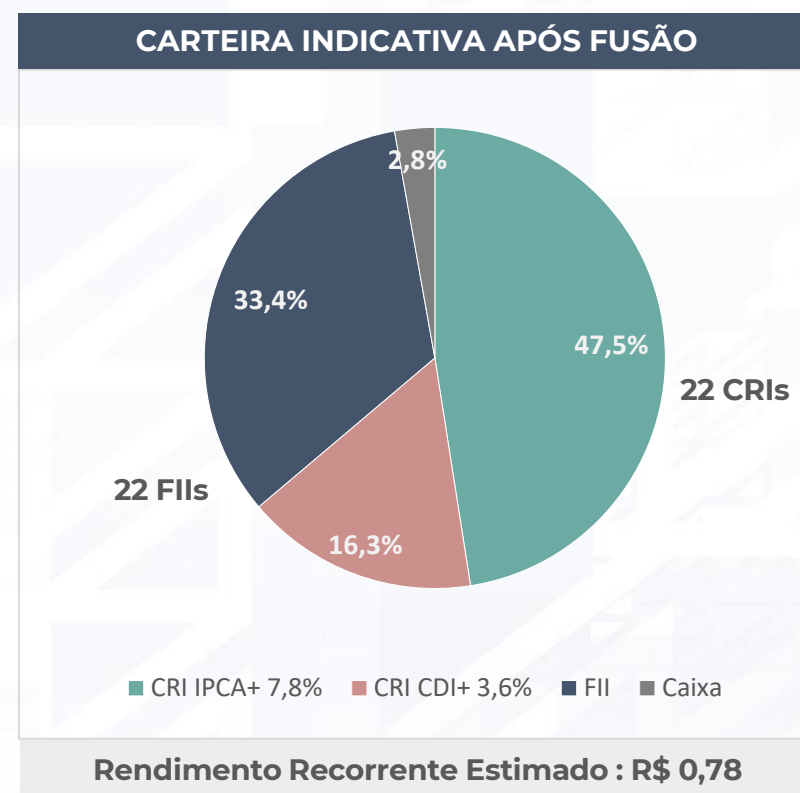
# VISÃO GERAL DO ALZM11 ANTES E APÓS A INCORPORAÇÃO

Principais mudanças na carteira após a incorporação:

- **Maior rendimento recorrente** (ex-ganho de capital), que passa de R\$ 0,66/cota/mês para **R\$ 0,78/cota/mês (+18,2%)**.
- Maior **diversificação** da carteira, que passa a ter 22 CRI (+100%) e 22 FII (+10%).



Maior rendimento recorrente e diversificação



Fonte: Alianza, Relatório Focus de 29/09/23.

<sup>1</sup>Carteira indicativa do fechamento de 09/23

# CARTEIRA ESPERADA DO ALZM11 APÓS INCORPORAÇÃO

## ALZM11

### Carteira Indicativa<sup>1</sup>

#	Ativo	% PL	Index	Spread
1	Tribeca	5,7%	IPCA	10,0%
2	Balaroti	5,8%	CDI	2,8%
3	Vivendas	5,6%	IPCA	9,0%
4	You	5,0%	CDI	4,3%
5	Fragrani DI	0,7%	CDI	4,0%
6	RNI III	1,6%	CDI	2,0%
7	GS Souto II	2,3%	IPCA	9,0%
8	Opy	0,8%	IPCA	7,7%
9	São Benedito	3,0%	CDI	3,0%
10	RZK II	1,4%	IPCA	8,5%
11	Fragrani IPCA	4,6%	IPCA	8,5%
<b>11 CRI</b>		<b>36,4%</b>	<b>IPCA+</b>	<b>9,0%</b>
1	SIGR	9,3%		
2	ALIANZA UH	8,3%		
3	MILETO FII	7,4%		
4	ALIANZA OFFICES	6,2%		
5	MORC	4,1%		
6	PATL	3,9%		
7	RBRY	3,2%		
8	JFLL	3,2%		
9	GCRI	3,1%		
10	VRTA	2,3%		
11	ALIANZA RE II	1,7%		
12	QAMI	1,6%		
13	IRDM	1,5%		
14	ASMT	1,4%		
15	ALMI	1,4%		
16	MOFF	1,2%		
17	SARE	0,6%		
18	MORE	0,4%		
19	HOFC	0,3%		
20	VIFI	0,3%		
<b>20 FII</b>		<b>61,2%</b>		

## QAM111

### Carteira Indicativa<sup>1</sup>

#	Ativo	% PL	Index	Spread
1	Copagril	16,2%	IPCA	7,8%
2	You	14,2%	CDI	4,3%
3	Embraed	13,9%	IPCA	7,0%
4	Alphaville II	9,7%	IPCA	8,0%
5	Brasparc	8,1%	IPCA	8,7%
6	Oba	5,9%	IPCA	6,4%
7	Casa & Vídeo	5,5%	IPCA	7,2%
8	Assaí	4,3%	IPCA	7,0%
9	Grupo Matheus	3,2%	IPCA	6,1%
10	Wimo II	2,4%	IPCA	7,8%
11	Even	2,3%	CDI	1,6%
12	Urbanes	1,3%	IPCA	9,0%
<b>12 CRI</b>		<b>86,9%</b>	<b>IPCA+</b>	<b>7,6%</b>
1	KNIP	7,5%		
2	KNHY	2,4%		
<b>2 FII</b>		<b>9,9%</b>		

## ALZM11 Após Incorporação

### Carteira Indicativa

#	Ativo	% PL	Index	Spread
1	You	10,0%	CDI	4,3%
2	Copagril	8,8%	IPCA	7,8%
3	Embraed	7,5%	IPCA	7,0%
4	Alphaville II	5,3%	IPCA	8,0%
5	Brasparc	4,4%	IPCA	8,7%
6	Oba	3,2%	IPCA	6,4%
7	Casa & Vídeo	3,0%	IPCA	7,2%
8	Balaroti	2,6%	CDI	2,8%
9	Tribeca	2,6%	IPCA	10,0%
10	Vivendas	2,5%	IPCA	9,0%
11	Assaí	2,3%	IPCA	7,0%
12	Fragrani IPCA	2,1%	IPCA	8,5%
13	Grupo Matheus	1,7%	IPCA	6,1%
14	São Benedito	1,4%	CDI	3,0%
15	Wimo II	1,3%	IPCA	7,8%
16	Even	1,2%	CDI	1,6%
17	GS Souto II	1,0%	IPCA	9,0%
18	RNI III	0,7%	CDI	2,0%
19	Urbanes	0,7%	IPCA	9,0%
20	RZK II	0,6%	IPCA	8,5%
21	Opy	0,4%	IPCA	7,7%
22	Fragrani DI	0,3%	CDI	4,0%
<b>22 CRI</b>		<b>63,8%</b>	<b>IPCA+</b>	<b>7,9%</b>
1	SIGR	4,2%		
2	KNIP	4,1%		
3	ALIANZA UH	3,8%		
4	MILETO FII	3,4%		
5	ALIANZA OFFICES	2,8%		
6	MORC	1,9%		
7	PATL	1,8%		
8	RBRY	1,5%		
9	JFLL	1,5%		
10	GCRI	1,4%		
11	KNHY	1,3%		
12	VRTA	1,0%		
13	ALIANZA RE II	0,8%		
14	QAMI	0,7%		
15	IRDM	0,7%		
16	ASMT	0,6%		
17	ALMI	0,6%		
18	MOFF	0,5%		
19	SARE	0,3%		
20	MORE	0,2%		
21	HOFC	0,1%		
22	VIFI	0,1%		
<b>22 FII</b>		<b>33,4%</b>		

Fonte: Alianza, Relatório Focus de 29/09/23.

<sup>1</sup>Carteira indicativa do fechamento de 09/23





📍 Rua Tabapuã, 1.227 - Cj 202. São Paulo/SP

☎ +55 11 3073 1516 ✉ alzm11@alianza.com.br

[in](#) Alianza [📷](#) Alianza [🌐](#) www.alianza.com.br

[▶](#) AlianzaInvestimentos [f](#) AlianzaInvestimentos



# QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.400.264/0001-29

---

## CONSULTA FORMAL

### ANEXO III

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, que não se confunde com a pré aprovação de tais operações, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em CRI que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora e/ou administrados e/ou geridos pela Administradora deverão ter como critérios de elegibilidade:

1. ser objeto de Oferta Pública nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022;
2. ser objeto de registro na B3;
3. contar com a instituição de patrimônio separado;
4. não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, sendo certo que se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;
5. a atividade de banco liquidante deverá ser desenvolvida por instituição de primeira linha;
6. contar com opinião legal confirmando existência do lastro e sua adequação à regulamentação aplicável;
7. possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 (vinte) anos; e
8. possuir previsão de remuneração equivalente a, no mínimo, uma das seguintes: (i) CDI + 1% ao ano, (ii) IPCA + 4% ao ano, (iii) IGPM + 4% ao ano, ou (iv) pré-fixada de 8% ao ano.

Adicionalmente, o Fundo, ou outras partes relacionadas ao Fundo, consideradas em conjunto, só poderão adquirir ou deter até 15% (quinze por cento) do volume total da oferta do respectivo CRI considerado individualmente.

Por fim, além dos critérios de elegibilidade acima, caso a contraparte seja um veículo de investimento gerido pela Gestora, deverão ser respeitados predominantemente os seguintes critérios de precificação:

1. quando existente, utilizar indicativo de precificação publicado diariamente pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"); e
2. se a marcação a mercado for inexistente, a negociação poderá ser feita na curva do CRI.

Adicionalmente, cada CRI adquirido que tenha como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora e/ou administrados e/ou geridos pela Administradora poderá representar, individualmente, até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, e em conjunto com os demais ativos adquiridos nos termos acima, 30% (trinta por cento) do patrimônio do Fundo.

# QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.400.264/0001-29

---

## CONSULTA FORMAL

### ANEXO IV

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, que não se confunde com a pré aprovação de tais operações, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em:

1. cotas de determinados fundos de investimento imobiliário (FII) administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou geridos pela Gestora;
2. ou cotas de determinados fundos de investimento cuja política de investimento prevê o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (Fundos de Liquidez), administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou geridos pela Gestora;
3. cotas de fundos de investimento não imobiliários, notadamente Fundos 175 e FIPs, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora;

Critério Cumulativos:

- (a) No caso de fundos de investimento geridos pela Gestora, tais fundos não podem ter gestão passiva, ou seja, a política de investimento de tais FII não podem ter por objetivo acompanhar um benchmark do setor;
- (b) Os fundos de investimento investidos deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo.

Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes critérios de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável:

1. Para os fundos geridos pela Gestora, poderá ser alocado em conjunto até 30% (trinta por cento) do patrimônio do Fundo; e
2. Para os fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, poderá ser alocado até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo.