

# PROTOCOLO E JUSTIFICATIVA DE INCORPORAÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## ALIANZA MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Prezados investidores,

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), 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 credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **ALIANZA MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 34.847.063/0001-08 (“ALZM11” ou “Incorporador”) e do **QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 32.400.264/0001-29 (“QAMI11” ou “Incorporado”) e, em conjunto com o ALZM11, os “Fundos”), celebra e submete à apreciação dos cotistas dos Fundos o presente protocolo e justificativa de incorporação (“Protocolo”), que contempla os seguintes termos e condições.

### 1 INCORPORAÇÃO

1.1 A Administradora, por meio deste Protocolo, apresenta proposta definitiva de incorporação do QAMI11 pelo ALZM11 (“Incorporação”), a qual será realizada buscando unificá-los, consolidando, portanto, os respectivos patrimônios e cotistas de forma a melhorar liquidez, gerar ganhos de escala no âmbito comercial, capturar sinergia vislumbradas nos ativos de ambos os Fundos, pulverizar a carteira de ativos, otimizar gestão e diluir despesas, tudo de acordo com o descrito abaixo.

1.2 Ambos os Fundos possuem políticas de investimento compatíveis, conforme requisito previsto pela legislação em vigor, tendo em vista que compartilham o objetivo comum de investir os seus recursos em ativos financeiros imobiliários, essencialmente em: (i) Cotas de FII, (ii) CRI; (iii) LCI (iv) LIG; (v) CEPAC; (vi) e quaisquer outros valores mobiliários, objetivando a valorização e a rentabilidade das Cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo, de tal forma que o ALZM11 poderá, em virtude da realização da Incorporação nos termos deste Protocolo, receber todos os ativos pertencentes à carteira do QAMI11, sem que a carteira do ALZM11 possa sofrer qualquer tipo de desenquadramento em relação à sua própria política de investimentos.

1.3 Tendo em vista que a Incorporação será submetida à: (i) aprovação em assembleia geral extraordinária de Cotistas do QAMI11, mediante processo de consulta formal, conforme a carta enviada aos cotistas do QAMI11 em 04 de outubro de 2023, com o encerramento do prazo para envio das cartas-resposta pelos cotistas do QAMI11 até 19 de outubro de 2023 (“Consulta Formal do QAMI11”); e (ii) aprovação em assembleia geral extraordinária de Cotistas do ALZM11, mediante processo de consulta formal, conforme a carta enviada aos cotistas do ALZM11 em 04 de outubro de 2023, com o encerramento do prazo para envio das cartas-resposta pelos cotistas do ALZM11 até 19 de outubro de 2023 (“Consulta Formal do ALZM11” e, quando mencionada em conjunto com a Consulta Formal do QAMI11, as “Assembleias”); pode não ser obtido o quórum mínimo para a aprovação da Incorporação prevista acima. Desta forma, caso a Incorporação não seja aprovada no âmbito das Assembleias, tal Incorporação não será realizada.

1.4 Em virtude da Incorporação, o patrimônio do ALZM11 (fundo Incorporador) será aumentado na forma descrita abaixo, através da absorção da totalidade do patrimônio do QAMI11 (fundo Incorporado), com a emissão de novas cotas. As novas cotas do ALZM11 (fundo Incorporador) serão destinadas aos antigos cotistas do QAMI11 (fundo Incorporado), na proporção detida por cada cotista do fundo Incorporado, as quais garantirão a seus titulares os mesmos direitos conferidos pelas cotas do ALZM11 (fundo Incorporador) atualmente existentes.

1.5 A Incorporação e a posterior versão da totalidade dos bens, direitos e obrigações do QAMI11 (fundo Incorporado) ao patrimônio do ALZM11 (fundo Incorporador) tornar-se-ão efetivas na abertura dos mercados de 01 de novembro de 2023. Ainda, o ALZM11 (fundo Incorporador) sucederá ao QAMI11 (fundo Incorporado) em todos os seus direitos e obrigações, na forma prevista na legislação e regulamentação aplicáveis, sem qualquer solução de continuidade e/ou interrupção. Caso o ALZM11 (fundo Incorporador) possua cotas do QAMI11 (fundo Incorporado), estas serão canceladas.

1.6 A data-base para definição e divulgação das relações de troca na Incorporação será o fechamento dos mercados do dia 26 de outubro de 2023 (“Data-Base”).

1.7 Em decorrência da Incorporação, as cotas do QAMI11 (fundo Incorporado) deixarão de ser negociadas a partir do fechamento dos mercados da Data-Base e, a partir da abertura dos mercados de 01 de outubro de 2023, serão convertidas em cotas do ALZM11 (fundo Incorporador). Para a Incorporação, será considerada a posição de cotistas da Data-Base da Incorporação, ou seja, 26 de outubro de 2023.

1.8 O último rendimento do QAMI11 será divulgado no 10º dia útil, e pago pelo QAMI11 aos cotistas inscritos no livro de registro de cotistas no dia no 15º dia útil. Após a Incorporação, os rendimentos passarão a ser aqueles divulgados e pagos pelo ALZM11.

## **2 MOTIVOS E BENEFÍCIOS DA OPERAÇÃO**

2.1 Com a efetivação da Incorporação, é esperado um aumento da liquidez das cotas de emissão do ALZM11, o que beneficiará todos os seus cotistas (incluindo os cotistas atualmente do QAMI11). Adicionalmente, conforme mencionado no item 1.1. acima, a Incorporação busca gerar ganhos de escala no âmbito comercial, capturar sinergia vislumbradas nos ativos de ambos os Fundos, pulverizar carteira de ativos, otimizar gestão e diluir despesas.

### **3 REALIZAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS**

3.1 A Consulta Formal do QAMI11 e a Consulta Formal do ALZM11 foram, respectivamente, convocadas e enviadas aos cotistas dos Fundos em 04 de outubro, tendo sido definido: (i) o dia 19 de outubro de 2023 como a data-limite para recebimento das cartas-resposta dos cotistas no âmbito da Consulta Formal do QAMI11, sendo a data para divulgação do resultado da Consulta Formal do QAMI11 o dia 26 de outubro de 2023, por meio de fato relevante; e (ii) o dia 19 de outubro de 2023 como a data-limite para recebimento das cartas-resposta dos cotistas no âmbito da Consulta Formal do ALZM11, sendo a data para divulgação do resultado da Consulta Formal do ALZM11 o dia 04 de outubro de 2023, por meio de fato relevante; tendo sido, em ambos os casos, observadas as disposições previstas nos Regulamentos dos respectivos Fundos e na regulamentação aplicável para realização das Assembleias.

No âmbito da Consulta Formal do ALZM11 e da Consulta Formal do QAMI11, os cotistas poderão manifestar seu voto por meio do preenchimento e assinatura da carta resposta anexa à respectiva consulta formal e do posterior envio de uma cópia digitalizada deste documento à Administradora, conforme os procedimentos descritos na respectiva consulta formal.

3.2 Todos os documentos relativos às Assembleias (especialmente em relação à Incorporação) encontram-se identificados no item 8 deste Protocolo.

3.3 Caso aprovada a Incorporação nas Assembleias, a Administradora divulgará fato relevante aos cotistas de ambos os Fundos e ao mercado a fim de informar o resultado das deliberações, no dia 26 de outubro de 2023. Com efeito, na hipótese de qualquer uma das Assembleias não aprovar a Incorporação, o fato relevante será divulgado na mesma data da realização da respectiva Assembleia, qual seja, 26 de outubro de 2023, uma vez que a Incorporação restará prejudicada.

### **4 RELAÇÕES DE TROCA DA INCORPORAÇÃO**

4.1 As relações de troca da Incorporação serão aquelas definidas com base no valor patrimonial das cotas do QAMI11 e do ALZM11 no fechamento dos mercados da Data-Base (i.e., do dia 31 de agosto de 2023), tomando-se como base o valor patrimonial ajustado das cotas do ALZM11 (“Relações de Troca”). Conforme exemplificado abaixo, com base na posição patrimonial de fechamento do dia 31 de agosto de 2023, cada cota do QAMI11 detida por cotista equivaleria, na referida data, a 1,03 cotas de ALZM11:

| Fundo                            | PL (R\$)              | Quantidade e de cotas | Cota patrimonial (R\$) | % participação no ALZM11 após incorporação | Quantidade de cotas do ALZM11 in corporação | Relação de troca |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|--|---|------------------|
| QAMI11 (Incorporado)             | 75.741.064,68         | 801.398               | 94,51                  | 54,5%                                      | 826.863                                     | 1,0318           |
| ALZM11(Incorporador)             | 63.313.566,97         | 691.192               | 91,60                  | 45,5%                                      | 691.192                                     | 1,00             |
| <b>ALZM11(após incorporação)</b> | <b>139.054.631,65</b> | <b>1.492.590</b>      | <b>91,60</b>           | <b>100%</b>                                | <b>1.518.055</b>                            | <b>n/a</b>       |

Os números apresentados acima são exemplificativos, com base nas posições de fechamento do QAMI11 e do ALZM11 em 31 de agosto de 2023. As Relações de Troca serão devidamente calculadas com base nas posições de fechamento um dia útil antes da efetivação da Incorporação (i.e., em 31 de outubro de 2023), tomando-se como base o valor patrimonial das cotas do ALZM11. Os 5 (cinco) valores apresentados foram calculados limitados a até 10 (dez) casas decimais.

## 5 CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO DOS FUNDOS

5.1 Para fins de apuração das Relações de Troca, será apurado, no fechamento dos mercados da Data-Base, o valor da cota patrimonial do QAMI11 e do ALZM11. Uma vez aprovada, a Incorporação será implementada de forma que ao ALZM11 (fundo Incorporador) sejam transferidos, na abertura dos mercados do dia 01 de novembro de 2023, a totalidade dos bens, direitos e obrigações do QAMI11 (fundo Incorporado), considerando a aplicação das Relações de Troca na Data-Base. Com base nas Relações de Troca, o patrimônio do Incorporador será aumentado com a emissão de tantas novas cotas quantas necessárias para a viabilização da Incorporação. As novas cotas do ALZM11 (fundo Incorporador) serão destinadas aos antigos cotistas do QAMI11 (fundo Incorporado). Caso o ALZM11 possua cotas do QAMI11, estas serão canceladas.

5.2 O critério de avaliação pelo valor patrimonial é considerado como aquele que representa de forma mais justa o valor total dos ativos e passivos dos Fundos, uma vez que todos os ativos, por definição das regras aplicáveis, são marcados a mercado diariamente.

## 6 COTAS ESCRITURAIS E TRATAMENTO DE FRAÇÕES

6.1 As frações de cotas resultantes da Incorporação, em decorrência das Relações de Troca, serão agregadas a fim de formar números inteiros de cotas, as quais serão ofertadas à venda por meio de leilão a ser realizado na B3, sendo que os valores líquidos angariados serão creditados nas contas correntes dos detentores de tais frações, nos termos deste Protocolo.

6.2 A partir da data de implementação da Incorporação (i.e., fechamento do dia 31 de outubro de 2023), é importante ressaltar que as frações das cotas oriundas das Relações de Troca deverão ser agregadas e transferidas pelo Escriturador para uma conta provisória junto à Central Depositária da B3 a fim de formar números inteiros de cotas e viabilizar a sua oferta no leilão mencionado no item 6.1. acima, sendo que os valores líquidos angariados em razão da venda das frações de cotas também serão creditados nas contas correntes dos respectivos detentores de tais frações de cotas.

## **7 CONDIÇÕES PARA A EFETIVAÇÃO DA INCORPORAÇÃO, APROVAÇÕES, ARQUIVAMENTO E SUCESSÃO**

7.1 Conforme disposição constante na regulamentação aplicável e nos Regulamentos dos Fundos, a aprovação da Incorporação objeto deste Protocolo dependerá da aprovação de cotistas no âmbito das Assembleias, e estará sujeita ao quórum de aprovação qualificado de maioria de votos de cotistas que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do respectivo Fundo.

7.2 Adicionalmente, este Protocolo poderá ser atualizado pela Administradora para definir as Relações de Troca na Data-Base da Incorporação.

7.3 Caso a Incorporação seja aprovada no âmbito das Assembleias, competirá à Administradora promover o arquivamento de todos os atos à Incorporação atinentes, além de todas as demais providências necessárias para extinguir o QAMI11 e as respectivas cotas.

7.4 Como efeito da realização da Incorporação, as eventuais frações de cotas oriundas da Incorporação serão agregadas a fim de formar números inteiros de cotas, as quais serão ofertadas à venda por meio de leilão a ser realizado na B3, sendo que os valores líquidos angariados serão creditados nas contas correntes dos detentores de tais frações, nos termos do Protocolo. O procedimento de leilão das frações de cotas oriundas das Relações de Troca será informado aos cotistas, posteriormente à aprovação da Incorporação, por meio de fato relevante divulgado no site do Fundos.net e no site da Administradora do QAMI11.

7.5 As demonstrações financeiras de cada um dos Fundos, levantadas na Data-Base, serão auditadas nos termos da regulamentação em vigor pelos respectivos auditores independentes, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para o estabelecimento das Relações de Troca.

7.6 Na data da convocação das Assembleias e da Incorporação, os Fundos não terão imóveis em seu patrimônio.

## **8 DISPONIBILIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA INCORPORAÇÃO**

8.1 Os documentos relativos às Assembleias e, conseqüentemente, à Incorporação são considerados partes integrantes e complementares deste Protocolo e estão disponíveis para consulta pelos cotistas dos Fundos no website da Administradora, através dos links:

**ALZM11:** [https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/4499372/ALIANZA\\_MULTI\\_FII](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/4499372/ALIANZA_MULTI_FII)

**QAMI11:** [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)

8.2 Adicionalmente, também foram disponibilizados no sistema Fundos.net, portanto podem ser consultados nos websites da CVM ([Página Inicial — Comissão de Valores Mobiliários \(www.gov.br\)](#)) e B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

8.3 Os documentos relacionados às Assembleias mencionados no item 8.1 acima são:

- (a) Consulta Formal de 04 de outubro de 2023 do QAMI11;
- (b) Consulta Formal 04 de outubro de 2023 do ALZM11;
- (c) Proposta da Administradora do ALZM11;
- (d) Proposta da Administradora do QAMI11;
- (e) Fato Relevante acerca do envio de Consulta Formal do ALZM11;
- (f) Fato Relevante acerca do envio de Consulta Formal do QAMI11;
- (g) Modelo de Manifestação de Voto do ALZM11;
- (h) Modelo de Manifestação de Voto do QAMI11;
- (i) Modelo de Carta-Resposta à Consulta Formal de 04 de outubro de 2023 do QAMI11;
- e
- (j) Modelo de Carta-Resposta à Consulta Formal de 04 de outubro de 2023 do ALZM11.

## **9 CONCLUSÃO**

9.1 Em face dos elementos expostos, entende-se que a presente Incorporação atende aos interesses dos Fundos envolvidos e seus cotistas, pelo que se recomenda a sua implementação.

Rio de Janeiro, 04 de outubro de 2023.

Atenciosamente,

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**