



Relatório Mensal

JUNHO 2021

QUASAR
ASSET MANAGEMENT

**QUASAR CREDITO
IMOBILIARIO****Fundo de Investimento
Imobiliário**

CNPJ nº 32.400.264/0001-29

Objetivo

O QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII tem por objetivo pagar rendimentos periódicos através do investimento em CRIs. Adicionalmente, o Fundo também poderá investir em LCI, LH, Debêntures imobiliárias, Cotas de FIDC, Cotas de FII e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários conforme previsto no regulamento.

**Início das
atividades**Abril de
2021**Gestor**Quasar Asset
Management
Ltda.**Administradora**

Banco Genial S.A.

Escriturador

Banco Genial S.A.

**Taxa de
Administração**1% ao ano
sobre o valor do
patrimônio
líquido do Fundo¹**Tipo Anbima**FII Renda
Gestão Ativa**Foco de atuação**

Imobiliário

Ticker

QAMI11

Comentário do Gestor

Prezado Cotista,

Finalizamos o terceiro mês de atividade do QAMI11. Em 7 de abril de 2021 ocorreu a liquidação da 1ª oferta de cotas na modalidade ICVM 400 do QAMI11 com montante total de R\$ 80.139.800,00.

O fundo encontra-se com 74% dos recursos investidos em duas operações conforme tabela 1 na próxima página.

Em maio de 2021 foram pagos rendimentos de R\$ 0,98 por cota correspondendo a um *dividend yield* anualizado de 13,25% a.a. e em junho anunciamos a distribuição de R\$ 0,67 por cota correspondendo a um *dividend yield* anualizado de 8,61% a.a.

As operações do *portfólio* vêm performando bem, sendo a alteração do rendimento de maio para junho reflexo principalmente da oscilação do IPCA.

Conforme mencionado em nosso primeiro relatório, já estávamos trabalhando na estruturação da terceira operação (segmento de energia no valor R\$ 18,970 milhões segregados em duas séries de CRI com remuneração de IPCA + 8,50% a.a.) para a alocação completa dos recursos do IPO e atualmente estamos na fase de cumprimento das condições precedentes. Acreditamos que a liquidação deva ocorrer ainda no mês de julho.

R\$ 75,5 milhões
Patrimônio líquido²

R\$ 77,7 milhões
Valor de Mercado²

603
Investidores²

R\$ 0,67 por cota de
rendimento no mês

R\$ 94,19
Cota patrimonial²

R\$ 97,00 Cota
Valor de Mercado²

Liquidez diária média
R\$ 19 mil³

Dividend Yield
(Valor de Mercado)
8,61%

1. Ata de Administração é composta por taxa de gestão corresponde a 0,75% e taxa de administração (Genial) de 0,25% do Patrimônio Líquido do Fundo. Nos primeiros 6 meses do fundo a taxa de gestão possui um desconto de 50% e com isso a taxa de administração fica um total de 0,625%. Caso o fundo passe a integrar índices de mercado (ex.: IFIX), o percentual incidirá sobre o valor de mercado do fundo (média diária do preço de fechamento das cotas no mês anterior ao pagamento).

2. Data-base 30/06/2021

3. Desde o início do Fundo

Comentário do Gestor (Cont.)

Tabela 1: Resumo da Composição da Carteira

Operação	Valor Investido R\$	Taxa	Duration Anos	Garantias ¹
Copagril	25.965.000		4,3	
CRI 1	7.655.000	IPCA + 7,80% a.a.	4,7	Imóveis (80% LTV), avais
CRI 2	3.000.000	IPCA + 7,80% a.a.	4,1	Imóveis (80% LTV), avais
CRI 3	7.655.000	IPCA + 7,80% a.a.	3,8	Imóveis (80% LTV), avais
CRI 4	7.655.000	IPCA + 7,80% a.a.	4,4	Imóveis (80% LTV), avais
Embraed	30.620.000		2,8	
CRI 1	7.655.000	IPCA + 7,00% a.a.	2,8	Recebíveis (80% LTV) e avais
CRI 2	7.655.000	IPCA + 7,00% a.a.	2,8	Recebíveis (80% LTV) e avais
CRI 3	7.655.000	IPCA + 7,00% a.a.	2,8	Recebíveis (80% LTV) e avais
CRI 4	7.655.000	IPCA + 7,00% a.a.	2,8	Recebíveis (80% LTV) e avais
Total	56.585.000	IPCA + 7,37% a.a.	3,5	

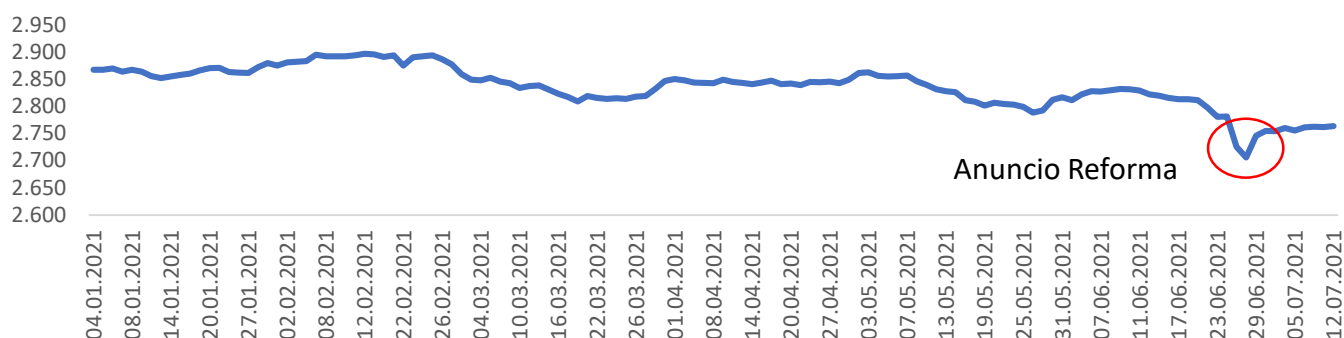
¹A exclusão do cash colateral na operação de Copagril se deve a formalização completa de uma das garantias e posterior liberação do caixa que estava retido

O momento atual

Como gestores de um FII, não poderíamos deixar de tecer nossos comentários sobre a proposta de reforma tributária que foi apresentada pelo governo no dia 25 de junho último. O primeiro ponto que vale ressaltar é que estamos em frente a um projeto de lei, que certamente passará por diversas modificações durante sua tramitação pela câmara dos deputados e pelo senado federal.

A enorme volatilidade que as notícias trouxeram (conforme gráfico 1 abaixo), apesar de entendermos e nos solidarizarmos com o desconforto do mercado, deverá se reduzir com a evolução das discussões. A proposta na mesa nos parece ser o pior cenário e vemos boas chances de não ser aprovada como está. O mercado tem se articulado para demonstrar ao governo os impactos que essas medidas poderão trazer ao setor e a economia como um todo.

Gráfico 1: Oscilação do IFIX em 2021



Comentário do Gestor (Cont.)

Vale ressaltar que ao longo dos anos, os FIs têm sido um importante instrumento de financiamento ao desenvolvimento de galpões logísticos, lajes corporativas, prédios residenciais e outros ativos imobiliários, o que traduz em aumento e melhoria da infraestrutura, crescimento do mercado imobiliário e consequentemente um impacto positivo no crescimento econômico.

O mercado de FIs de CRIs vem contribuindo para a redução do custo da dívida de pequenos incorporadores e loteadores que possuem pouco acesso a tradicionais linhas de crédito com os bancos, proporcionando uma liquidez para investimentos em projetos novos e continuidade dos seus negócios, com efeitos importantes no crescimento econômico e na geração de empregos.

Do lado do investidor, os FIs foram protagonistas na democratização dos investimentos imobiliários no Brasil, se configurando como uma alternativa interessante e atrativa para o investidor que tem interesse no mercado imobiliário. Além de ser uma opção que traz uma grande pulverização de investimentos - lembrando que para a compra de um CRI diretamente é necessário um investimento muito maior por parte do investidor com o risco concentrado – no qual o investidor passa a ter acesso a diferentes papéis com diferentes riscos e, ainda possui uma tributação favorável para quem compara com a compra do imóvel diretamente pois o ganho de capital na compra do imóvel é de 27,5% e do FI é de 15%, além desse último ter o rendimento mensal.

Com o crescimento acelerado do mercado de FIs no Brasil, o mercado já ensaiava explorar novas estratégias nos FIs, considerando a dificuldade e competitividade de aquisição de ativos em setores mais consolidados. Isso resultou no surgimento de novos tipos de operações para os fundos de CRIs principalmente, operações mais voltadas para a infraestrutura, como o mercado de Geração Distribuída de energia. Nesse cenário, traz-se a perspectiva de trazer os FIs para contribuir para o desenvolvimento da infraestrutura no país.

Desta forma, na nossa visão as mudanças, se implementadas conforme essa primeira proposta feita pelo governo teriam sim um impacto negativo no mercado de investimentos imobiliários. O impacto imediato das medidas em termos financeiros é simples, bastando reduzir em 15% o *dividend yield* (DY) médio divulgado. Considerando o IFIX, que teve um *DY* do último mês anualizado de 9,92% a.a., com as mudanças iria para 8,44% a.a. Quando analisamos somente os FIs de CRI o *DY* médio anualizado do último mês foi de 12,00% com a tributação estaríamos falando de um *DY* de 10,22%.

Porém, quando olhamos com mais profundidade para os fundamentos, o impacto sobre o mercado como um todo pode ser maior, pois o investidor passaria a ter opções de renda fixa como alternativas mais competitivas e poderíamos ver uma migração de investidores para essas alternativas, com impacto na liquidez do mercado de FIs. Até que se tenha uma visibilidade melhor, podemos ter uma desaceleração de captações. **Entretanto, ressaltamos novamente que acreditamos que a proposta atual é o pior cenário e não deverá ser a configuração final.**

Ativos QAMI11

Conforme mencionado anteriormente, o Fundo adquiriu duas operações de CRI no mês de abril, totalizando a alocação de R\$ 56,6 milhões representando 74% do valor líquido da captação. Abaixo detalhamos as operações já liquidadas:

CRI COPAGRIL

34% PL


CRI corporativo com garantia de 4 galpões logísticos da companhia representando um LTV em torno de 80%.

- Valor total da aquisição: R\$ 25.965.000,00
- Remuneração: 7,80% a.a.;
- Prazo total: 3.652 dias, contados a partir da data de emissão;

Operação corporativa para a Copagril, Cooperativa Agrícola com mais de 40 anos de atuação, com abrangência nacional na comercialização de uma variedade de produtos agrícolas.

O setor do agronegócio tem sido bastante resiliente frente a crise vivida atualmente, representando 26,6% do PIB brasileiro em 2020 contra 20,5% em 2019, segundo dados da CNA (Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil). O setor possui grande capacidade de expansão inclusive com a implementação de novas tecnologias e maior eficiência na produção de insumos.

CRI EMBRAED

40% PL


CRI corporativo com lastro em recebíveis de empreendimentos imobiliários representando 120% do valor da operação.

- Valor total da aquisição: R\$ 30.620.000,00
- Remuneração: 7,00% a.a.
- Prazo total: 2.186 dias, contados a partir da data de emissão;

Operação corporativa para a Embræd, empresa que atua no ramo imobiliário de luxo desde 1984, na região sul do Brasil. Bastante reconhecida por seus projetos inovadores e com alto padrão de qualidade construtivo e de acabamento. Em sua maioria, os empreendimentos se localizam em Balneário Camboriú, um mercado com bastante atratividade turística de luxo, e que traz um fluxo de pessoas de outras partes do Brasil. A Embræd possui um *market Share* importante na região e seus produtos são vendidos tanto para primeira quanto para segunda moradia.

O setor de alto luxo em geral, possui uma dinâmica própria, se mostrando mais resiliente às oscilações de ciclos econômicos e imobiliários. No caso da Embræd, nossas análises mostram estabilidade na velocidade de vendas e inadimplência durante os períodos mais críticos da pandemia. Para os próximos anos, com o avanço da vacinação e retorno das atividades econômicas, acreditamos que o cenário continuará positivo para este setor.

Resultado do Fundo

No dia **15 de junho de 2021 foram** distribuídos rendimentos de **R\$ 0,98 por cota** relativos aos rendimentos de maio de 2021, o que representa um **dividend yield anualizado de 13,25%**, calculado sobre a cota de mercado de R\$ 94,02/cota (data base: 31 de maio).

No dia 15 de julho distribuímos rendimentos de **R\$ 0,67 por cota** relativos aos rendimentos de junho de 2021, o que representa um **dividend yield anualizado de 8,67%**, calculado sobre a cota de mercado de R\$ 96,33/cota (data base: 30 de junho).

Considerando os primeiros três meses de operação do fundo distribuímos rendimento total de R\$ 2,03 por cota, uma média de R\$ 0,68 por cota ao mês com um yield anualizado médio a valor de mercado (data base: 30 de junho) correspondente a 8,70%.

A queda do *dividend yield* no mês de junho reflete a oscilação do IPCA entre os meses. O IPCA de abril foi de 0,31% versus o IPCA de março que tinha sido de 0,93%. **Para o mês de julho podemos prever um aumento do Yield comparado ao anunciado em julho já que o IPCA de maio fechou em 0,83%.**

Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorrem no mês subsequente à apuração do resultado. A distribuição de dividendos está em linha com o estudo de viabilidade do Fundo.

Dado que Fundo acabou de iniciar a sua vida, a alocação em ativos de liquidez (caixa) está maior que o nosso alvo máximo de 2%. Naturalmente, com a alocação da última operação diminuiremos significativamente a parcela de caixa livre. Até que essa alocação ocorra este caixa de ~R\$ 19 milhões foi alocado em operações de LFTs.

A política de distribuição de rendimentos do fundo prevê a distribuição de no mínimo **95% dos lucros auferidos pelo Fundo**, apurados segundo o regime de caixa, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável do resultado do fundo. **Nestes primeiros três meses foram distribuídos 97,7% do resultado gerado.**

Resultado do Fundo¹

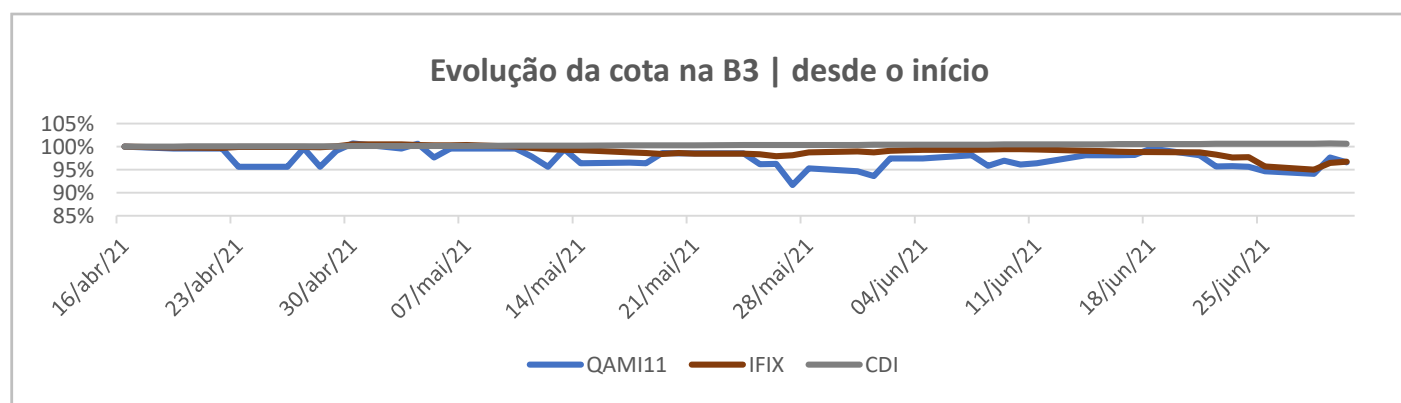
R\$	Abril/21 ²	Maior/21	Junho/21	Semestre	Ano	Últimos 12 meses
Receitas CRI						
CRI Copagril	170.258	406.067	251.854	828.179	828.179	828.179
CRI Embraed	173.583	459.191	276.693	909.468	909.468	909.468
Receita Financeira	17.956			17.956	17.956	17.956
Total de Receitas	361.797	865.258	528.548	1.755.603	1.755.603	1.755.603
Taxa de Adm.	31.643	39.870	39.870	111.383	111.383	111.383
Despesas Oper.	22.637	6.237	1.767	30.640	30.640	30.640
Total de Despesas	54.280	46.106	41.637	142.023	142.023	142.023
Resultado	307.518	819.152	486.911	1.613.580	1.613.580	1.613.580
Rendimento Anunc.	304.531	785.370	536.937	1.626.838	1.626.838	1.626.838
Resultado por Cota	0,38	1,01	0,61			
Rendimento por Cota	0,38	0,98	0,67	2,03	2,03	2,03
Resultado acumulado	0,38	1,36	2,03	2,03	2,03	2,03
Dividend Yield (Anualizado)	8,44%	13,11%	8,61%	8,70%	8,70%	8,70%

1. Não deve ser interpretado com promessa de retorno ou rendimento. Performance passada não é garantia de performance futura.

2. Resultado referente ao período operacional do fundo.

Performance na B3

Rentabilidade			Liquidez		
	Mês	Desde o Início ¹		Mês	Desde o Início ¹
QAMI11	2,11%	-3,40%	Volume negociado	R\$ 345,2 M	R\$ 945,8 M
IFIX	-2,19%	-3,25%	Volume médio diário negociado	R\$ 16,4 M	R\$ 19,3 M
CDI	0,31%	0,67%	Giro	0,4%	1,2%



CONTATOS

Relação com Investidores

Tel.: +55 11 5538 4700

ri@qam.com.br

 Av. Juscelino Kubitschek, 1.726, Cj. 92
São Paulo – SP CEP 04543-000

 www.qam.com.br

 [@quasarasst](https://www.instagram.com/quasarasst)

 [Quasar Asset Management \(QAM\)](https://www.linkedin.com/company/quasar-asset-management)

A Quasar Asset Management Ltda. ("Quasar") não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo. O presente material não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Recomendamos ao cliente que consulte profissionais especializados antes de decidir sobre investimentos em ativos mobiliários. A Quasar não se responsabiliza por decisões do cliente acerca deste tema, nem por ato ou fato de profissionais especializados por ele consultados. Este material não se caracteriza nem deve ser entendido como uma promessa/um compromisso da Quasar de realizar as operações ou estruturar os veículos de investimento aqui descritos. Este material não se caracteriza e não deve ser entendido como consultoria jurídica, contábil, regulatória ou fiscal em relação aos assuntos aqui tratados. O cliente deve se basear, exclusivamente, em sua opinião e na opinião de profissionais especializados por ele contratados, para opinar e decidir. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

 Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos