



---

# Relatório Mensal

---

JULHO 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 Fundo<sup>1</sup>**Tipo Anbima**FII Renda  
Gestão Ativa**Foco de atuação**  
Imobiliário**Ticker**

QAMI11

## Comentário do Gestor

Prezado Cotista,

Em Julho finalizamos a alocação dos recursos captados no IPO, conforme cronograma apresentado durante o *roadshow*. Com isso, iniciamos o mês de agosto com **100% dos recursos do QAMI11 alocados**.

A tabela 1 abaixo detalha cada um dos ativos.

Em julho de 2021 foram pagos rendimentos de R\$ 1,02 por cota correspondendo a um *dividend yield* anualizado de **14,35% a.a.**

A terceira operação do QAMI11 alocada em julho é uma emissão de CRI com a RZK Solar 3, uma empresa do Grupo RZK Energia que tem como objetivo o desenvolvimento e implantação de projetos de geração de energia limpa, notadamente solar e biogás.

A operação tem o volume total de R\$ 18.970.000 sendo realizada em duas séries com a taxa de IPCA + 8,50% a.a. na fase *pré completion* financeiro e IPCA + 7,75% a.a. na fase *pós completion* financeiro. Nas próximas páginas iremos explicar a transação com mais detalhes e falar um pouco do setor de geração distribuída, um dos focos do QAMI11.

**R\$ 75,6 milhões**  
Patrimônio líquido<sup>2</sup>

**R\$ 72,7 milhões**  
Valor de Mercado<sup>2</sup>

**622**  
Investidores<sup>2</sup>

**R\$ 1,02** por cota de  
rendimento no mês

**R\$ 94,35**  
Cota patrimonial<sup>2</sup>

**R\$ 90,75** Cota  
Valor de Mercado<sup>2</sup>

Liquidez diária média  
**R\$ 25 mil<sup>3</sup>**

**Dividend Yield**  
(Valor de Mercado)  
**14,35%**

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 30/07/2021

3. Desde o início do Fundo

## Comentário do Gestor (Cont.)

Segue abaixo resumo da composição da carteira:

Tabela 1:

Operação	Valor Investido R\$	Taxa Pré Completion	Taxa Pós Completion	Duration Anos	Garantias
<b>Copagril</b>	<b>25.965.000</b>	<b>IPCA +</b>	<b>IPCA +</b>	<b>4,25</b>	
CRI 1	7.655.000	7,80% a.a.	7,80% a.a.	4,7	Imóveis (80% LTV), avais
CRI 2	3.000.000	7,80% a.a.	7,80% a.a.	4,1	Imóveis (80% LTV), avais
CRI 3	7.655.000	7,80% a.a.	7,80% a.a.	3,8	Imóveis (80% LTV), avais
CRI 4	7.655.000	7,80% a.a.	7,80% a.a.	4,4	Imóveis (80% LTV), avais
<b>Embraed</b>	<b>30.620.000</b>	<b>IPCA +</b>	<b>IPCA +</b>	<b>2,8</b>	
CRI 1	7.655.000	7,00% a.a.	7,00% a.a.	2,8	Recebíveis (80% LTV) e avais
CRI 2	7.655.000	7,00% a.a.	7,00% a.a.	2,8	Recebíveis (80% LTV) e avais
CRI 3	7.655.000	7,00% a.a.	7,00% a.a.	2,8	Recebíveis (80% LTV) e avais
CRI 4	7.655.000	7,00% a.a.	7,00% a.a.	2,8	Recebíveis (80% LTV) e avais
<b>RZK Solar 3</b>	<b>18.970.000</b>	<b>IPCA +</b>	<b>IPCA +</b>	<b>6,96</b>	
CRI 1	11.470.000	8,5% a.a.	7,75% a.a.	6,96	Conta reserva I Pacote de Project Finance <sup>2</sup> I Aval pré completion físico
CRI 2	7.500.000	8,5% a.a.	7,75% a.a.	6,96	
<b>Total</b>	<b>75.555.000</b>	<b>IPCA + 7,65% a.a.</b>	<b>IPCA + 7,46% a.a.</b>	<b>4,35</b>	

Obs: destacamos que as amortizações extraordinárias que ocorrem nos CRIs de nossa carteira não representam liquidação antecipada das operações vigentes, apenas pagamento de parcela da remuneração conforme explicado de forma detalhada no final deste relatório.

### CRI RZK Solar 3

No dia 30 de Julho finalizamos a alocação da terceira e última operação do QAMI11 e agora o fundo passa a estar 100% alocado em ativos alvo.

A operação de CRI com a RZK Solar 3 vis a o financiamento de 11,6 MWac de usinas solares nas regiões das distribuidoras de Santa Catarina e Mato Grosso. Os projetos já contam com a solicitação de acesso e já iniciaram as obras. A expectativa de entrada em operação é 1Q22.

O valor do CRI é de R\$ 18.970.000 sendo dividido em duas series com taxa de IPCA + 8,50% a.a. pré *completion* financeiro e IPCA + 7,75% a.a. pós *completion* financeiro com prazo total de 15 anos. O gatilho para a queda da taxa, o *completion* financeiro, é a comprovação cumulativa dos seguintes itens pelo agente fiduciário/engenheiro independente: (i) o ICSD (índice de cobertura de serviço da dívida) a ser apurado anualmente com base nas demonstrações financeiras auditadas da Emissora ser igual ou superior 1,20x; (ii) Performance de geração: o Agente Fiduciário deverá atestar se a geração de energia realizada dos últimos 12 meses é superior ou igual a geração estimada para o mesmo período conforme definido no *Business Plan* do projeto; e (iii) Emissora estar adimplente com todas as obrigações previstas nos documentos. Destacamos que a Emissora tem até 6 (seis) meses contados da data de emissão para apresentar o relatório de implementação de metas Ambientais, Sociais e de Governança a ser realizado pela Sitawi Finanças do Bem ("Sitawi"). A operação está sendo diligenciada pela Sitawi para emissão de etiquetagem verde.

## Comentário do Gestor (Cont.)

---

Importante ressaltar que a operação paga juros mensais, sem carência, compostos pela taxa fixa acrescido da variação positiva do IPCA. E a amortização do principal é customizada ao longo dos 15 anos tendo uma carência de 12 meses.

A operação conta com pacote de garantias usual para operações de *Project Finance* além de aval da empresa *holding* conforme listado a seguir: (I) Aval da *holding* que controla todos os projetos de energia do grupo Rezek e que tem o grupo como seu acionista majoritária. Esse aval é válido até a comprovação do *completion* físico (Geração mínima por um trimestre e quitação de todos os fornecedores); (ii) Cessão Fiduciária de todas as contas dos projetos; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis dos contratos de longo prazo de arrendamento das usinas; (iv) Direitos emergentes dos seguros do projeto; (v) alienação fiduciária das ações da RZK Solar 3 e das SPEs; (vi) alienação fiduciária dos bens e equipamentos dos projetos. Os projetos possuem como *offtakers* Raia Drogasil e Tim.

### A RZK Solar 3 – Quem é a emissora

A RZK Solar 3 é uma subsidiária integral da WTS (RZK Energia), uma empresa do Grupo Rezek. O grupo Rezek é uma *holding* familiar nacional que iniciou sua atuação no agronegócio em 1985, expandiu para o mercado da construção civil e, nos últimos anos, vem trabalhando no desenvolvimento e implantação de projetos na área de energia com foco principalmente no desenvolvimento de ativos que permitam uma maior eficiência energética para o consumidor.

A atuação da empresa é no investimento, construção e operação de usinas de geração de energia a partir de fontes renováveis como a solar fotovoltaica e o biogás. A empresa tem atualmente 45 MW operacionais (parte em fase final de aquisição) e possuem mais de 110 MW em construção.

### O Mercado de Geração Distribuída

Geração distribuída é o termo dado à energia elétrica gerada no local de consumo ou próximo a ele, sendo válida para diversas fontes de energia renováveis como a energia solar, eólica e hídrica.

No Brasil o sistema de geração distribuída é baseado no sistema de **net metering** no qual o consumidor-gerador (ou "prosumidor"), após descontado o seu próprio consumo, recebe um crédito na sua conta pelo saldo positivo de energia gerada e inserida na rede (sistema de compensação de energia). Sempre que existir esse saldo positivo, o consumidor recebe um crédito em energia (em kWh) na próxima fatura e terá até 60 meses para utilizá-lo.

A geração distribuída tem diversos benefícios dos quais alguns merecem ser destacados: (i) diversificação da matriz energética; (ii) redução de perdas na transmissão de energia, considerando que a geração distribuída é disponibilizada próxima ao consumo; (iii) matriz energética mais sustentável; (iv) melhor aproveitamento dos recursos; (v) maior eficiência energética nos empreendimentos;

## Comentário do Gestor (Cont.)

---

A geração distribuída atualmente é regulamentada pela Resolução Normativa 482/2012. Essa resolução foi criada para fomentar o investimento em geração distribuída, porém como já se previa que haveria um *boom* de investimento no setor, a própria resolução inicialmente considerava uma revisão ao final de 2019.

Em 2015 a resolução foi revista, considerando a evolução da tecnologia e a grande demanda ocorrida no setor e incorporaram-se algumas simplificações de modo a incentivar ainda mais o setor, surgindo assim a Resolução Normativa 687 que diminuiu o prazo de resposta das distribuidoras para a aceitação de novos projetos, aumentou o prazo de utilização de créditos e criou diversas modalidades para a geração distribuída sendo elas o autoconsumo remoto, a geração compartilhada e os empreendimentos com múltiplas unidades consumidoras.

Desde o final de 2019, a ANEEL (“Agência Nacional de Energia Elétrica”) vem discutindo junto ao setor a revisão da Resolução 482 com o intuito de diminuir os subsídios concedidos por esta resolução. O grande ponto de discussão é que o prosumidor atualmente compensa/“economiza” 100% do que ele injeta na rede. Porém, a tarifa de energia não remunera apenas a produção de energia, mas também a disponibilidade da rede, a segurança energética e a própria disponibilidade de energia em todos os horários (ou seja, a Distribuição e a Transmissão) – quando não há sol, por exemplo. Esses custos todos do sistema hoje não são pagos pelo prosumidor de energia, onerando o consumidor comum.

A proposta feita pela ANEEL seria uma redução de subsídios imediata para projetos novos (sem solicitação de acesso) iniciando com a compensação de 67% da tarifa até 2024 e a partir daí a compensação máxima de 43%.

Para projetos que já conectados ou com solicitação de acesso haveria o chamado “Direito Adquirido”, ou seja, não aconteceria qualquer mudança, até 2030 e a partir de 2031 inicia-se a redução do subsídio.

Como a proposta da ANEEL reduziria subsídios quase que imediatamente grandes manifestações políticas ocorreram que paralisaram o processo de revisão.

No início de 2021, o congresso federal assumiu a discussão da regulamentação da geração distribuída através da tramitação em regime de urgência de um projeto de lei (PL 5829/19) que prevê um marco regulatório para o setor diminuindo os subsídios de forma mais branda. Para projetos já conectados ou com solicitação de acesso o Direito Adquirido será de 26 anos e para os projetos novos, prevê transição de 10 anos e a partir daí uma redução gradual de subsídios sendo que para prosumidores menores a redução é em tempo maior do que o previsto pela resolução ANEEL.

Apesar do regime de urgência imposto, o PL não foi votado. Na nossa visão, a revisão da regulamentação do setor via um projeto de lei e não uma resolução cria um ambiente regulatório mais estável e seria uma evolução importante para o setor.

## *Comentário do Gestor (Cont.)*

---

Porém, em qualquer cenário os projetos que analisamos necessariamente precisam ter no mínimo a solicitação de acesso entrando assim no período de Direito Adquirido de forma que conseguimos prever em nossos *businesses plan* os possíveis impactos da redução de subsídios além de serem projetos bastante rentáveis que conseguem absorver os efeitos de uma eventual redução.

## *Resultado do Fundo*

---

No dia 30 de julho anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$ 1,02 por cota** relativos aos rendimentos de julho de 2021, o que representa um **dividend yield** anualizado **de 14,35%**, calculado sobre a cota de mercado de R\$ 90,75/cota (data base: 30 de julho). Este rendimento será pago em 15 de Agosto.

**Considerando os primeiros quatro meses de operação do fundo distribuimos rendimento total de R\$ 3,05 por cota, uma média de R\$ 0,76 por cota ao mês com um yield anualizado médio a valor de mercado (data base: 30 de julho) correspondente a 10,42%.**

**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.

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 quatro meses foram distribuídos 95,8% do resultado gerado.**

Ressaltamos que todas as operações que se encontram no fundo consideram como rendimento mensal além da taxa fixa da operação, a variação positiva do IPCA no referido mês. Essa variação positiva é paga através de amortização extraordinária, **fazendo com que o rendimento total no mês seja sempre composto pelo cupom mais o IPCA.** Até o momento todas as nossas operações encontram-se em período de carência de principal.

## Ativos QAMI11

Conforme mencionado anteriormente, o Fundo encontra-se com R\$ 75,55 milhões investidos representando 100% da alocação do valor líquido da captação. Abaixo detalhamos as operações já liquidadas anteriormente:

### 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 Embraed, 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 Embraed 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 Embraed, 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<sup>1</sup>

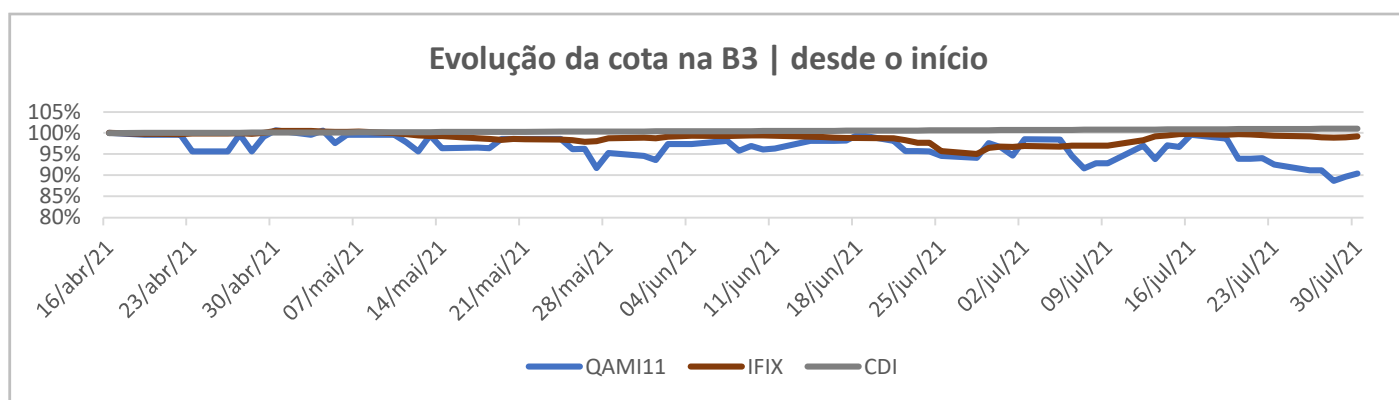
R\$	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	YTD	No Ano	Nos últimos 12 meses
<b>Receitas CRI</b>							
CRI Copagril	170.258	406.067	251.854	379.947	1.208.127	1.208.127	1.208.127
CRI Embraed	173.583	459.191	276.693	428.453	1.337.921	1.337.921	1.337.921
<b>Receita Financeira</b>	17.956			154.319	172.275	<b>172.275</b>	<b>172.275</b>
<b>Total de Receitas</b>	<b>361.797</b>	<b>865.258</b>	<b>528.548</b>	<b>962.720</b>	<b>2.718.323</b>	<b>2.718.323</b>	<b>2.718.323</b>
Taxa de Administração	31.643	30.425	39.870	39.636	141.574	141.574	141.574
Despesas Operacionais	22.637	26.580	992	6.441	56.650	56.650	56.650
<b>Total de Despesas</b>	<b>54.280</b>	<b>57.005</b>	<b>40.862</b>	<b>46.077</b>	<b>198.224</b>	<b>198.224</b>	<b>198.224</b>
<b>Resultado Rendimento Anunciado</b>	<b>307.518</b>	<b>808.253</b>	<b>487.686</b>	<b>916.643</b>	<b>2.520.099</b>	<b>2.520.099</b>	<b>2.520.099</b>
Resultado por Cota	0,38	1,01	0,61	1,14			
Rendimento por Cota	0,38	0,98	0,67	1,02	3,05	3,05	3,05
Resultado acumulado	0,38	1,36	2,03	3,05	3,05	3,05	3,05
Dividend Yield (Anualizado)	8,44%	13,11%	8,61%	14,35%	13,61%	13,61%	13,61%

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 <sup>1</sup>		Mês	Desde o Início <sup>1</sup>
<b>QAMI11</b>	<b>-6,44%</b>	<b>-9,62%</b>	<b>Volume negociado</b>	<b>R\$ 833,6 M</b>	<b>R\$ 1,8 MM</b>
<b>IFIX</b>	<b>2,51%</b>	<b>-0,82%</b>	<b>Volume médio diário negociado</b>	<b>R\$ 39,7 M</b>	<b>R\$ 25,4 M</b>
<b>CDI</b>	<b>0,36%</b>	<b>1,03%</b>	<b>Giro</b>	<b>1,1%</b>	<b>2,4%</b>



1. Considerando o início das negociações na B3 no dia 16 de abril de 2021

### CONTATOS

#### Relação com Investidores

Tel.: +55 11 5538 4700

[ri@qam.com.br](mailto:ri@qam.com.br)

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

 [www.qam.com.br](http://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