



---

# Relatório Mensal

---

Agosto 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,

Dia 15 de Setembro pagaremos os rendimentos de R\$ 1,07 por cota relativo ao mês de agosto. Esse rendimento corresponde a um *dividend yield* anualizado de **14,51% a.a. considerando o valor de mercado de 31 de agosto de R\$ 94,35 e a 279,46% do CDI.**

Conforme já mencionamos no relatório de julho, o fundo está com a totalidade dos seus recursos alocados e **100% indexados ao IPCA** o que, neste momento de maior pressão inflacionária, tem sido uma estratégia de **proteção importante.**

Destacamos que os CRIs do portfólio do QAMI11 refletem as variações positivas do indexador IPCA referente a dois meses anteriores à apuração de resultado. Desta forma, os resultados apurados ao longo do mês de agosto (que são distribuídos aos cotistas no mês de setembro) refletem a variação do IPCA de junho (0,53%). Isto posto, fica mais claro ao investidor a tendência de resultados a serem distribuídos nos próximos meses considerando o IPCA já divulgado de julho – 0,96% e de agosto – 0,87%.

**R\$ 74,5 milhões**  
Patrimônio líquido<sup>2</sup>

**R\$ 75,6 milhões**  
Valor de Mercado<sup>2</sup>

**633**  
Investidores<sup>2</sup>

**R\$ 1,07** por cota de  
rendimento no mês

**R\$ 92,95**  
Cota patrimonial<sup>2</sup>

**R\$ 94,35** Cota  
Valor de Mercado<sup>2</sup>

Liquidez diária média  
**R\$ 23 mil<sup>3</sup>**

**Dividend Yield**  
(Valor de Mercado)  
**14,51%**

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 31/08/2021

3. Desde o início do Fundo

## Comentário do Gestor (Cont.)

Segue abaixo resumo da composição da carteira:

Tabela 1:

| Operação           | Valor Investido R\$ MM | Taxa Pré Completion (a.a.) | Taxa Pós Completion (a.a.) | Duration Anos | Garantias   | Originação | Emissor | Venc.  |
|--------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------|---|------------|---------|--------|
| <b>Copagril</b>    | <b>26,0</b>            | <b>IPCA +</b>              | <b>IPCA +</b>              | 4,25          |   |            |         |        |
| CRI 1              | 7,7                    | 7,80%                      | 7,80%                      | 4,70          | Imóveis (80% LTV), avais  | Própria    | Virgo   | abr/31 |
| CRI 2              | 3,0                    | 7,80%                      | 7,80%                      | 4,10          |   |            |         |        |
| CRI 3              | 7,7                    | 7,80%                      | 7,80%                      | 3,80          |   |            |         |        |
| CRI 4              | 7,7                    | 7,80%                      | 7,80%                      | 4,40          |   |            |         |        |
| <b>Embraed</b>     | <b>30,6</b>            | <b>IPCA +</b>              | <b>IPCA +</b>              | 2,80          |   |            |         |        |
| CRI 1              | 7,7                    | 7,00%                      | 7,00%                      | 2,80          | Recebíveis (80% LTV) e avais  | Própria    | Virgo   | abr/27 |
| CRI 2              | 7,7                    | 7,00%                      | 7,00%                      | 2,80          |   |            |         |        |
| CRI 3              | 7,7                    | 7,00%                      | 7,00%                      | 2,80          |   |            |         |        |
| CRI 4              | 7,7                    | 7,00%                      | 7,00%                      | 2,80          |   |            |         |        |
| <b>RZK Solar 3</b> | <b>19,0</b>            | <b>IPCA +</b>              | <b>IPCA +</b>              | 6,96          |   |            |         |        |
| CRI 1              | 11,5                   | 8,50%                      | 7,75%                      | 6,96          | Conta reserva<br>Pacote de Project Finance <sup>2</sup>  <br>Aval pré completion físico | Própria    | Virgo   | jul/36 |
| CRI 2              | 7,5                    | 8,50%                      | 7,75%                      | 6,96          |   |            |         |        |
| <b>Total</b>       | <b>75,6</b>            | <b>IPCA + 7,65%</b>        | <b>IPCA + 7,46%</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.

## Resultado do Fundo

No dia 30 de agosto anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$ 1,07 por cota** relativos aos rendimentos de agosto de 2021, o que representa um *dividend yield* anualizado de **14,51%**, calculado sobre a cota de mercado de R\$ 94,35/cota (data base: 31 de agosto). Este rendimento será pago em 15 de setembro.

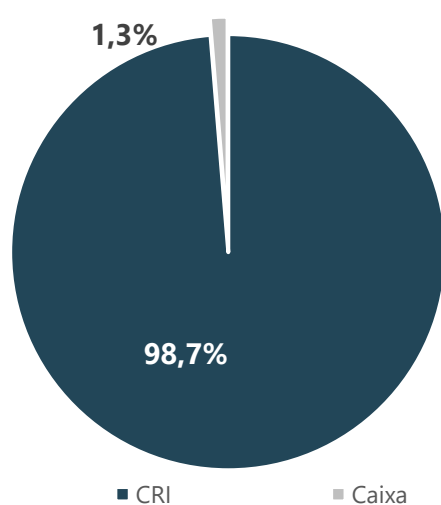
**Em agosto fechamos o quinto mês de operação do fundo e distribuimos rendimento total acumulado de R\$ 4,12 por cota, uma média de R\$ 0,94 por cota ao mês com um yield anualizado médio a valor de mercado (data base: 31 de agosto) correspondente a 11,80%.**

Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorrem no mês subsequente à apuração do resultado.

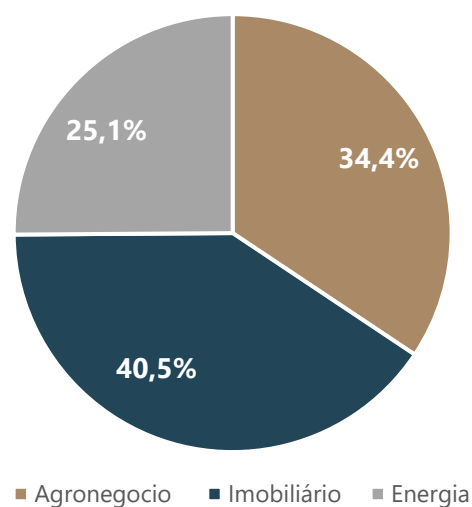
### Composição da Carteira

O fundo está com **98,7%** dos recursos alocados em **operações de CRIs** e 1,3% em caixa. Dos recursos alocados em CRIs, 100% estão atrelados ao IPCA. Lembramos que todas as operações pagam rendimentos mensais relativos ao cupom mais a **variação positiva** do IPCA no período.

#### Uso dos Recursos



#### Breakdown da Alocação Por Setor

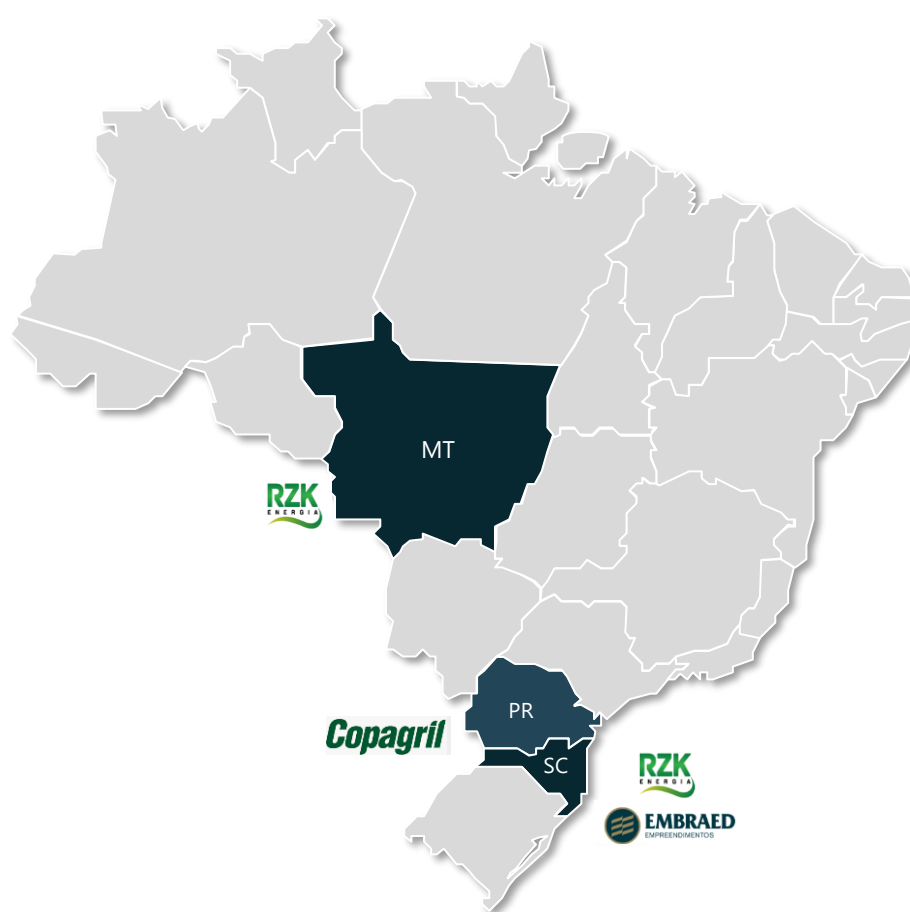


## Resultado do Fundo

---

### Composição da Carteira (Continuação)

#### Localização dos Ativos Investidos

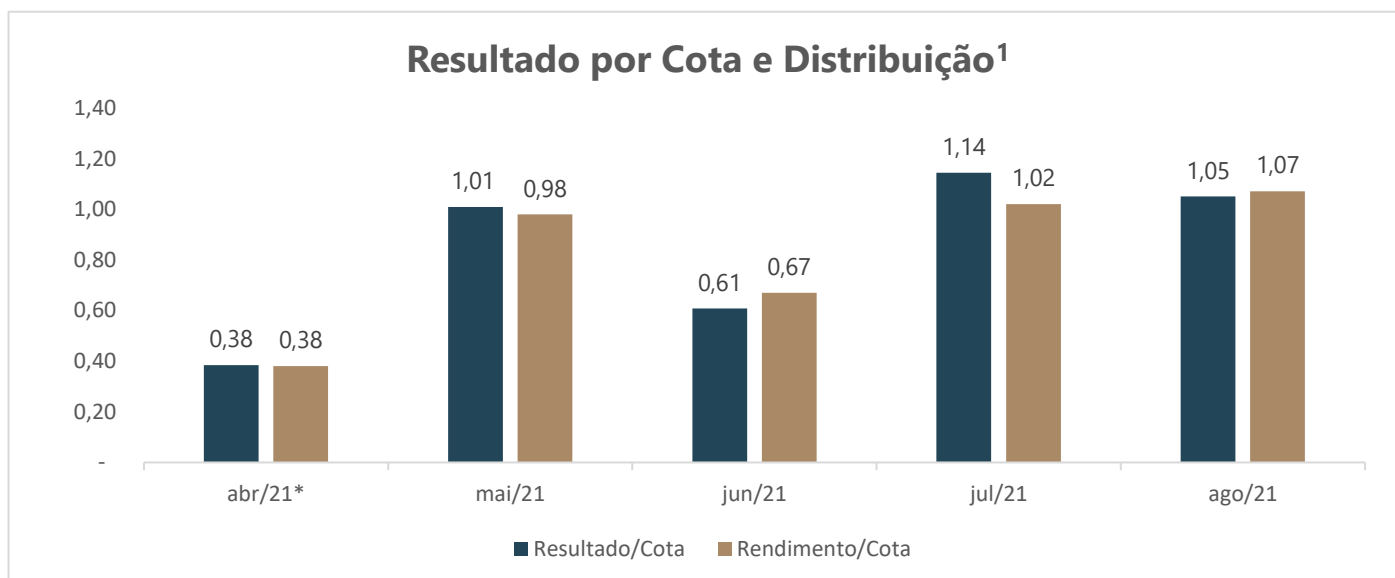


## Resultado do Fundo

O resultado do fundo é apurado com base nos rendimentos reconhecidos através do regime contábil de competência ajustado pelo caixa recebido no período e deduzido das despesas para manutenção do Fundo. A distribuição de rendimentos do mês de agosto de 2021 foi de R\$1,07 por cota. Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado.

| R\$                         | abr/21         | mai/21         | jun/21         | jul/21         | ago/21         | YTD              | Desde o início   |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>Receitas CRI</b>         |                |                |                |                |                |                  |                  |
| CRIs Copagril               | 170.258        | 406.067        | 251.854        | 379.947        | 309.333        | 1.517.460        | 1.517.460        |
| CRIs Embraed                | 173.583        | 459.191        | 276.693        | 428.453        | 344.647        | 1.682.568        | 1.682.568        |
| CRIs RZK Solar 3            | 0              | 0              | 0              | 0              | 230.631        | 230.631          | 230.631          |
| <b>Receita Financeira</b>   | 17.956         | 0              | 0              | 154.319        | 0              | 172.275          | <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>884.611</b> | <b>3.602.934</b> | <b>3.602.934</b> |
| Taxa de Administração       | 31.643         | 30.425         | 39.870         | 39.636         | 41.400         | 182.973          | 182.973          |
| Despesas Operacionais       | 22.637         | 26.580         | 992            | 6.441          | 1.541          | 58.192           | 58.192           |
| <b>Total de Despesas</b>    | <b>54.280</b>  | <b>57.005</b>  | <b>40.862</b>  | <b>46.077</b>  | <b>42.941</b>  | <b>241.165</b>   | <b>241.165</b>   |
| <b>Resultado</b>            | <b>307.518</b> | <b>808.253</b> | <b>487.686</b> | <b>916.643</b> | <b>841.670</b> | <b>3.361.769</b> | <b>3.361.769</b> |
| <b>Rendimento Anunciado</b> | <b>304.531</b> | <b>785.370</b> | <b>536.937</b> | <b>817.426</b> | <b>858.503</b> | <b>3.302.767</b> | <b>3.302.767</b> |
| Resultado por Cota          | 0,38           | 1,01           | 0,61           | 1,14           | 1,05           |                  |                  |
| Rendimento por Cota         | 0,38           | 0,98           | 0,67           | 1,02           | 1,07           | 4,12             | 4,12             |
| Resultado acumulado         | 0,38           | 1,36           | 2,03           | 3,05           | 4,12           | 4,12             | 4,12             |
| Dividend Yield (Anualizado) | 8,44%          | 13,11%         | 8,61%          | 14,35%         | 14,51%         | 14,51%           | 14,51%           |
| % do CDI Líquido            | 301,99%        | 402,39%        | 253,93%        | 332,26%        | 279,46%        |                  |                  |

### Resultado por Cota e Distribuição<sup>1</sup>



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

\* Resultado referente ao mês de abril/21 corresponde ao período operacional do fundo (início 13/04).

## *Resultado do Fundo*

---

O fundo iniciou suas atividades em 07/04 sendo que a alocação dos dois primeiros CRIs aconteceu em 13 e 14 de abril. Desta forma o rendimento deste mês é relativo ao período operacional do fundo. O restante da alocação ocorreu no final de julho.

A política de distribuição de rendimentos prevê a distribuição de no mínimo **95% dos lucros auferidos semestralmente**, apurados segundo o regime de caixa, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável do resultado do fundo. **Neste semestre foram distribuídos 95,3% do resultado gerado.**

## Ativos QAMI11

Conforme mencionado anteriormente, o Fundo encontra-se com R\$ 75,55 milhões investidos representando 98,7% da alocação em ativos alvo e o restante em caixa. Abaixo detalhamos as operações já liquidadas anteriormente:

### CRI COPAGRIL

**34,4% PL**


CRI corporativo com garantia de 4 centros de recebimentos e armazenamento de grãos da companhia representando um LTV em torno de 80%.

- Valor total da aquisição: R\$ 25.965.000,00
- Remuneração: IPCA + 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

**40,4% 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: IPCA + 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.

## Ativos QAMI11

### CRI RZK Solar 3

**25,1% PL**

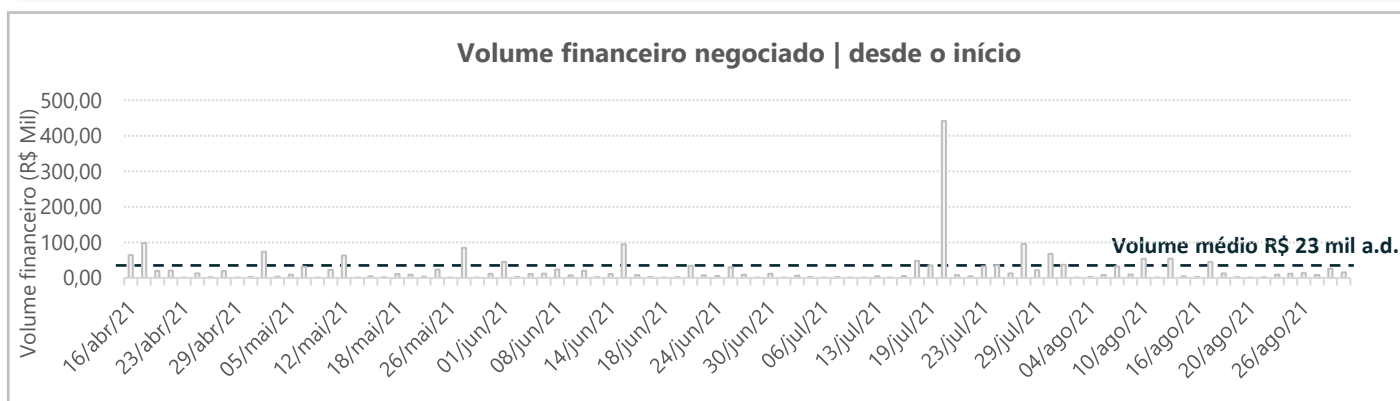
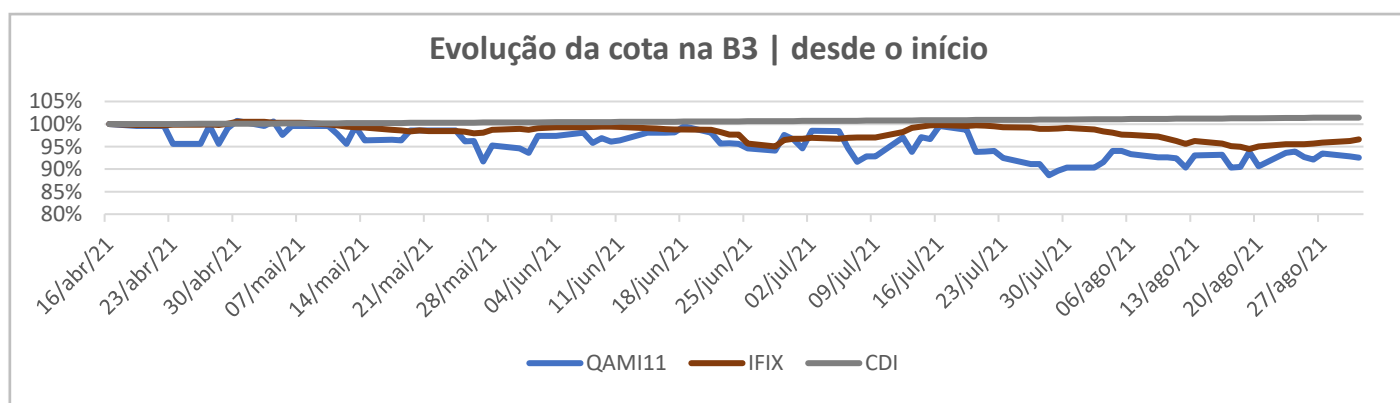
CRI de Geração Distribuída para a implantação de duas usinas de geração solar com a Rezek Solar 3 conta com pacote de garantias usual para operações de Project Finance além de aval da empresa holding conforme listado a seguir: (I) Aval da holding que controla todos os projetos de energia do grupo Rezek e

que tem o grupo como seu acionista majoritário. Esse aval é valido 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.

- Valor total da aquisição: R\$ 18.970.000,00
- Remuneração: IPCA + 8,50% a.a. *pré completion* financeiro e IPCA + 7,75% a.a. *pós completion* financeiro
- Prazo total: 15 anos, contados a partir da data de emissão;
- Localização: as usinas estão localizadas nos estados do Mato Grosso e em Santa Catarina

## Performance na B3

| Rentabilidade |               |                             | Liquidez                             |                    |                             |
|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
|               | Mês           | Desde o Início <sup>1</sup> |                                      | Mês                | Desde o Início <sup>1</sup> |
| <b>QAMI11</b> | <b>2,43%</b>  | <b>-7,42%</b>               | <b>Volume negociado</b>              | <b>R\$ 357,9 M</b> | <b>R\$ 2,1 MM</b>           |
| <b>IFIX</b>   | <b>-2,63%</b> | <b>-3,43%</b>               | <b>Volume médio diário negociado</b> | <b>R\$ 18,5 M</b>  | <b>R\$ 23,2 M</b>           |
| <b>CDI</b>    | <b>0,43%</b>  | <b>1,46%</b>                | <b>Giro</b>                          | <b>0,5%</b>        | <b>2,9%</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