



QUASAR CREDITO IMOB. FII



---

# Relatório Mensal

---

Janeiro 2022

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,

No dia **15 de fevereiro** iremos distribuir rendimentos de **R\$ 1,26 por cota** relativos ao mês de janeiro, o que representa um *dividend yield* mensal e anualizado de **1,27% a.m. e 16,38% a.a., respectivamente, considerando o valor de mercado de 28 de janeiro de R\$ 98,90/cota e equivalente a 173,98 % do CDI.**

Lembramos que o QAMI11 encontra-se com a totalidade dos seus recursos alocados e **100% indexados ao IPCA**. Os rendimentos do fundo se beneficiaram do acréscimo da inflação que foi de 7,85% entre abril/21 e dezembro/2021<sup>1</sup>.

**R\$ 72 milhões**  
Patrimônio líquido<sup>2</sup>

**R\$ 79,2 milhões**  
Valor de Mercado<sup>2</sup>

**1078**  
Investidores<sup>2</sup>

**R\$ 1,26** por cota de  
rendimento no mês

**R\$ 89,93**  
Cota patrimonial<sup>2</sup>

**R\$ 98,90** Cota  
Valor de Mercado<sup>2</sup>

Liquidez diária média  
**R\$ 36 mil<sup>3</sup>**

**Dividend Yield**  
*(Valor de Mercado)*  
**16,38%**

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 31/01/2022

3. Desde o início do Fundo <sup>1</sup>Até a data de publicação do relatório, os dados do IPCA de dezembro ainda não foram divulgados

## 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.)	Duração n Anos	Garantias	Originação	Emissor	Venc.
<b>Copagril</b>	<b>26,0</b>	<b>IPCA +</b>	<b>IPCA +</b>	<b>4,3</b>				
CRI 1	7,7	7,80% a.a.	7,80% a.a.	4,7	Imóveis (80% LTV), avais			
CRI 2	3,0	7,80% a.a.	7,80% a.a.	4,1	Imóveis (80% LTV), avais	Própria	Virgo	Abr.31
CRI 3	7,7	7,80% a.a.	7,80% a.a.	3,8	Imóveis (80% LTV), avais			
CRI 4	7,7	7,80% a.a.	7,80% a.a.	4,4	Imóveis (80% LTV), avais			
<b>Embraed</b>	<b>23,2</b>	<b>IPCA +</b>	<b>IPCA +</b>	<b>2,8</b>				
CRI 1	5,8	7,00% a.a.	7,00% a.a.	2,8	Recebíveis (80% LTV) e avais			
CRI 2	5,8	7,00% a.a.	7,00% a.a.	2,8	Recebíveis (80% LTV) e avais	Própria	Virgo	Abr.27
CRI 3	5,8	7,00% a.a.	7,00% a.a.	2,8	Recebíveis (80% LTV) e avais			
CRI 4	5,8	7,00% a.a.	7,00% a.a.	2,8	Recebíveis (80% LTV) e avais			
<b>RZK Solar 3</b>	<b>19,0</b>	<b>IPCA +</b>	<b>IPCA +</b>	<b>6,96</b>				
CRI 1	11,1	8,5% a.a.	7,75% a.a.	6,96	Conta reserva   Pacote de <i>Project Finance</i> <sup>2</sup>   Aval pré completion	Própria	Virgo	Jul.36
CRI 2	7,9	8,5% a.a.	7,75% a.a.	6,96				
<b>Alphaville</b>	<b>7,4</b>	<b>IPCA +</b>	<b>IPCA +</b>	<b>3,00</b>				
CRI 1	7,4	8,0% a.a.	7,5% a.a.	3,00	Recebíveis de empreend. elegíveis - 120% de cobertura das PMTs e 105% de cobertura sobre saldo devedor	Parceiro	RB Capital	Jul.27
<b>Total</b>	<b>75,5</b>	<b>IPCA + 7,75% a.a.</b>	<b>IPCA + 7,51% a.a.</b>	<b>4,35</b>				

## Resultado do Fundo

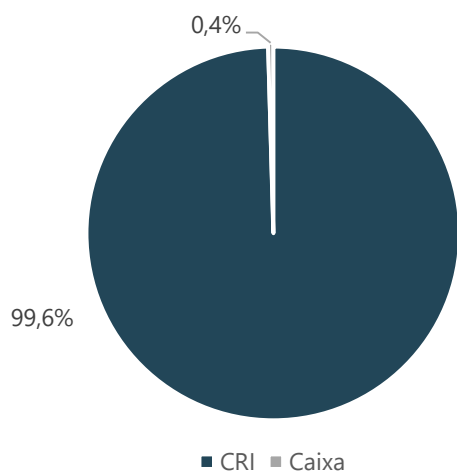
Em 31 de janeiro de 2022 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$ 1,26 por cota** relativos aos rendimentos de janeiro, o que corresponde a um *dividend yield* anualizado de **16,38% a.a.**, calculado sobre a cota de mercado de R\$ 98,90/cota (data base: 31 de janeiro). O dividendo será pago em 15 de fevereiro.

**Janeiro foi o décimo mês de operação do fundo e desde o IPO do QAMI11 distribuimos rendimento total acumulado de R\$ 11,06 por cota, uma média de R\$ 1,11 por cota ao mês com um *yield* anualizado médio a valor de mercado (data base: 31 de janeiro) correspondente a 14,27% a.a.** considerando o período operacional do mês de abril, conforme destacado na página 7.

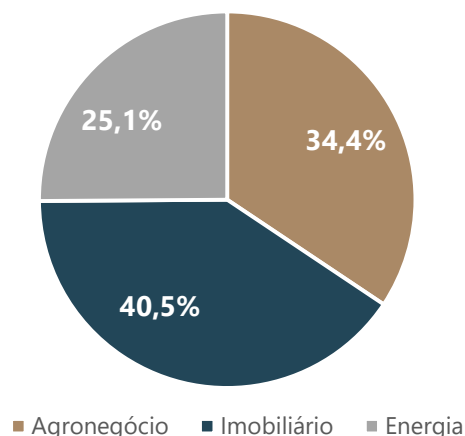
### Composição da Carteira

Durante o mês de janeiro não houve mudança na composição carteira do QAMI11, que segue com **99,6%** dos recursos alocados em **operações de CRI** 100% atreladas ao IPCA e 0,4% em caixa sem alteração no *breakdown* de alocação por setor.

Uso dos Recursos



Breakdown de Alocação Por Setor

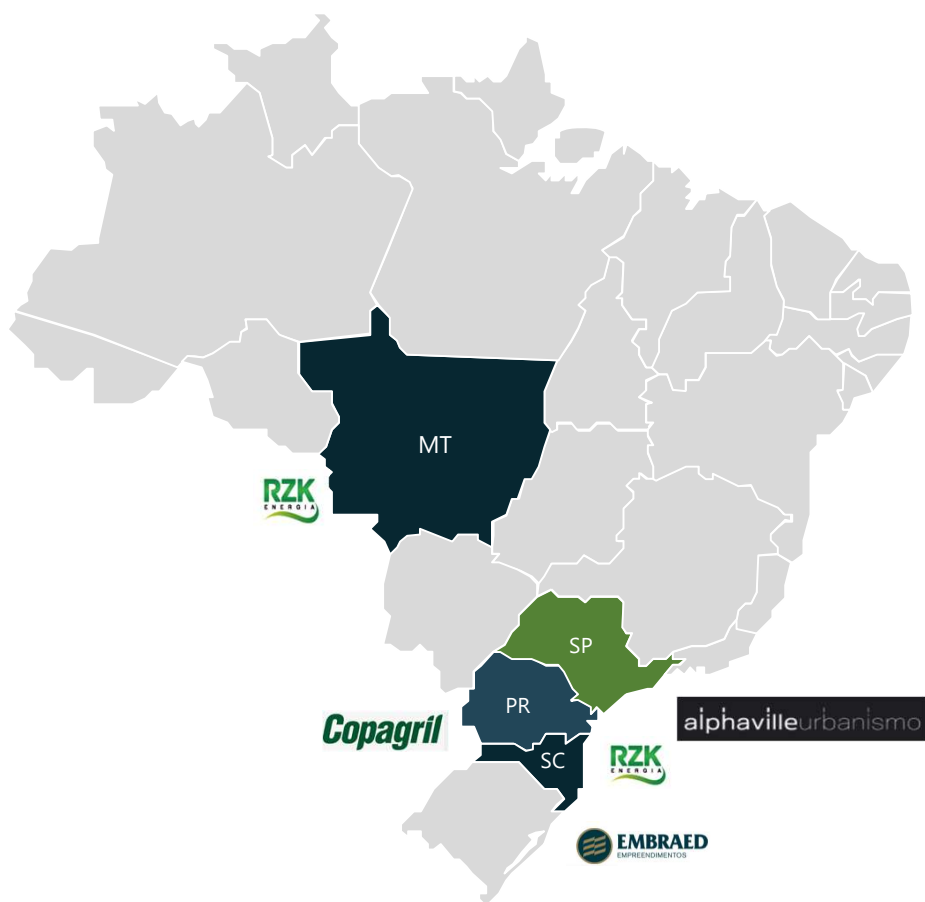


## Resultado do Fundo

---

### Composição da Carteira (Continuação)

### Localização dos Ativos Investidos



## Resultado do Fundo<sup>1</sup>

Como sempre, lembramos que 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 janeiro de 2022 foi de **R\$1,26 por cota**.

R\$	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	2021	jan/22	Desde Início*
<b>Receitas CRI</b>												
CRI Copagril	170.258	406.020	251.825	379.904	309.333	421.707	374.628	466.099	497.498	3.277.272	411.258	3.688.530
CRI Embraed	173.583	459.513	276.874	428.734	344.647	362.034	424.351	402.432	429.815	3.301.984	353.386	3.655.370
CRI RZK Solar 3	0	0	0	0	230.632	318.995	283.096	350.950	374.399	1.558.072	310.861	1.868.933
CRI Alphaville	0	0	0	0	0	0	0	86.340	84.869	171.209	53.176	224.386
Ganho de Capital CRIs							17.895	0	0	17.895	0	17.895
<b>Receita Financeira</b>	17.956	0	0	0	0	0	1681	1372	1470	22.479	1470	23.949
<b>Total de Receitas</b>	<b>361.797</b>	<b>865.534</b>	<b>528.699</b>	<b>808.637</b>	<b>884.612</b>	<b>1.102.737</b>	<b>1.101.652</b>	<b>1.307.193</b>	<b>1.388.050</b>	<b>8.348.912</b>	<b>1.130.151</b>	<b>9.479.063</b>
Taxa de Administração	31.643	30.426	39.870	39.636	41.400	40.504	38.913	58.622	58.035	379.049	67.268	446.317
Despesas Operacionais	22.637	27.960	992	6.441	1.520	1.622	2.063	41.631	1.626	106.492	1.627	108.118
<b>Total de Despesas</b>	<b>54.280</b>	<b>58.385</b>	<b>40.862</b>	<b>46.077</b>	<b>42.919</b>	<b>42.126</b>	<b>40.977</b>	<b>100.254</b>	<b>59.661</b>	<b>485.540</b>	<b>68.895</b>	<b>554.435</b>
<b>Resultado</b>	<b>307.518</b>	<b>807.148</b>	<b>487.837</b>	<b>762.560</b>	<b>841.693</b>	<b>1.060.611</b>	<b>1.060.676</b>	<b>1.206.939</b>	<b>1.328.389</b>	<b>7.863.371</b>	<b>1.061.256</b>	<b>8.924.628</b>
<b>Rendimento Anunciado</b>	<b>304.531</b>	<b>785.370</b>	<b>536.937</b>	<b>817.426</b>	<b>857.496</b>	<b>993.734</b>	<b>1.121.957</b>	<b>1.202.097</b>	<b>1.234.153</b>	<b>7.853.700</b>	<b>1.008.194</b>	<b>8.861.894</b>
Resultado por Cota	0,38	1,01	0,61	0,95	1,05	1,32	1,32	1,51	1,66	9,81	1,32	11,14
Rendimento por Cota	0,38	0,98	0,67	1,02	1,07	1,24	1,40	1,50	1,54	9,80	1,26	11,06
Rendimento acumulado	0,38	1,36	2,03	3,05	4,12	5,36	6,76	8,26	9,80	9,80	1,26	11,06
Dividend Yield (Anualizado)	8,44%	13,11%	8,61%	14,35%	14,49%	17,23%	19,42%	21,02%	20,91%	15,22%	16,38%	15,22%
% do CDI Líquido	301,99%	402,39%	253,93%	332,26%	279,46%	304,26%	310,12%	273,00%	208,85%		173,98%	

\*resultado considerando desde o início de operação do fundo em abril/21.

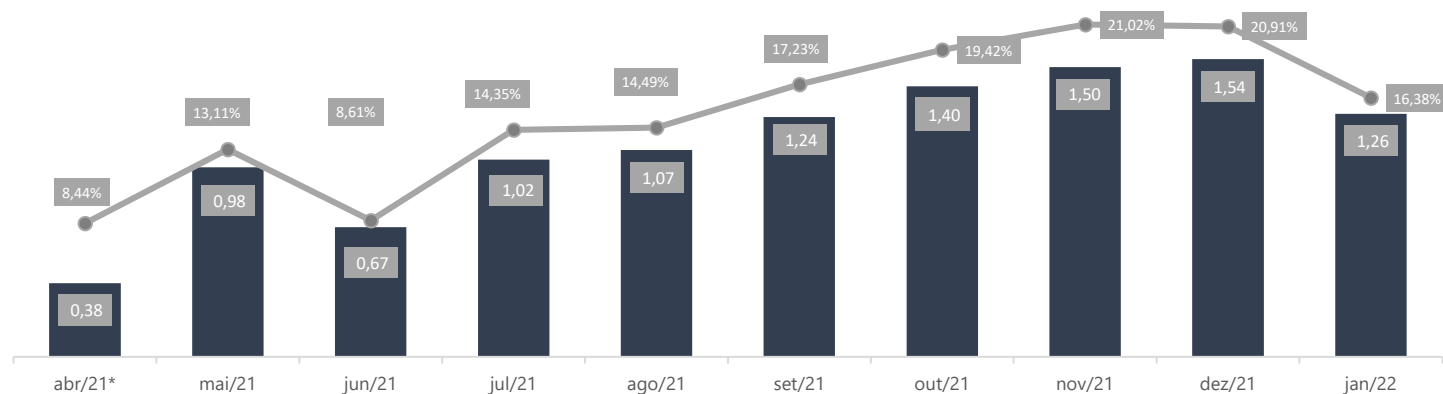
No mês de janeiro, a gestão contratou o banco Fator para atuar como formador de mercado do fundo. Entendemos que esse serviço ajudará na melhora de liquidez.

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 gráfico abaixo mostra a evolução do pagamento do rendimento por cota e o DY anualizado.



O fundo iniciou suas atividades em 07 de abril de 2021 sendo que a alocação dos dois primeiros CRIs aconteceu em 13 e 14 de abril. Desta forma o rendimento deste mês de abril é relativo ao período operacional do fundo. O restante da alocação ocorreu no final de julho e no mês de outubro fizemos a venda parcial do CRI Embraed e adquirimos um CRI Alphaville

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.

## Ativos QAMI11

Conforme mencionado anteriormente, o Fundo encontra-se com R\$ 75,55 milhões investidos representando 99,6% 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: 10 anos, 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

**30,8% PL**


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

- Valor total da aquisição: R\$ 23.236.000,00
- Remuneração: IPCA + 7,00% a.a.
- Prazo total: 6 anos, 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

### CRI Alphaville

9,70% PL



A Alphaville é uma incorporadora que foi fundada há 45 anos na cidade de Barueri, interior de São Paulo. Ao longo destes anos a empresa expandiu sua área de atuação e hoje encontra-se em 23 estados além do Distrito Federal. A operação conta com recebíveis de 37 diferentes projetos em diferentes regiões do Brasil, com uma média de 97,6%

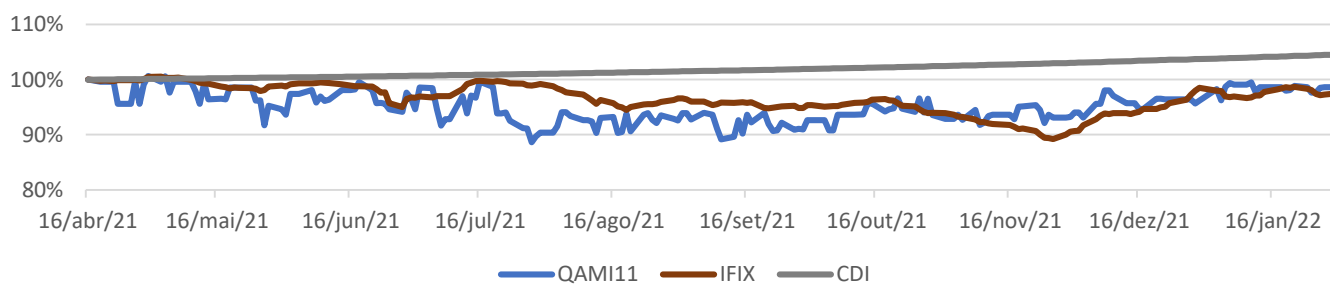
vendidos, sendo que somente um empreendimento não tinha sido entregue na data de emissão do CRI.

- Montante: R\$ 7,4 MM
- Remuneração: IPCA + 8% a.a. durante a carência e IPCA + 7,5% a.a. após a carência (até dez/23)
- Carência: 18 meses da data de emissão
- Garantias: (i) Cessão Fiduciária de parte ou totalidade do percentual da Alphaville em recebíveis dos empreendimentos bem como das contas vinculadas; (ii) Índices de Cobertura: 105% de cobertura sobre o Saldo Devedor dos CRIs, considerando o Valor presente dos Recebíveis pela taxa da operação e prazo remanescente e 120% de cobertura sobre PMTs, medido mensalmente;

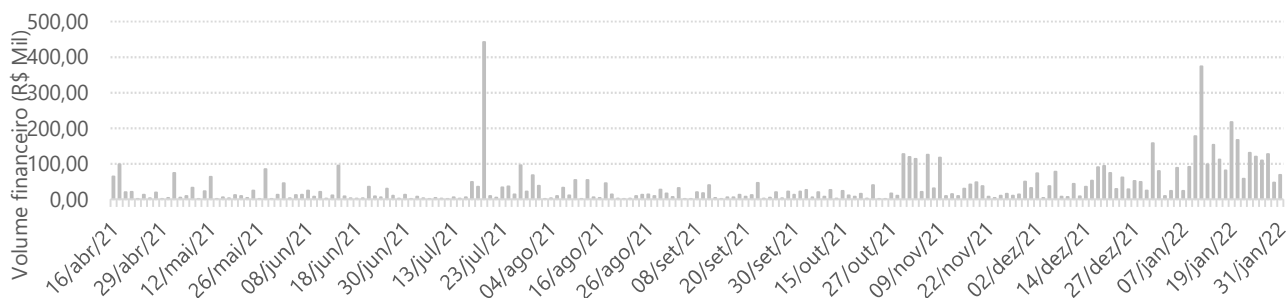
## Performance na B3

Rentabilidade			Liquidez		
	Mês	Desde o Início <sup>1</sup>		Mês	Desde o Início <sup>1</sup>
<b>QAMI11</b>	<b>2,52%</b>	<b>-1,40%</b>	<b>Volume negociado</b>	<b>R\$ 2,3 MM</b>	<b>R\$ 6,9 MM</b>
<b>IFIX</b>	<b>-0,99%</b>	<b>-2,48%</b>	<b>Volume médio diário negociado</b>	<b>R\$ 111,8 M</b>	<b>R\$ 36,0 M</b>
<b>CDI</b>	<b>0,73%</b>	<b>4,49%</b>	<b>Giro</b>	<b>3,0%</b>	<b>8,8%</b>

### Evolução da cota na B3 | desde o início



### Volume financeiro negociado | desde o início



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