



---

# Relatório Mensal

---

Maio 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 PL do Fundo<sup>1</sup>

**Tipo Anbima**  
FII Renda Gestão Ativa

**Foco de atuação**  
Imobiliário

**Ticker**  
QAMI11

## Comentário do Gestor

Prezado(a) Cotista,

No dia **15 de junho** o QAMI11 distribuiu rendimentos no valor de **R\$ 1,50 por cota** relativos ao **mês de maio**, resultado que representa um *dividend yield* mensal e anualizado de **1,61% a.m.** e **21,17% a.a.**, respectivamente, com base no valor de mercado de **31 de maio** de **R\$ 92,97/cota** e equivalente a **169,31% do CDI isento de IR.**

O carregamento da carteira tem se beneficiado pelo elevado patamar de inflação nos últimos doze meses, com um *dividend yield* acumulado no período de **15,81% a.a.** (base 05/22). Especificamente o resultado de maio foi impulsionado pela elevada inflação de março, a qual registrou alta de 1,63%, sendo a maior taxa mensal para o mês desde 1994.

Nos meses subsequentes, conforme apresentado pelo consenso de mercado, os sinais do ciclo de aperto monetário começaram a surtir efeito, trazendo o arrefecimento da inflação dos meses de abril e maio, que registraram taxas de 1,06% e 0,47%, respectivamente. Ao que tudo indica, o ciclo de aumento de juros pode estar próximo do fim, o que representaria uma janela de oportunidade aos investidores que buscam títulos de renda fixa prefixados ou atrelados à inflação travando a rentabilidade por um período mais longo.

**R\$ 72,8 milhões**  
**Patrimônio líquido<sup>2</sup>**

**R\$ 74,5 milhões**  
**Valor de Mercado<sup>2</sup>**

**+ 1 mil**  
**Investidores<sup>2</sup>**

**R\$ 1,50 por cota de**  
**rendimento no mês**

**R\$ 90,88**  
**Cota patrimonial<sup>2</sup>**

**R\$ 92,97 Cota**  
**Valor de Mercado<sup>2</sup>**

**Liquidez diária**  
**média**  
**R\$ 49,2 mil<sup>3</sup>**

**Dividend Yield**  
**(Valor de Mercado)**  
**21,17%**

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 31/05/2022

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.)

Abaixo segue o resumo com a composição da carteira, incluindo os dados de marcação na curva e marcação a mercado dos ativos do QAMI11.

Tabela 1:

Operação	Index.	Taxa Inicial <sup>1</sup> (a.a.)	Taxa Final <sup>2</sup> (a.a.)	Taxa MTM <sup>3</sup> (a.a.)	Duration Anos	Invest. Curva (R\$ milhões)	Invest. MTM <sup>1</sup> (R\$ milhões)	Originação	Emissor	%
<b>Copagril</b>		<b>7,80%</b>	<b>7,80%</b>	<b>9,66%</b>	<b>3,39</b>	<b>25,97</b>	<b>24,57</b>			<b>34%</b>
CRI 1	IPCA +	7,80%	7,80%	9,57%	3,84	7,66	7,21	Própria	Virgo	
CRI 2	IPCA +	7,80%	7,80%	9,76%	3,21	3,00	2,84			
CRI 3	IPCA +	7,80%	7,80%	9,75%	2,87	7,66	7,29			
CRI 4	IPCA +	7,80%	7,80%	9,62%	3,54	7,66	7,23			
<b>Embraed</b>		<b>7,00%</b>	<b>7,00%</b>	<b>9,07%</b>	<b>2,05</b>	<b>18,16</b>	<b>17,50</b>			<b>25%</b>
CRI 1	IPCA +	7,00%	7,00%	9,07%	2,05	4,77	4,60	Própria	Virgo	
CRI 2	IPCA +	7,00%	7,00%	9,07%	2,05	4,46	4,30			
CRI 3	IPCA +	7,00%	7,00%	9,07%	2,05	4,46	4,30			
CRI 4	IPCA +	7,00%	7,00%	9,07%	2,05	4,46	4,30			
<b>RZK Solar 3</b>		<b>8,50%</b>	<b>7,75%</b>	<b>10,17%</b>	<b>6,45</b>	<b>18,97</b>	<b>17,15</b>			<b>25%</b>
CRI 1	IPCA +	8,50%	7,75%	10,17%	6,45	7,91	7,15	Própria	Virgo	
CRI 2	IPCA +	8,50%	7,75%	10,17%	6,45	11,06	10,00			
<b>Alphaville</b>		<b>8,00%</b>	<b>7,50%</b>	<b>8,27%</b>	<b>2,89</b>	<b>7,74</b>	<b>7,66</b>			<b>10%</b>
CRI 1	IPCA +	8,00%	7,50%	8,27%	2,89	7,74	7,66	Parceiro	RB Capital	
<b>You Inc</b>		<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>3,17</b>	<b>4,37</b>	<b>4,41</b>			<b>6%</b>
CRI 1	CDI +	4,25%	4,25%	4,25%	3,17	4,37	4,41	Parceiro	Vert	
<b>Total</b>	<b>IPCA +</b>	<b>8,07%</b>	<b>7,81%</b>	<b>9,48%</b>	<b>3,77</b>	<b>70,84</b>	<b>66,89</b>			<b>94%</b>
<b>Total</b>	<b>CDI +</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>3,17</b>	<b>4,37</b>	<b>4,41</b>			<b>6%</b>

1. Taxa conforme momento de aquisição do ativo.

2. Operação de RZK possui *step down* de taxa no *completion* físico e Alphaville no início da amortização.

## Resultado do Fundo

---

Em 31 de maio de 2022 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$ 1,50 por cota** relativos ao resultado de maio, o que corresponde a um *dividend yield* anualizado de **21,17% a.a.**, calculado sobre a cota de mercado de R\$ 92,97/cota (data base: 31 de maio). O dividendo foi pago em 15 de junho.

Nos últimos doze meses, o fundo distribuiu o rendimento acumulado de **R\$ 14,70 por cota**, uma média de **R\$ 1,22 por cota ao mês**.

### Histórico da Carteira

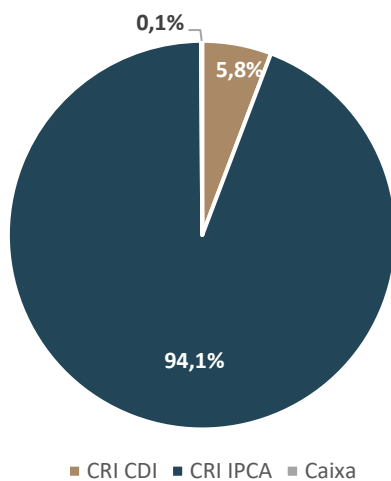
O fundo iniciou suas atividades em 07 de abril de 2021 com a alocação dos dois primeiros CRIs (Copagril e Embraed) já nos dias 13 e 14 de abril. O restante da alocação inicial ocorreu no final de julho, quando alocamos os recursos no CRI RZK Solar 3. Em outubro parte do CRI Embraed foi vendido e adquirimos o CRI Alphaville. Por fim, em nossa transação mais recente, em fevereiro de 2022 a Embraed exerceu seu direito de pré-pagamento parcial do CRI, cujo os recursos foram alocados na compra do CRI YOU Inc. Essa última operação representou nosso primeiro ativo indexado em CDI.

Atualmente o fundo está com praticamente 100% dos recursos alocados, sendo 94% da carteira de IPCA e 6% em CDI.

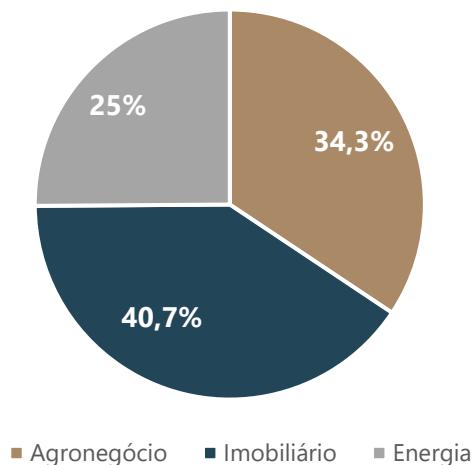
## Resultado do Fundo

### Composição da Carteira (Continuação)

#### Uso dos Recursos – por indexador



#### Uso dos Recursos – por setor



### Localização dos Ativos Investidos

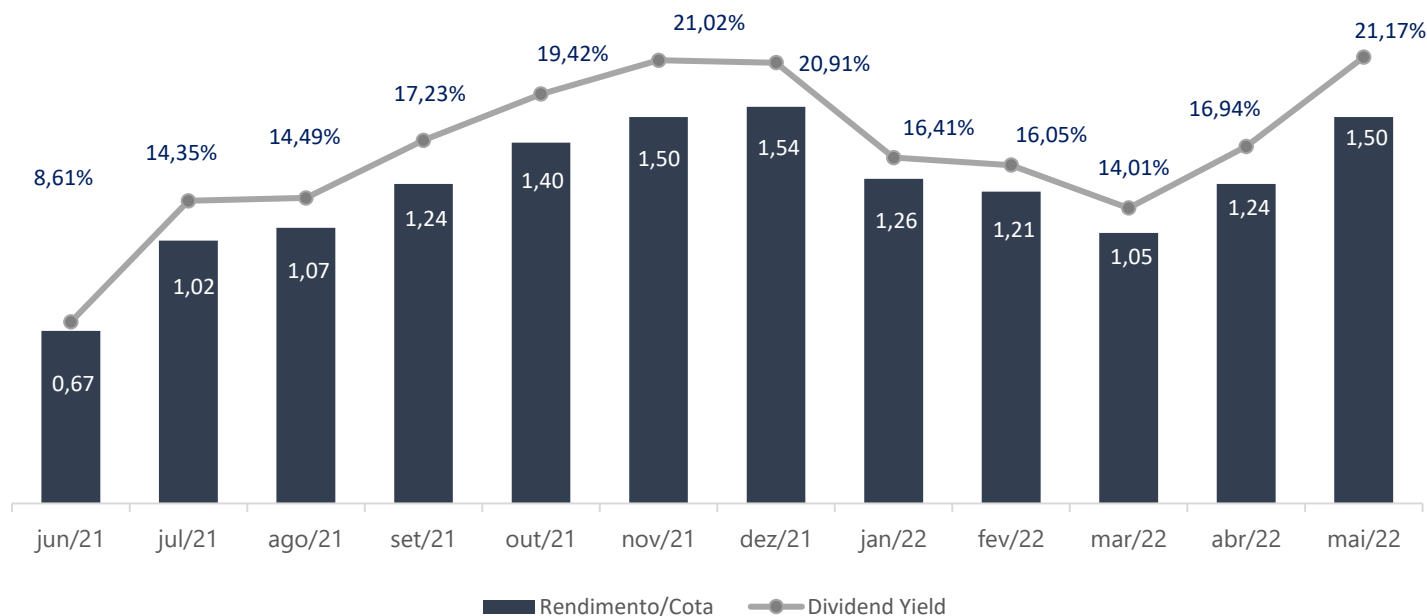


## Resultado do Fundo<sup>1</sup>

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 resultado do mês de maio de 2022 foi de **R\$1,50 por cota**.

R\$ milhares	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22
<b>Receitas CRI</b>												
CRI Copagril	252	380	309	422	375	466	497	411	369	281	411	594
CRI Embraed	277	429	345	362	424	402	430	353	315	194	289	411
CRI RZK Solar 3	-	-	231	319	283	351	374	311	281	214	310	445
CRI Alphaville	-	-	-	-	-	48	46	53	51	42	49	50
You Inc.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	55	55
Outras	-	-	-	-	18	-	-	-	87	-	-	-
<b>Receita Financeira</b>	-	-	-	-	2	1	1	1	1	11	1	2
<b>(+) Total de Receitas</b>	<b>529</b>	<b>809</b>	<b>885</b>	<b>1.103</b>	<b>1.102</b>	<b>1.269</b>	<b>1.349</b>	<b>1.130</b>	<b>1.104</b>	<b>792</b>	<b>1.115</b>	<b>1.556</b>
<b>(-) Despesas do Fundo</b>	<b>41</b>	<b>46</b>	<b>43</b>	<b>42</b>	<b>41</b>	<b>100</b>	<b>60</b>	<b>69</b>	<b>82</b>	<b>78</b>	<b>88</b>	<b>92</b>
<b>Resultado</b>	<b>488</b>	<b>763</b>	<b>842</b>	<b>1.061</b>	<b>1.061</b>	<b>1.168</b>	<b>1.289</b>	<b>1.061</b>	<b>1.022</b>	<b>713</b>	<b>1.027</b>	<b>1.464</b>
<b>Rendimento Anunciado</b>	<b>537</b>	<b>817</b>	<b>857</b>	<b>994</b>	<b>1.122</b>	<b>1.202</b>	<b>1.234</b>	<b>1.010</b>	<b>970</b>	<b>841</b>	<b>990</b>	<b>1.202</b>
Resultado por Cota	0,61	0,95	1,05	1,32	1,32	1,46	1,61	1,32	1,28	0,89	1,28	1,83
Rendimento por Cota	0,67	1,02	1,07	1,24	1,40	1,50	1,54	1,26	1,21	1,05	1,24	1,50
Dividend Yield (Anualizado)	8,61%	14,35%	14,49%	17,23%	19,42%	21,02%	20,91%	16,41%	16,05%	14,01%	16,94%	21,17%
% do CDI Líquido	253,93%	332,26%	279,46%	304,26%	310,12%	273,00%	208,85%	173,98	166,54%	118,16%	169,20%	169,31%

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



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.

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).

## Ativos QAMI11

Conforme mencionado anteriormente, o Fundo encontra-se com R\$ 75,85 milhões investidos representando 99,9% da alocação em ativos alvo e o restante em caixa. Abaixo detalhamos as operações já liquidadas anteriormente:

### CRI COPAGRIL

**34,2% PL**


CRI corporativo com garantia de 4 centros de recebimentos e armazenamento de grãos da companhia representando um LTV de 80%. A operação possui aval.

- 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;

A Copagril é uma cooperativa agrícola com mais de 40 anos de atuação, com abrangência nacional na comercialização de uma variedade de produtos agrícolas.

O setor do agronegócio é um dos principais ancoras do PIB nacional e tem crescido ano após ano, o que consequentemente atrai novos investimentos. O agronegócio possui grande capacidade de expansão inclusive com a implementação de novas tecnologias e maior eficiência na produção de insumos.

### CRI EMBRAED

**24,9% PL**


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

- Valor total da aquisição<sup>1</sup>: R\$ 23.236.000,00
- Remuneração: IPCA + 7,00% a.a.
- Prazo total: 6 anos, contados a partir da data de emissão;

A Embraed 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. Inclusive em momentos de alta dos juros, é recorrente que parte relevante de seus clientes adiante os pagamentos.

1. Parte da operação foi vendida no mês de março/22.

## Ativos QAMI11

### CRI RZK Solar 3

**25,0% PL**


CRI de Geração Distribuída para a implantação de duas usinas de geração solar.

- 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

O parque de geração RZK Solar 3, localizado nos estados de MT e SC, tem o grupo RZK como seu acionista majoritário. A operação conta com uma estrutura robusta de garantias: (i) Aval RZK Energia até aprovação 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 *oftakers* Raia Drogasil e Tim.

### CRI Alphaville

**10,0% PL**


CRI corporativo imobiliário

- Valor total da aquisição: R\$ 7.387.921,00
- 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;

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.

## Ativos QAMI11

CRI You Inc.

5,8% PL



CRI destinado ao desenvolvimento de novos projetos imobiliários da You Inc.

- Valor total da aquisição: R\$ 4.400.829,00 (da primeira emissão)
  - Remuneração: CDI + 4,25% a.a.
  - Prazo total: 5 anos
- 
- Garantias: Mínimo de 160% do saldo devedor em uma combinação entre (i) Os 2 terrenos até a incorporação; (ii) Recebíveis e/ou estoque dos empreendimentos Maceió e Sergipe; (iii) Recebíveis dos empreendimentos Paulistânia e Sena Madureira referentes a unidades selecionadas de modo espiral; (iv) AF – Ações da SPE Symbol Participações (v) Fiança You Inc.

A emissão total da operação é de R\$ 180 MM sendo divididos em duas séries. A primeira serie de R\$ 100 MM e a segunda serie de R\$ 80 MM que serão usados para aquisição de dois terrenos, um na Vila Madalena e o outro na Vila Mariana, e a construção e incorporação de dois projetos, o Maceió 88 e o Sergipe ambos localizados em Higienópolis e já lançados.

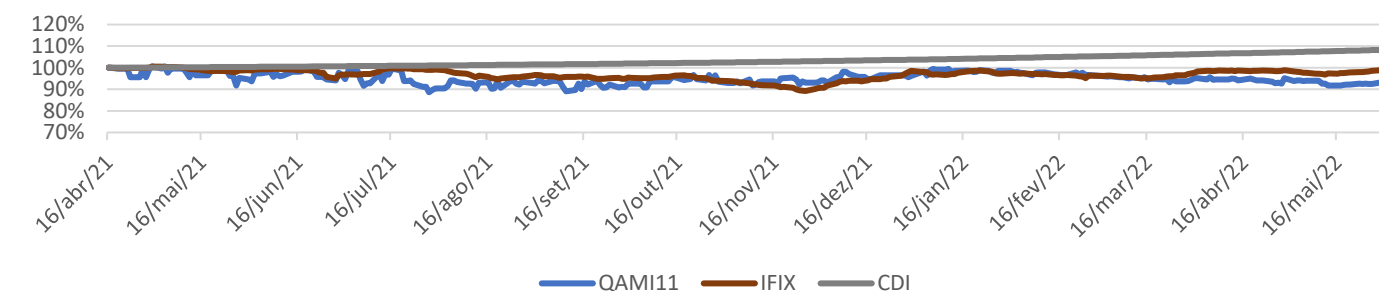
Fundada há mais de 11 anos por Abrãao Muszkat, a You Inc. é uma das principais incorporadoras imobiliárias da região metropolitana de São Paulo, com foco no segmento de imóveis compactos e excelência no atendimento ao cliente.

O principal diferencial competitivo está em sua tradição de constantemente desenvolver e introduzir no setor de empreendimentos imobiliários metodologias e modelos de negócio inovadores.

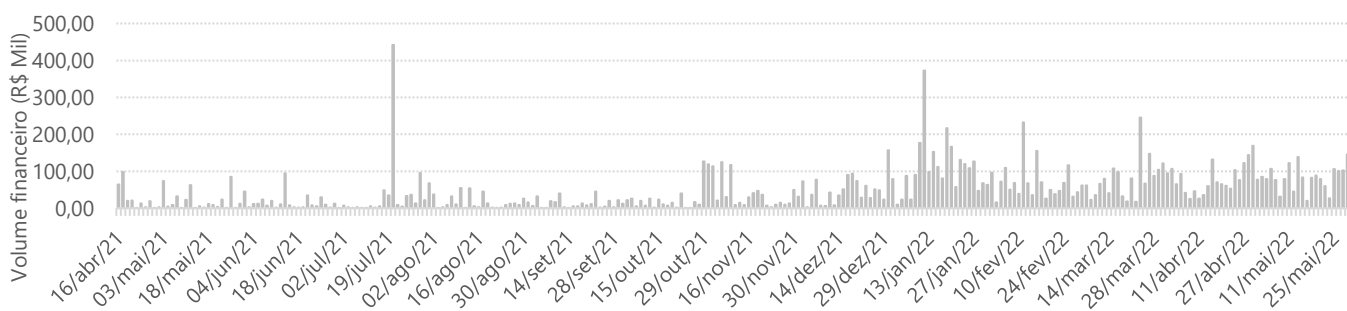
## Performance na B3

Rentabilidade			Liquidez		
	Mês	Desde o Início <sup>1</sup>		Mês	Desde o Início <sup>1</sup>
<b>QAMI11</b>	<b>-2,65%</b>	<b>-7,41%</b>	<b>Volume negociado</b>	<b>R\$ 2,0 MM</b>	<b>R\$ 13,5 MM</b>
<b>IFIX</b>	<b>0,26%</b>	<b>-0,95%</b>	<b>Volume médio diário negociado</b>	<b>R\$ 90,9 M</b>	<b>R\$ 49,2 M</b>
<b>CDI</b>	<b>1,03%</b>	<b>8,25%</b>	<b>Giro</b>	<b>2,7%</b>	<b>18,2%</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)

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

 [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