



Relatório Mensal

Junho 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 Fundo¹

Tipo Anbima
FII Renda Gestão Ativa

Foco de atuação
Imobiliário

Ticker
QAMI11

Comentário do Gestor

Prezado(a) Cotista,

No dia **14 de julho** o QAMI11 distribuiu rendimentos no valor de **R\$ 1,35 por cota** relativos ao **mês de junho**, resultado que representa um *dividend yield* mensal e anualizado de **1,47% a.m.** e **19,10% a.a.**, respectivamente, com base no valor de mercado de **30 de junho** de **R\$ 92,00/cota** e equivalente a **144,78% do CDI isento de IR.**

Ao final do mês de junho, tivemos mudanças relevantes na carteira com a venda de 100% do CRI RZK Energia, no montante de R\$ 18,97 milhões. O papel estava descontado devido aos efeitos da marcação a mercado e foi negociado ao par, o que contribuiu para o aumento do patrimônio líquido do QAMI11 naquele mês.

O movimento fez parte de uma estratégia da gestão que tem como objetivo diversificar o *portfolio* e ao mesmo tempo aproveitar o momento de alta do ciclo de juros para buscar ativos com maiores taxas, aumentando assim a rentabilidade média da carteira.

Os recursos provenientes da venda do CRI RZK Energia foram parcialmente (R\$ 7,21 milhões) alocados na 2ª série da emissão do CRI YOU INC, a qual o fundo já possuía uma participação menor na 1ª série. A rápida alocação levou em conta a familiaridade da gestão com o projeto, a evolução do empreendimento conforme as expectativas e, por fim, a oportunidade de aumentar a exposição do fundo em juros com papéis de *duration* mais curta, o que acreditamos ser uma estratégia interessante para agregar aos rendimentos no curto e médio prazos.

Os demais recursos da venda foram alocados em FIIs de alta liquidez de forma temporária e deverão ser realocados em novos CRIs que já estão no pipeline da gestão. A expectativa é que a próxima janela de liquidação ocorra nas próximas semanas.

R\$ 74,5 milhões
Patrimônio líquido²

R\$ 73,7 milhões
Valor de Mercado²

+ 1 mil
Investidores²

R\$ 1,35 por cota de
rendimento no mês

R\$ 92,95
Cota patrimonial²

R\$ 92,00 Cota
Valor de Mercado²

Liquidez diária
média
R\$ 50,8 mil³

Dividend Yield
(Valor de Mercado)
19,10%

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 30/06/2022

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

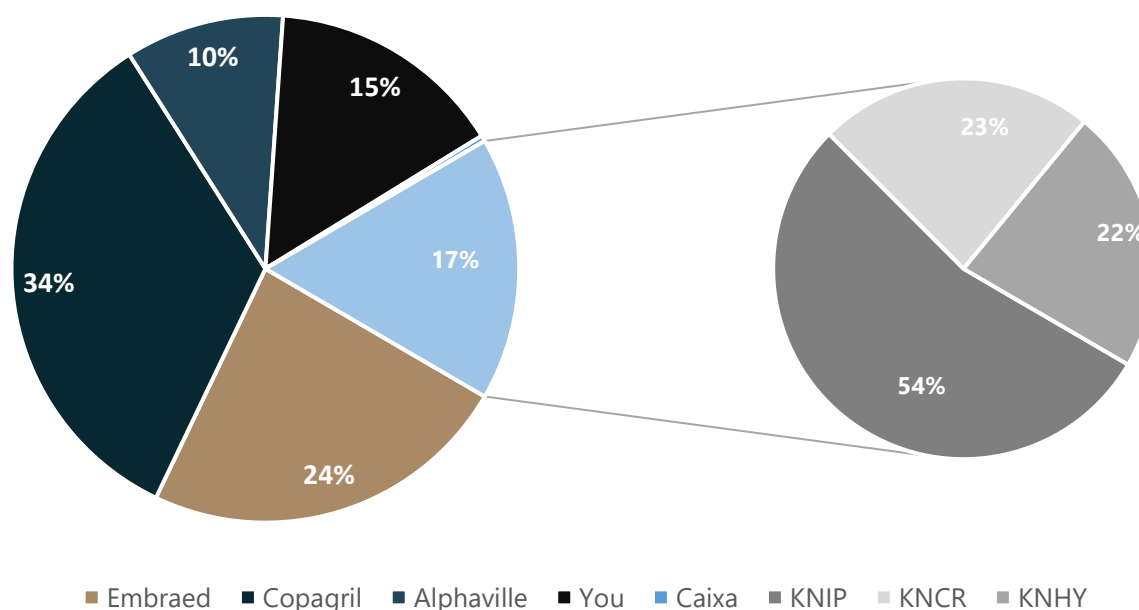
Comentário do Gestor (Cont.)

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 ¹ (a.a.)	Taxa Final ² (a.a.)	Taxa MTM ³ (a.a.)	Duration Anos	Invest. Curva (R\$ milhões)	Invest. MTM ¹ (R\$ milhões)	Originação	Emissor	%
Copagril		7,80%	7,80%	10,39%	3,26	25,97	24,19			41%
CRI 1	IPCA +	7,80%	7,80%	10,25%	3,71	7,66	7,19			
CRI 2	IPCA +	7,80%	7,80%	10,51%	3,08	3,00	2,80	Própria	Virgo	
CRI 3	IPCA +	7,80%	7,80%	10,56%	2,74	7,66	7,12			
CRI 4	IPCA +	7,80%	7,80%	10,33%	3,41	7,66	7,09			
Embraed		7,00%	7,00%	10,10%	1,96	17,78	16,92			28%
CRI 1	IPCA +	7,00%	7,00%	10,10%	1,96	4,67	4,44			
CRI 2	IPCA +	7,00%	7,00%	10,10%	1,96	4,37	4,16	Própria	Virgo	
CRI 3	IPCA +	7,00%	7,00%	10,10%	1,96	4,37	4,16			
CRI 4	IPCA +	7,00%	7,00%	10,10%	1,96	4,37	4,16			
Alphaville		8,00%	7,50%	8,74%	2,78	7,79	7,67			12%
CRI 1	IPCA +	8,00%	7,50%	8,74%	2,78	7,79	7,67	Parceiro	RB Capital	
You Inc		4,25%	4,25%	4,25%	3,09	11,58	11,61			18%
CRI 1	CDI +	4,25%	4,25%	4,25%	3,09	4,37	4,38			
CRI 2	CDI +	4,25%	4,25%	4,25%	3,09	7,21	7,23	Parceiro	Vert	
Total	IPCA +	8,51%	8,43%	10,03%	2,74	51,54	48,78			82%
Total	CDI +	4,25%	4,25%	4,25%	3,09	11,58	11,61			18%

Composição da Carteira - por ativo



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 30 de junho de 2022 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$ 1,35 por cota** relativos ao resultado de junho, o que corresponde a um *dividend yield* anualizado de **19,10% a.a.**, calculado sobre a cota de mercado de **R\$ 92,00/cota** (data base: 30 de junho). O dividendo foi pago em 14 de julho.

Nos últimos doze meses, o fundo distribuiu o rendimento acumulado de **R\$ 15,38 por cota**, uma média de **R\$ 1,28 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 de 2021 parte do CRI Embraed foi vendido e adquirimos o CRI Alphaville.

Em fevereiro de 2022 a Embraed exerceu seu direito de pré-pagamento parcial do CRI, cujo recursos foram alocados na compra do CRI YOU Inc. Essa última operação representou nosso primeiro ativo indexado em CDI.

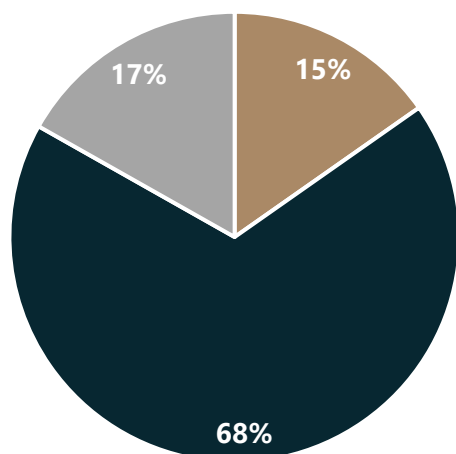
Por fim, em nossa transação mais recente, em junho de 2022 o fundo vendeu a posição integral no CRI de RZK e aumentou a exposição no CRI YOU. O restante dos recursos da venda de RZK foram alocado em FIIs de alta liquidez compondo o caixa atual do fundo.

Atualmente o QAMI está com 83% dos recursos alocados em ativos alvo, sendo 68% da carteira de IPCA e 15% em CDI.

Resultado do Fundo

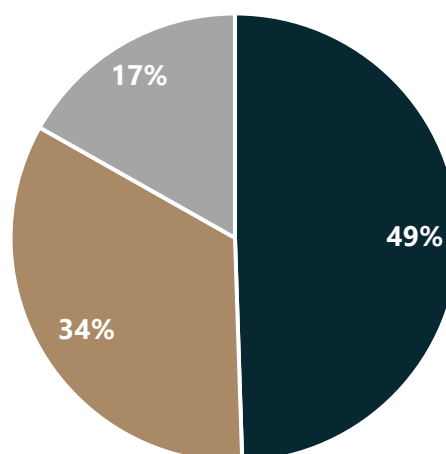
Composição da Carteira (Continuação)

Uso dos Recursos – por indexador



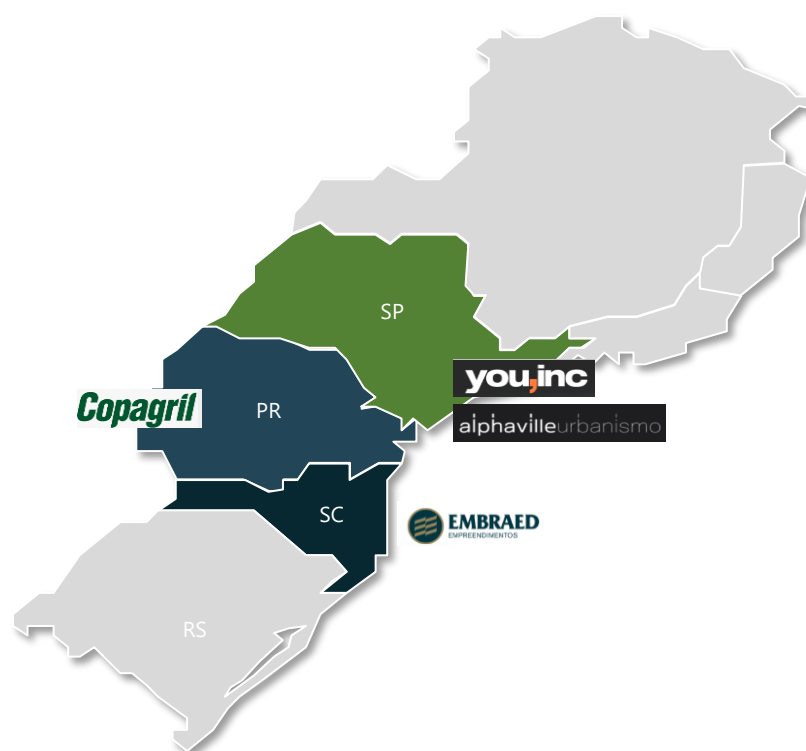
■ CDI ■ IPCA ■ FII - Caixa

Uso dos Recursos – por tipo de risco



■ Corporativo ■ Carteira Pulverizada ■ FII - Caixa

Localização dos Ativos Investidos

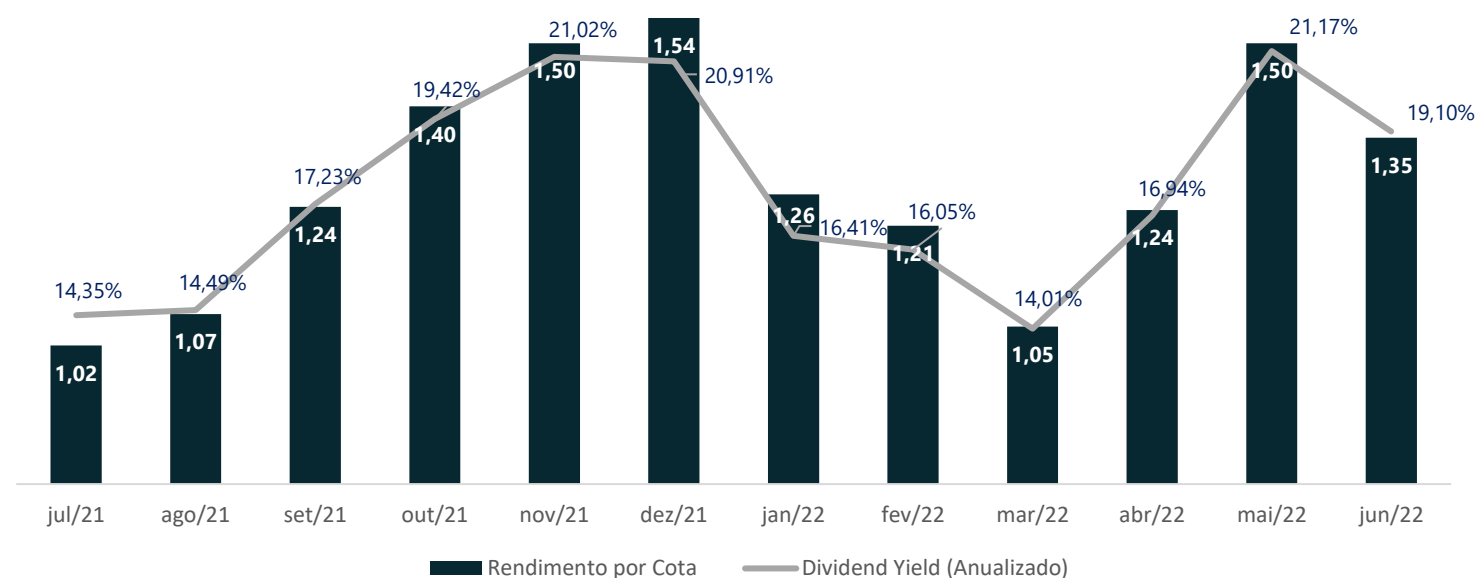


Resultado do Fundo¹

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 junho de 2022 foi de **R\$1,35 por cota**.

R\$ milhares	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22
Receitas CRI												
CRI Copagril	380	309	422	375	466	497	411	369	281	411	594	448
CRI Embraed	429	345	362	424	402	430	353	315	194	289	411	301
CRI RZK Solar 3	-	231	319	283	351	374	311	281	214	310	445	339
CRI Alphaville	-	-	-	-	48	46	53	51	42	49	50	48
You Inc.	-	-	-	-	-	-	-	-	50	55	55	62
Outras	-	-	-	18	-	-	-	87	-	-	-	-
Receita Financeira	-	-	-	2	1	1	1	1	11	1	2	2
(+) Total de Receitas	809	885	1.103	1.102	1.269	1.349	1.130	1.104	792	1.115	1.556	1.199
(-) Despesas do Fundo	46	43	42	41	100	60	69	82	78	88	92	67
Resultado	763	842	1.061	1.061	1.168	1.289	1.061	1.022	713	1.027	1.464	1.132
Rendimento Anunciado	817	857	994	1.122	1.202	1.234	1.010	970	841	990	1.202	1.082
Resultado por Cota	0,95	1,05	1,32	1,32	1,46	1,61	1,32	1,28	0,89	1,28	1,83	1,41
Rendimento por Cota	1,02	1,07	1,24	1,40	1,50	1,54	1,26	1,21	1,05	1,24	1,50	1,35
Dividend Yield (Anualizado)	14,35%	14,49%	17,23%	19,42%	21,02%	20,91%	16,41%	16,05%	14,01%	16,94%	21,17%	19,10%
% do CDI Líquido	332,26%	279,46%	304,26%	310,12%	273,00%	208,85%	173,98	166,54%	118,16%	169,20%	169,31%	147,50%

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

32,7% 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

22,9% PL


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

- Valor total da aquisição¹: 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 Alphaville

10,4% 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.

CRI You Inc.

15,7% PL


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

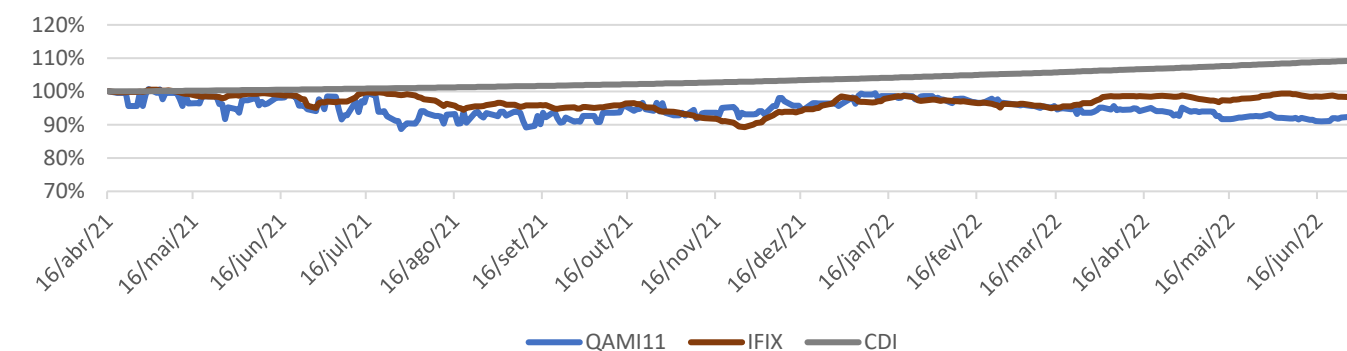
- Valor total da aquisição: R\$ 4.400.829,00 (primeira tranche)
 - Valor total da aquisição: R\$ 7.210.000,00 (segunda tranche)
 - Remuneração: CDI + 4,25% a.a.
 - Prazo total: 5 anos
- Garantias: Mínimo de 160% do saldo devedor em uma combinação entre (i) Os 2 terrenos até a incorporação; (ii) Recebíveis 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.

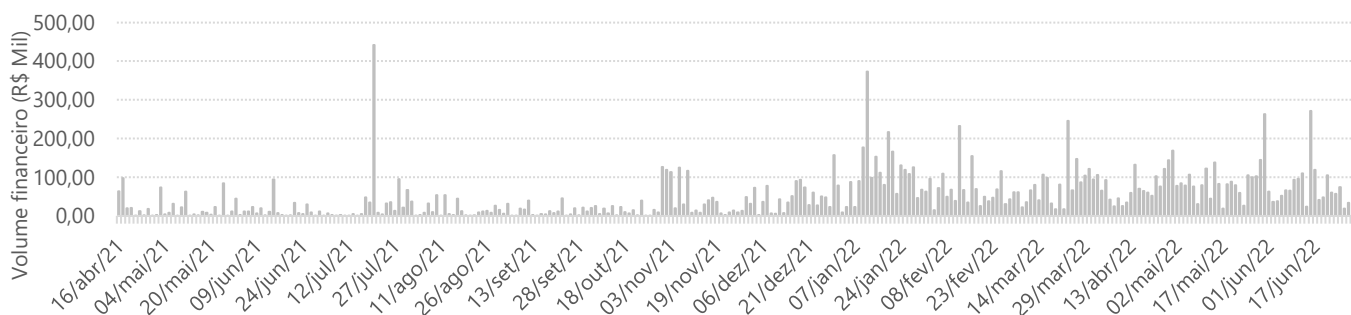
Performance na B3

Rentabilidade			Liquidez		
	Mês	Desde o Início ¹		Mês	Desde o Início ¹
QAMI11	-1,04%	-8,38%	Volume negociado	R\$ 1,5 MM	R\$ 15,0 MM
IFIX	-0,88%	-1,82%	Volume médio diário negociado	R\$ 72,1 M	R\$ 50,8 M
CDI	1,02%	9,35%	Giro	2,1%	20,4%

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

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

 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