# QUASAR CREDITO IMOB. FII

# Relatório Mensal

Fevereiro 2023

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[1]

**Tipo Anbima**
FII Renda Gestão Ativa

**Foco de atuação**
Imobiliário

**Ticker**
QAMI11

# *Comentário do Gestor*

Prezado(a) Cotista,

No dia **14 de março** o QAMI11 distribuiu rendimentos no valor de **R$ 0,95 por cota** relativos ao **mês de fevereiro**, representando o *dividend yield* mensal e anualizado de **1,19% a.m.** e **15,32% a.a.**, respectivamente, com base no valor de mercado de **28 de fevereiro** de **R$ 79,50/cota.**

No mês de fevereiro não houve nenhuma alteração na carteira do fundo. A gestão continua monitorando novas oportunidades, especialmente no mercado secundário, uma vez que este ainda segue atrativo devido aos descontos observados em emissões de devedores com sólida qualidade de crédito.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **R$ 73,7 milhões Patrimônio líquido[2]** | **R$ 63,7 milhões Valor de Mercado[2]** | **+ 1,4 mil Investidores[2]** | **R$ 0,95 por cota de rendimento no mês** |
| **R$ 91,98 Cota patrimonial[2]** | **R$ 79,5 Cota Valor de Mercado[2]** | **Liquidez diária média R$ 46,5 mil[3]** | ***Dividend Yield (Valor de Mercado)* 15,32%** |

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 28/02/2023
3. Desde o início do Fundo [1]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.

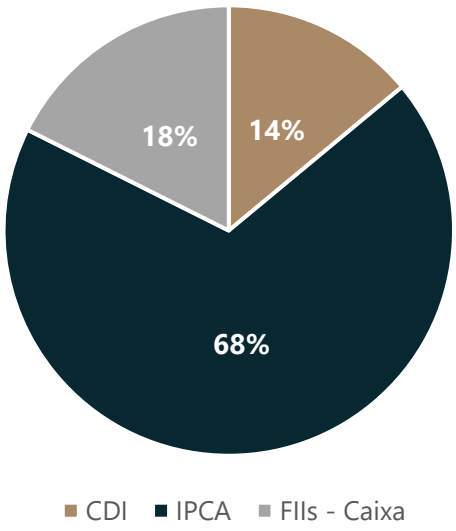
| Operação | Index. | Taxa Aquisição Inicial[1] (a.a.) | Taxa Aquisição Final (a.a.) | Taxa MTM[3] (a.a.) | *Duration* Anos | Invest. Curva (R$ milhões) | Invest. MTM[1] (R$ milhões) | Originação | Emissor | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Copagril** | | **7,80%** | **7,80%** | **10,04%** | **2,83** | **25,62** | **24,17** | | | **33%** |
| CRI 1 | IPCA + | 7,80% | 7,80% | 10,03% | 3,30 | 7,55 | 7,21 | Própria | Virgo | |
| CRI 2 | IPCA + | 7,80% | 7,80% | 10,11% | 2,64 | 2,96 | 2,80 | | | |
| CRI 3 | IPCA + | 7,80% | 7,80% | 10,04% | 2,28 | 7,55 | 7,11 | | | |
| CRI 4 | IPCA + | 7,80% | 7,80% | 10,03% | 2,98 | 7,55 | 7,06 | | | |
| **Embraed** | | **7,00%** | **7,00%** | **9,23%** | **1,79** | **10,31** | **9,94** | | | **13%** |
| CRI 1 | IPCA + | 7,00% | 7,00% | 9,23% | 1,79 | 3,87 | 3,73 | Própria | Virgo | |
| CRI 2 | IPCA + | 7,00% | 7,00% | 9,23% | 1,79 | 2,06 | 1,98 | | | |
| CRI 3 | IPCA + | 7,00% | 7,00% | 9,23% | 1,79 | 1,95 | 1,88 | | | |
| CRI 4 | IPCA + | 7,00% | 7,00% | 9,23% | 1,79 | 2,44 | 2,35 | | | |
| **Alphaville[2]** | | **8,00%** | **7,50%** | **8,11%** | **2,40** | **7,70** | **7,69** | | | **10%** |
| CRI 1 | IPCA + | 8,00% | 7,50% | 8,11% | 2,40 | 7,70 | 7,69 | Parceiro | RB Capital | |
| **You Inc** | | **4,25%** | **4,25%** | **4,25%** | **2,78** | **11,58** | **11,67** | | | **15%** |
| CRI 1 | CDI + | 4,25% | 4,25% | 4,25% | 2,78 | 4,37 | 4,41 | Parceiro | Vert | |
| CRI 2 | CDI + | 4,25% | 4,25% | 4,25% | 2,78 | 7,21 | 7,27 | | | |
| **Urbanes** | | **9,00%** | **9,00%** | **8,74%** | **1,87** | **1,72** | **1,72** | | | **2%** |
| CRI 1 | IPCA + | 9,00% | 9,00% | 8,64% | 1,87 | 0,01 | 0,01 | Parceiro | Fortesec | |
| CRI 2 | IPCA + | 9,00% | 9,00% | 8,74% | 1,87 | 1,72 | 1,71 | | | |
| **Braspark** | | **8,70%** | **8,70%** | **8,64%** | **3,43** | **6,23** | **6,02** | | | **8%** |
| CRI | IPCA + | 8,70% | 8,70% | 8,64% | 3,43 | 6,23 | 6,02 | Parceiro | Virgo | |
| **FIIs/Caixa** | | | | | | **13,89** | **13,32** | | | **18%** |
| KNCR11 | - | - | - | - | - | 1,05 | 1,03 | - | - | - |
| KNHY11 | - | - | - | - | - | 2,89 | 2,76 | - | - | - |
| KNIP11 | - | - | - | - | - | 6,96 | 6,53 | - | - | - |
| Caixa | - | - | - | - | - | 2,99 | 2,89 | - | - | |
| **Total** | **IPCA +** | **7,82%** | **7,74%** | **9,36%** | **2,60** | **51,59** | **49,55** | | | **67%** |
| **Total** | **CDI +** | **4,25%** | **4,25%** | **4,25%** | **2,78** | **11,58** | **11,67** | | | **15%** |
| **Total** | **FIIs/Caixa** | | | | | **13,89** | **13,32** | | | **18%** |

1. Taxa conforme momento de aquisição do ativo.
2. Algumas operações podem apresentar *step down* de taxa ao longo do tempo.

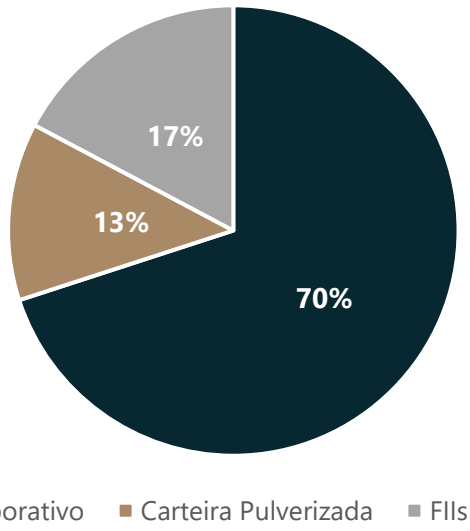
# *Resultado do Fundo*

## Composição da Carteira (Continuação)

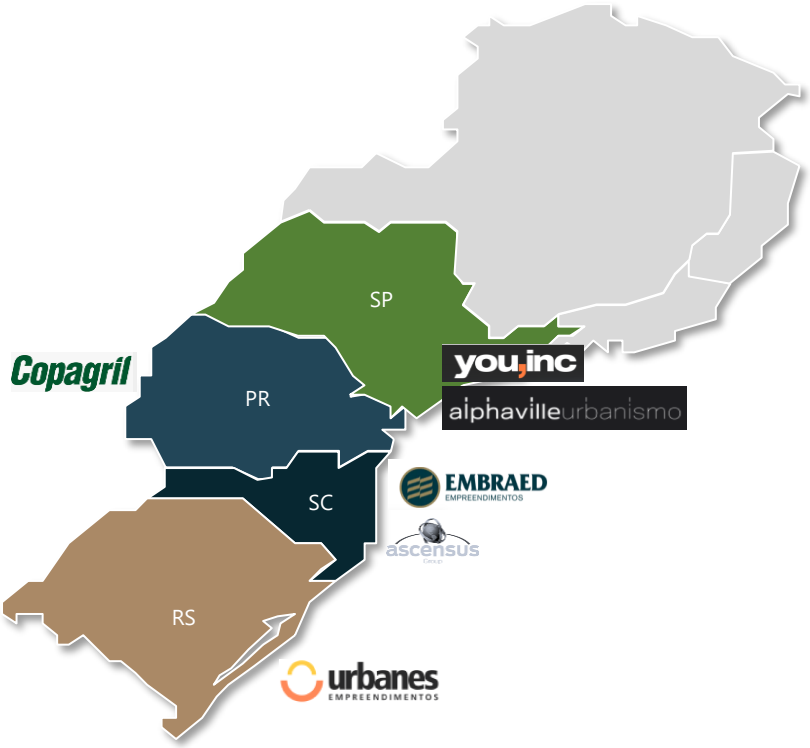
### Uso dos Recursos – por indexador




### Uso dos Recursos – por tipo de risco




## Localização dos Ativos Investidos

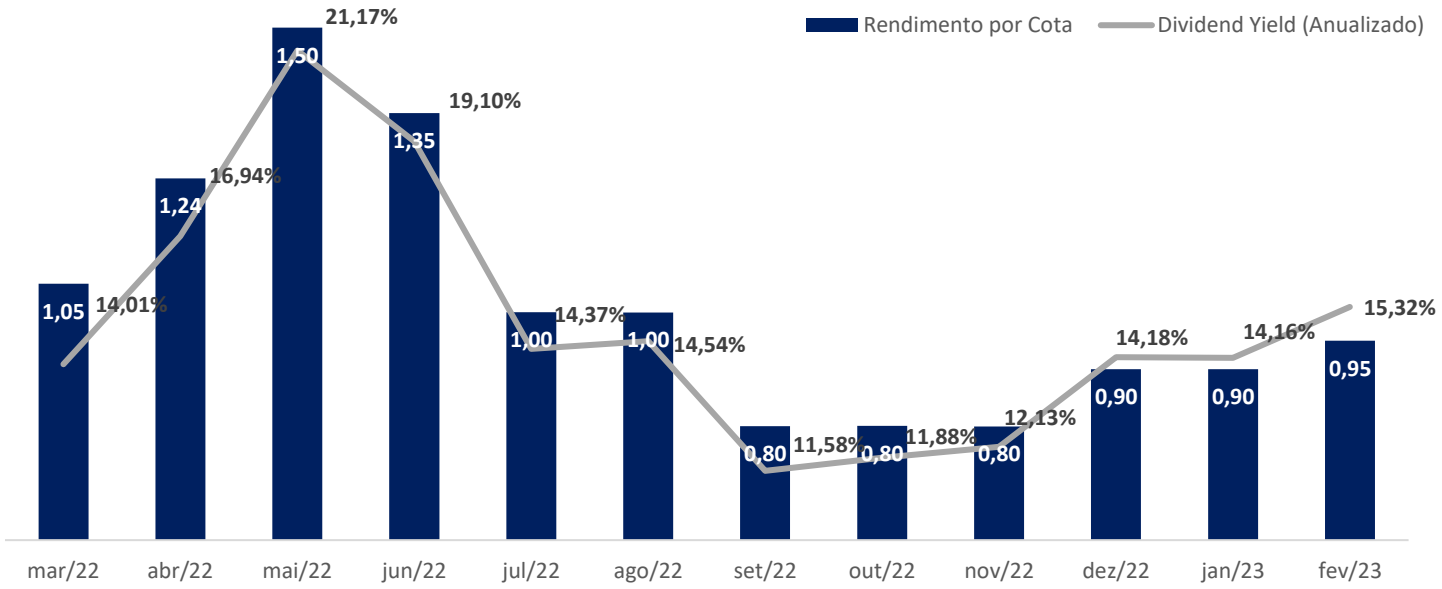


# *Resultado do Fundo*[1]

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 fevereiro de 2023 foi de **R$0,95 por cota**.

| R$ milhares | mar/22 | abr/22 | mai/22 | jun/22 | jul/22 | ago/22 | set/22 | out/22 | nov/22 | dez/22 | jan/23 | fev/23 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **3Receitas CRI** | | | | | | | | | | | | |
| CRI Copagril | 281 | 411 | 594 | 448 | 278 | 354 | 162 | 154 | 161 | 313 | 274 | 321 |
| CRI Embraed | 194 | 289 | 411 | 301 | 180 | 225 | 67 | 62 | 64 | 128 | 109 | 126 |
| CRI RZK Solar 3 | 214 | 310 | 445 | 339 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CRI Alphaville | 42 | 49 | 50 | 48 | 52 | 55 | 48 | 50 | 47 | 50 | 55 | 47 |
| You Inc. | 50 | 55 | 55 | 62 | 152 | 169 | 165 | 165 | 157 | 165 | 165 | 173 |
| Urbanes | - | - | - | - | - | 4 | 12 | 15 | 10 | 12 | 16 | 8 |
| Braspark | - | - | - | - | - | - | - | 38 | 36 | 38 | 41 | 38 |
| Outras | - | - | - | - | - | 104 | - | - | - | - | - | - |
| **Receita Financeira** | 11 | 1 | 2 | 2 | 24 | 142 | 160 | 57 | 46 | 73 | 106 | 122 |
| **(+) Total de Receitas** | **792** | **1.115** | **1.556** | **1.199** | **686** | **1.053** | **613** | **541** | **521** | **778** | **766** | **834** |
| **(-) Despesas do Fundo** | **78** | **88** | **92** | **67** | **104** | **64** | **98** | **76** | **61** | **61** | **66** | **79** |
| **Resultado** | **713** | **1.027** | **1.464** | **1.132** | **581** | **989** | **515** | **465** | **460** | **717** | **700** | **755** |
| **Rendimento Anunciado** | **841** | **990** | **1.202** | **1.082** | **801** | **801** | **641** | **641** | **641** | **721** | **721** | **761** |
| Resultado por Cota | 0,89 | 1,28 | 1,83 | 1,41 | 0,73 | 1,23 | 0,64 | 0,58 | 0,57 | 0,89 | 0,87 | 0,94 |
| Rendimento por Cota | 1,05 | 1,24 | 1,50 | 1,35 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,90 | 0,90 | 0,95 |
| *Dividend Yield* (Anualizado) | 14,01% | 16,94% | 21,17% | 19,10% | 14,37% | 14,54% | 11,58% | 11,88% | 12,14% | 14,18% | 14,16% | 15,32% |
| % do CDI Liquido | 118,16% | 169,20% | 169,31% | 147,50% | 108,72% | 97,25% | 85,74% | 92,11% | 94,04% | 99,19% | 99,07% | 129,89% |

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 como promessa de retorno ou rendimento. Performance passada não é garantia de performance futura.

# *Ativos QAMI11*

O Fundo encontra-se com R$ 64 milhões investidos representando 83% da alocação em ativos alvo e o restante em ativos de liquidez. Abaixo detalhamos as operações que compõe a carteira do QAMI11:

## CRI COPAGRIL — 33% 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 — 13% PL

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

- Valor total da aquisição[1]: 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% 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)
- Prazo total: 6 anos, contados a partir 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% 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, contados a partir da data de emissão

- 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.

# *Ativos QAMI11*

## CRI Urbanes — 2% PL

CRI de lastro pulverizado destinado ao desenvolvimento de três empreendimentos imobiliários: Residencial Bauhaus, Residencial Cidade Universitária e Residencial Alberto Schons – ambos localizados em Santa Maria, Rio Grande do Sul.

- Valor total da aquisição: R$ 2.025.886,86
- Remuneração: IPCA + 9,00% a.a.
- Prazo total: 7 anos, contados a partir da data de emissão
- Garantias: (i) Cessão Fiduciária da totalidade dos recebíveis e estoque dos três empreendimentos lastreados da operação; (ii) Alienação Fiduciária dos lotes dos empreendimentos; (iii) Fundo de Obra; (iv) Fundo de obras equivalente a duas PMTs; (v) Fiança da Urbanes Empreendimento e do Sócio Sr. Hélio Militz Jr.

A emissão do CRI ocorreu em abr/21, no montante total de R$ 23,2 milhões e foi dividida em quatro series, das quais duas são seniores e duas subordinadas. O fundo é detentor exclusivamente das series seniores.

Fundada em 1989 pelo Sr. Hélio Antônio Amaral Militz na cidade de Santa Maria, o grupo Urbanes iniciou como uma empresa familiar do ramo imobiliário, como construtora e imobiliária.

Os três empreendimentos já estão concluídos, com TVOs emitidos e volume de vendas de 82%. A emissão conta ainda com razão de garantia sobre o Saldo Devedor mínimo 115%.

## CRI Braspark — 8% PL

CRI destinado a construção da fase II e II de um complexo logístico localizado na região de Garuva – SC.

- Valor total da aquisição: R$ 6.015.962,47
- Remuneração: IPCA + 8,70% a.a.
- Prazo total: 10 anos, contados a partir da data de emissão
- Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel; (ii) Alienação das cotas da SPE; (iii) Cessão Fiduciária dos contratos de locação futuros do imóvel; (iv) Aval da empresas do grupo e acionistas.

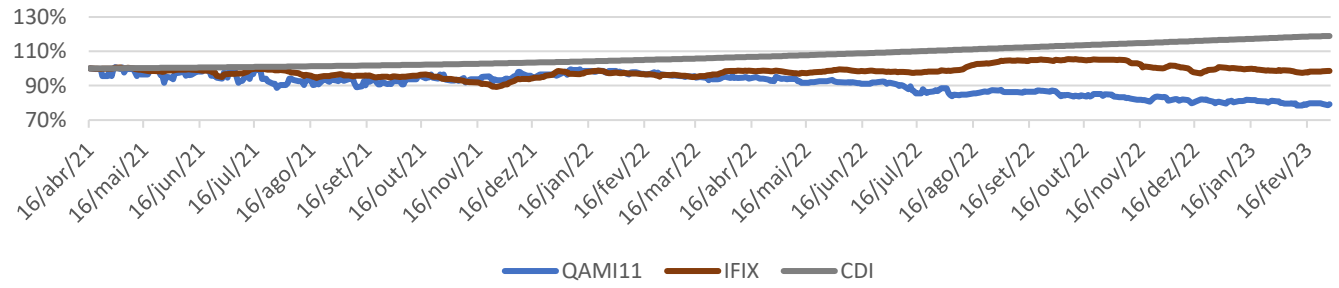
A emissão do CRI ocorreu em 08/21, no montante total de R$ 50 milhões e integralizada parcialmente. Recentemente o QAMI participou da segunda rodada de integralização comprando o papel com um deságio, ajustando a taxa de IPCA + 7,50% para IPCA + 8,70%.

# *Performance na B3*

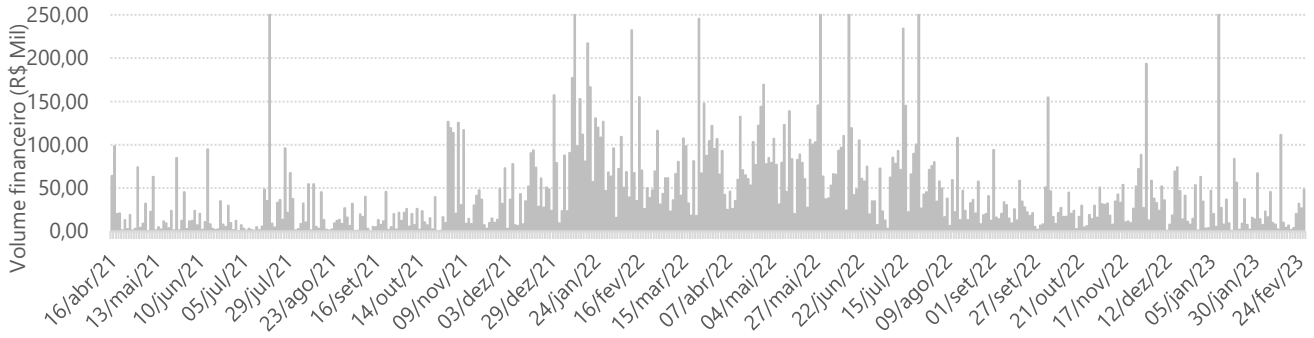
| Rentabilidade | Mês | Desde o Início[1] |
|---|---|---|
| **QAMI11** | **-1,98%** | **-20,82%** |
| **IFIX** | **-0,45%** | **-1,37%** |
| **CDI** | **0,92%** | **18,92%** |

| Liquidez | Mês | Desde o Início[1] |
|---|---|---|
| **Volume negociado** | **R$ 389,1 M** | **R$ 21,49 MM** |
| **Volume médio diário negociado** | **R$ 21,6 M** | **R$ 46,5 M** |
| **Giro** | **0,6%** | **33,7%** |

**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*

Quasar Asset Management (QAM)

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