



Relatório Mensal

Abril 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 Fundo¹

Tipo Anbima
FII Renda Gestão Ativa

Foco de atuação
Imobiliário

Ticker
QAMI11

Comentário do Gestor

Prezado(a) Cotista,

No dia 15 de maio o QAMI11 distribuiu rendimentos no valor de **R\$ 1,00 por cota** relativos ao mês de abril, representando o *dividend yield* mensal e anualizado de **1,33% a.m. e 17,23% a.a.**, respectivamente, com base no valor de mercado de 28 de abril de **R\$ 74,98/cota**.

O fundo tem 81% de seu patrimônio alocado em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), com uma taxa média (MTM) de IPCA + 9,07% e CDI + 4,25%, apresentando uma *duration* de 2,5 anos, distribuídos em 6 operações. Além disso, 14% do seu patrimônio está investido em cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) com alta liquidez, de acordo com a abertura na página 3 deste relatório.

Em abril, o Ifix fechou o mês com ganhos de 3,52%, contribuindo para recuperação do índice acumulado no ano que reduziu as perdas para 0,31%. O cenário mais positivo para os fundos imobiliários auxiliou a recuperação dos FIIs em carteira, trazendo a possibilidade de uma potencial redução da nossa exposição em FIIs nos próximos meses e realocação dos recursos em novos CRIs, os quais a gestão tem trabalhado no pipeline. Conforme mencionamos no último relatório, a gestão busca alocações com ticket entre R\$ 4 milhões e R\$ 5 milhões para compor o portfólio.

R\$ 74,6 milhões
Patrimônio líquido²

R\$ 60,1 milhões
Valor de Mercado²

+ 1,4 mil
Investidores²

R\$ 1,00 por cota de
rendimento no mês

R\$ 93,06
Cota patrimonial²

R\$ 74,98 Cota
Valor de Mercado²

Liquidez diária
média
R\$ 44,4 mil³

Dividend Yield
(Valor de Mercado)
17,23%

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 28/04/2023

3. Desde o início do Fundo.

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%	9,69%	2,75	25,29	24,15			33%
CRI 1	IPCA +	7,80%	7,80%	9,60%	3,24	7,43	7,15	Própria	Virgo	
CRI 2	IPCA +	7,80%	7,80%	9,78%	2,55	2,92	2,79			
CRI 3	IPCA +	7,80%	7,80%	9,79%	2,18	7,46	7,12			
CRI 4	IPCA +	7,80%	7,80%	9,64%	2,91	7,47	7,09			
Embraed		7,00%	7,00%	9,14%	1,74	9,84	9,60			13%
CRI 1	IPCA +	7,00%	7,00%	9,14%	1,74	3,69	3,60	Própria	Virgo	
CRI 2	IPCA +	7,00%	7,00%	9,14%	1,74	1,96	1,92			
CRI 3	IPCA +	7,00%	7,00%	9,14%	1,74	1,86	1,82			
CRI 4	IPCA +	7,00%	7,00%	9,14%	1,74	2,33	2,27			
Alphaville²		8,00%	7,50%	7,83%	2,33	7,63	7,60			10%
CRI 1	IPCA +	8,00%	7,50%	7,83%	2,33	7,63	7,60	Parceiro	RB Capital	
You Inc		4,25%	4,25%	4,25%	2,72	11,58	11,68			15%
CRI 1	CDI +	4,25%	4,25%	4,25%	2,72	4,37	4,41	Parceiro	Vert	
CRI 2	CDI +	4,25%	4,25%	4,25%	2,72	7,21	7,27			
Urbanes		9,00%	9,00%	8,63%	1,80	1,69	1,64			2%
CRI 1	IPCA +	9,00%	9,00%	8,53%	1,80	0,01	0,01	Parceiro	Fortesec	
CRI 2	IPCA +	9,00%	9,00%	8,63%	1,80	1,68	1,63			
Braspark		8,70%	8,70%	8,21%	3,35	6,27	6,15			8%
CRI	IPCA +	8,70%	8,70%	8,21%	3,35	6,27	6,15	Parceiro	Virgo	
FIIs/Caixa						14,26	13,75			19%
KNCR11	-	-	-	-	-	1,05	1,01	-	-	
KNHY11	-	-	-	-	-	2,89	2,80	-	-	
KNIP11	-	-	-	-	-	6,96	6,58	-	-	
Fundo Caixa	-	-	-	-	-	3,36	3,36	-	-	
Total	IPCA +	7,82%	7,75%	9,07%	2,53	50,72	49,14			66%
Total	CDI +	4,25%	4,25%	4,25%	2,72	11,58	11,68			15%
Total	FIIs/Caixa					14,26	13,75			19%

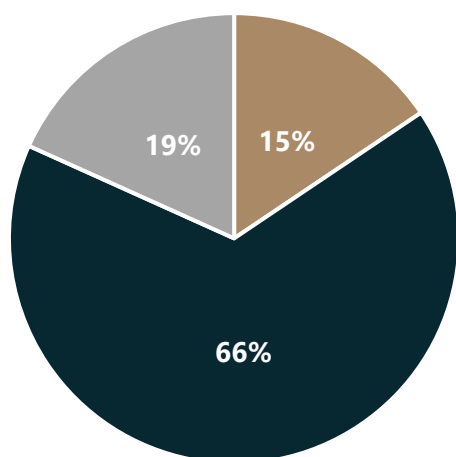
1. Taxa conforme momento de aquisição do ativo.

2. Algumas operações podem apresentar *step down* de taxa ao longo do tempo.

Resultado do Fundo

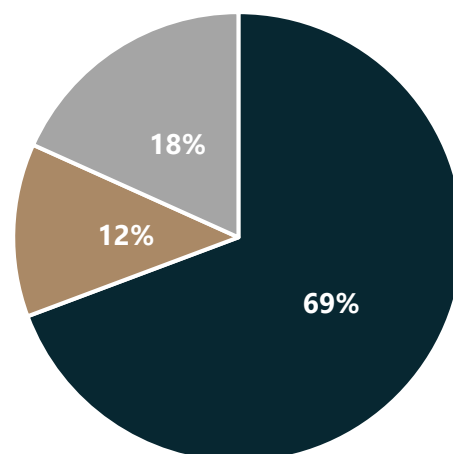
Composição da Carteira (Continuação)

Uso dos Recursos – por indexador



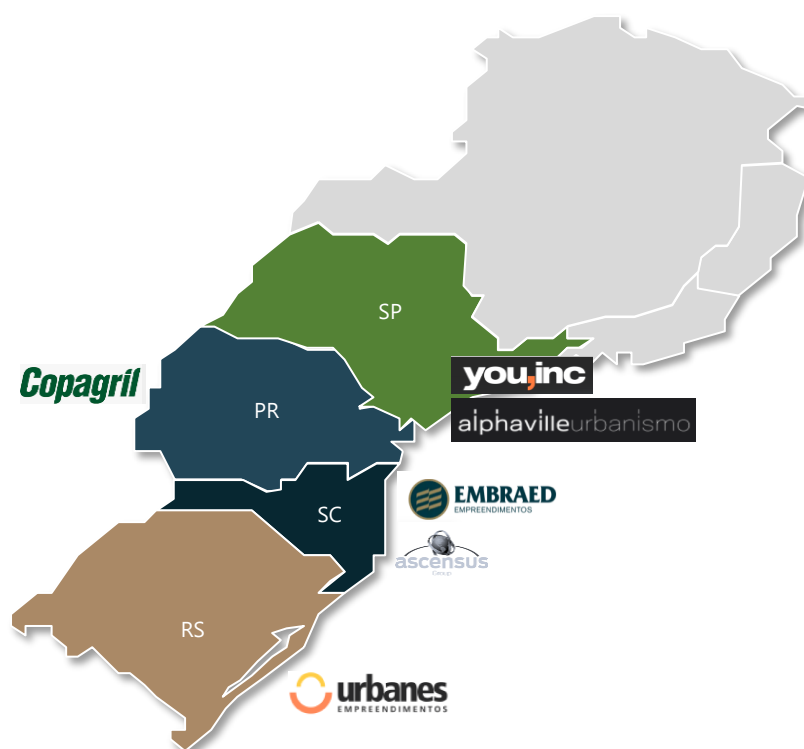
■ CDI ■ IPCA ■ FIs - Caixa

Uso dos Recursos – por tipo de risco



■ Corporativo ■ Carteira Pulverizada ■ FIs - Caixa

Localização dos Ativos Investidos

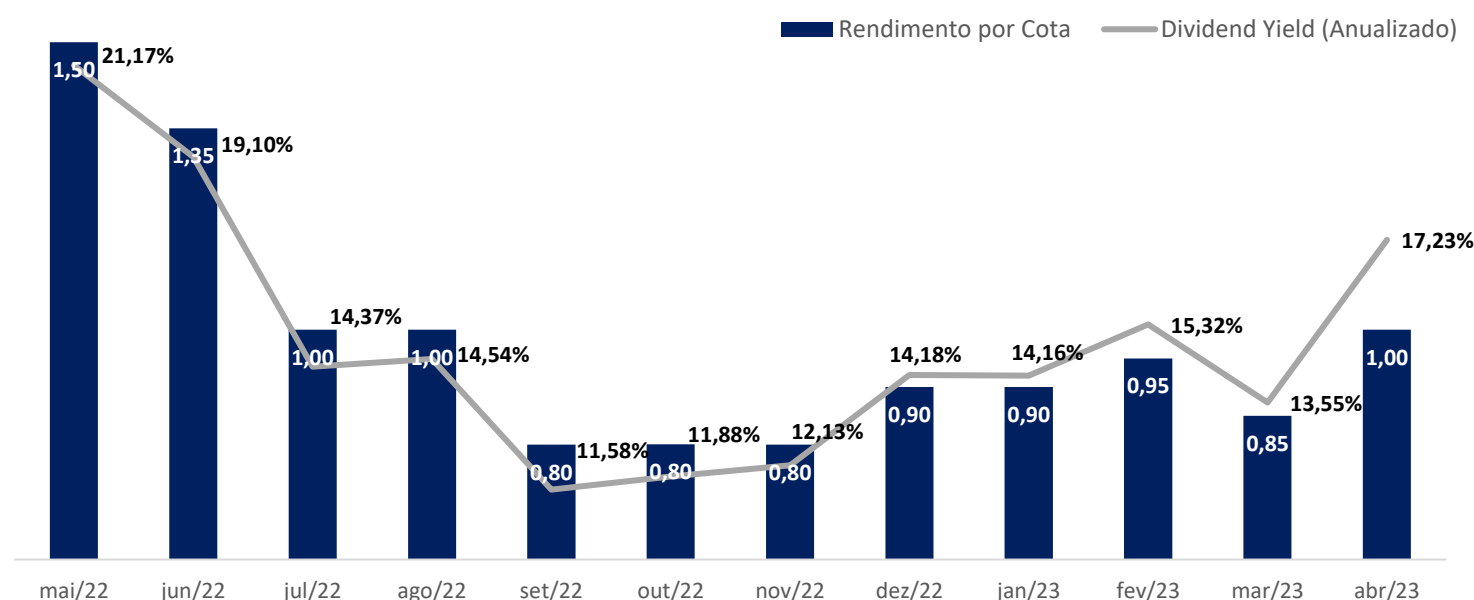


Resultado do Fundo¹

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 abril de 2023 foi de **R\$1,00 por cota**.

R\$ milhares	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23
3Receitas CRI												
CRI Copagril	594	448	278	354	162	154	161	313	274	321	290	362
CRI Embraed	411	301	180	225	67	62	64	128	109	126	110	137
CRI RZK Solar 3	445	339	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRI Alphaville	50	48	52	55	48	50	47	50	55	47	40	49
You Inc.	55	62	152	169	165	165	157	165	165	173	157	457
Urbanes	-	-	-	4	12	15	10	12	16	8	11	13
Brasparck	-	-	-	-	-	38	36	38	41	38	32	40
Outras	-	-	-	104	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	2	2	24	142	160	57	46	73	106	122	106	121
(+) Total de Receitas	1.556	1.199	686	1.053	613	541	521	778	766	834	747	878
(-) Despesas do Fundo	92	67	104	64	98	76	61	61	66	79	55	69
Resultado	1.464	1.132	581	989	515	465	460	717	700	755	691	808
Rendimento Anunciado	1.202	1.082	801	801	641	641	641	721	721	761	681	801
Resultado por Cota	1,83	1,41	0,73	1,23	0,64	0,58	0,57	0,89	0,87	0,94	0,86	1,01
Rendimento por Cota	1,50	1,35	1,00	1,00	0,80	0,80	0,80	0,90	0,90	0,95	0,85	1,00
Dividend Yield (Anualizado)	21,17%	19,10%	14,37%	14,54%	11,58%	11,88%	12,13%	14,18%	14,16%	15,32%	13,55%	17,23%
% do CDI Líquido	169,31%	147,50%	108,72%	97,25%	85,74%	92,11%	94,04%	99,19%	99,07%	129,89%	90,88%	144,97%

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.

Ativos QAMI11

O Fundo encontra-se com R\$ 62 milhões investidos representando 82% 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 Copagrill 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 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% 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 Miltz 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 Miltz 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.

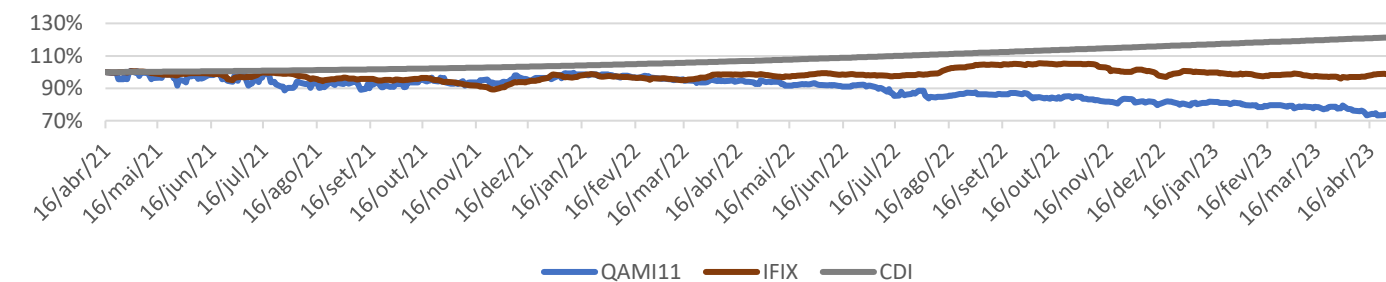
- Valor total da aquisição: R\$ 6.015.962,47
- Remuneração: IPCA + 8,70% a.a.
- Prazo total: 10 anos, contados a partir da data de emissão
- Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel; (ii) Alienação das cotas da SPE; (iii) Cessão Fiduciária dos contratos de locação futuros do imóvel; (iv) Aval da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

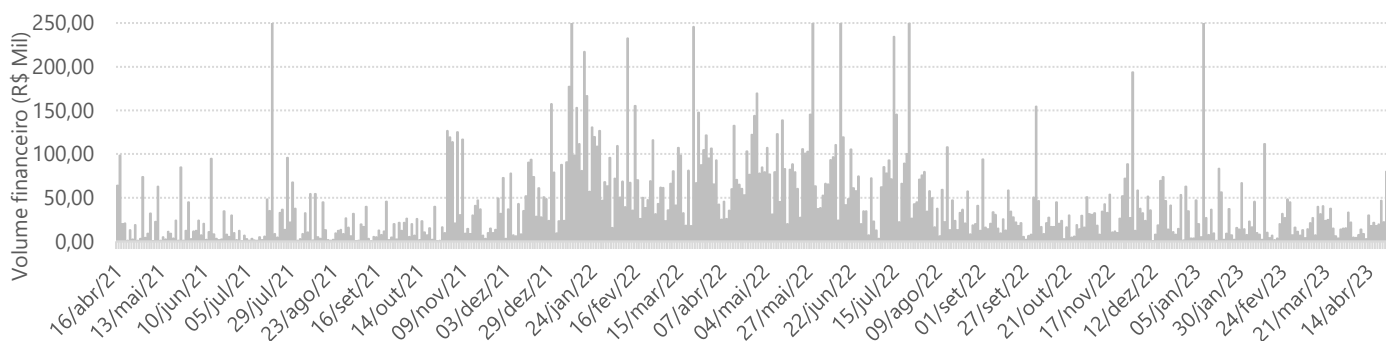
Performance na B3

Rentabilidade			Liquidez		
	Mês	Desde o Início ¹		Mês	Desde o Início ¹
QAMI11	-6,10%	-25,33%	Volume negociado	R\$ 383,5 M	R\$ 22,3 MM
IFIX	3,52%	0,38%	Volume médio diário negociado	R\$ 21,3 M	R\$ 44,4 M
CDI	0,92%	21,42%	Giro	0,6%	37,1%

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