



QUASAR AGRO FII



QUASAR
AGRO



Relatório Mensal

JUNHO 2021

QUASAR AGRO
Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 32.754.734/0001-52

Objetivo

O QUASAR AGRO FII (QAGR11) tem como política de investimento a aquisição de estruturas (imóveis) de armazenagem para a cadeia do agronegócio, conforme previsto em Regulamento.

Para compor seu portfólio, o fundo deve adquirir e/ou construir ativos imobiliários em quatro segmentos diferentes: Grãos/Fibras; Açúcar/Álcool; Indústrias¹; Operadores logísticos².

Início das atividades
Novembro de 2019

Gestor
Quasar Asset Management Ltda.

Administradora
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

Escriturador
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

Taxa de gestão³
0,75% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo⁴

Tipo Anbima
FII Renda Gestão Ativa

Foco de atuação
Logística

Ticker
QAGR11

Comentário do Gestor

No mês corrente a distribuição do QAGR11 foi equivalente a **R\$ 0,38 por cota** com pagamento na data de **8 de julho de 2021**, conforme detalhado na página 7. Com o resultado apresentado, atingimos o *yield* de **9,18% a.a** ou **240,83% do CDI líquido de IR⁷**.

A receita de locação atual do QAGR11 no mês de julho foi de **R\$ 2,05 milhões** ou **R\$ 0,406/cota**, e a partir do próximo mês passará a ser **R\$ 0,417/cota**, ao contemplar o reajuste anual pelo **IPCA de 7,78% no contrato de BRF (MG/GO)** conforme apresentado na página 4 deste relatório.

Lembramos que em setembro, está previsto que ocorra o **reajuste pelo IPCA** dos últimos doze meses do contrato de locação do ativo de **Paranaguá**.

Incluimos uma nova seção no final do relatório (páginas 9 e 10) intitulada **Perguntas Frequentes** para tratar as dúvidas mais recorrentes de nossos cotistas.

R\$ 294,4 milhões
Patrimônio líquido⁵

R\$ 260,8 milhões
Valor de Mercado⁵

+18 mil
Investidores⁵

R\$ 0,38
por cota de rendimento no mês
Pagamento em 08/07/2021

R\$ 58,41
Cota patrimonial⁵

R\$ 51,75 Cota
Valor de Mercado⁵

Liquidez diária média
R\$ 1,6 milhões⁶

Dividend Yield
(Valor de Mercado)
9,18%

1. Transformação de produtos agrícolas em produtos processados

2. Atuantes no escoamento da produção agrícola

3. Conforme [Fato Relevante](#), publicado em 06 de março de 2020, a Gestora abriu mão da taxa de gestão até que o Fundo atinja a alocação de 90% dos recursos da 1ª Emissão em Ativos-Alvo

4. Taxa de Administração (BTG Pactual) de 0,25% do Patrimônio Líquido do Fundo. Hoje o QAGR11 faz parte do IFIX e o percentual incide sobre o valor de mercado do fundo (média diária do preço de fechamento das cotas no mês anterior ao pagamento).

5. Data-base 30/06/2021

6. Desde o início do Fundo 7. No caso de pessoas físicas

Resumo do portfólio atual de ativos imobiliários

Localização

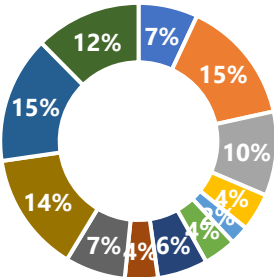
+600 mil toneladas de capacidade estática



81 silos e armazéns em onze unidades

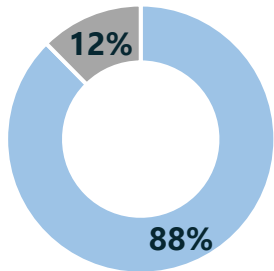
1 Centro do Distribuição

Breakdown por unidade % da receita



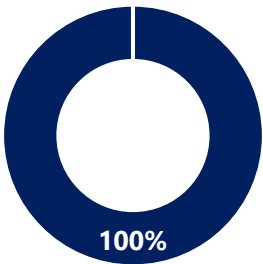
- Assaí
- Cambé
- B. V. do Paraíso
- Sabáudia
- Campo Erê
- Meadaneira
- F. Beltrão
- Pato Branco
- Jataí
- Nova Ponte
- Uberlândia
- Paranaguá

Breakdown por tipo de ativos % da receita



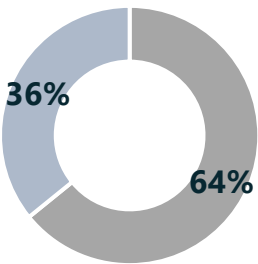
- Centro de Recebimento de Grãos
- Centro de Distribuição

Tipo de contratos % da receita



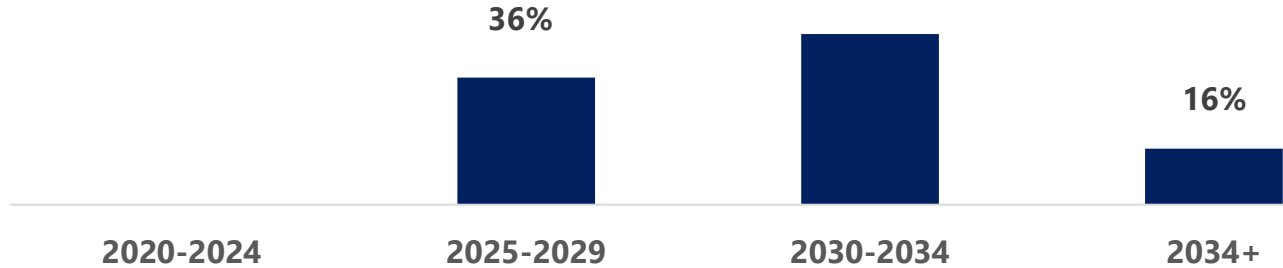
- Atípico

Perfil do locatário % da receita

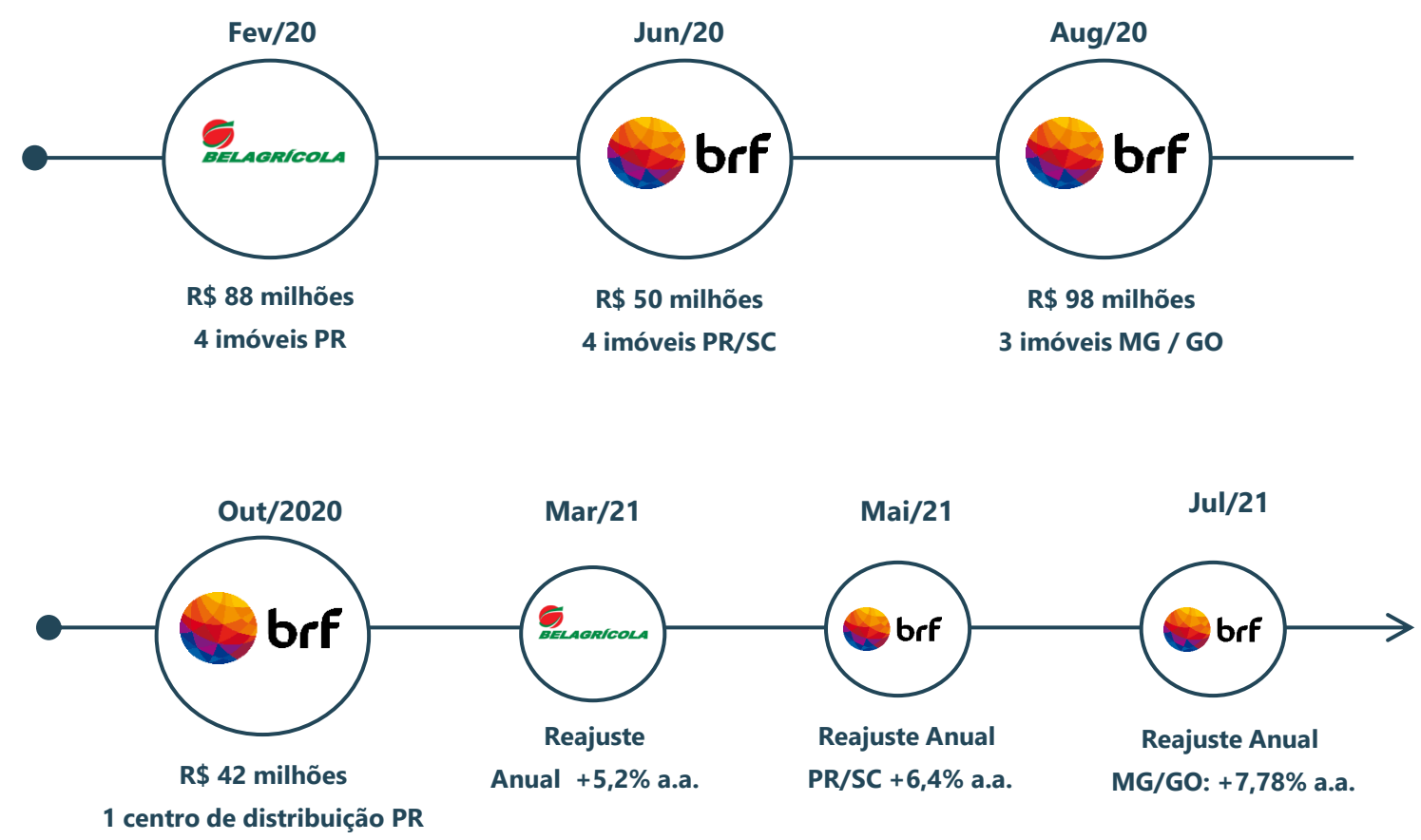


- Agroindústria
- Revenda de insumos agrícolas

Vencimento dos contratos % da receita



Histórico de Reajustes e Aquisições



Resumo Portfólio de Imóveis

Segue abaixo tabela com resumo das principais características dos ativos alvo investidos:

Ativos Alvo Investidos										
Locatário	Localização	UF	Capac. (k tons)	Valor Aquisição (R\$ MM)	Aluguel Inicial (R\$ k/m)	Aluguel Vigente (R\$ k/m)	Cap Rate Inicial¹	Cap Rate Vigente²	Reajuste	Venc.to. Contrato
	Assaí	PR	41		139	146				Jan'30
	Cambé	PR	73		291	306	9,75%	10,27%		Jan'30
	B. V. do Paraíso	PR	62	88	197	207			IPCA I Mar	Jan'30
	Sabáudia	PR	41		89	93				Jan'30
	Campo Erê	SC	18		44	47				Mai'40
	Medianeira	PR	24	50	75	80	7,50%	7,98%	IPCA I Mai	Mai'40
	F. Beltrão	PR	23		116	124				Mai'40
	Pato Branco	PR	24		76	81				Mai'40
	Jataí	GO	60		138	148				Jul'25
	Nova Ponte	MG	110	98	274	295	8,60%	9,26%	IPCA I Jul	Jul'25
	Uberlândia	MG	130		290	313				Jul'25
	Paranaguá	PR	-	42	261	261	7,50%	7,50%	IPCA I Set	Set'30
Total			606	277	1.989	2.101	8,70%	9,09%		

¹Valor Inicial de Aluguel a.a. dividido pelo valor de aquisição
²Valor Vigente de Aluguel a.a. dividido pelo valor de aquisição

Resultado do Fundo

Aos detentores de cotas em **1 de julho de 2021** corresponde a distribuição de **R\$ 0,38** por cota em **8 de julho de 2021**.

R\$	Competência em Maio/2021	No semestre	No ano	Nos últimos 12 meses
	Caixa em Junho/2021	(mês caixa)	(mês caixa)	(mês caixa)
Receita Imobiliária	2.046.272	10.043.103	10.043.103	21.063.792
Lucros Imobiliários				
Receita Financeira	93.843	2.325.195	2.325.195	5.950.670
Total de Receitas	2.140.115	12.368.299	12.368.299	27.014.461
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(278.265)	(1.645.651)	(1.645.651)	(2.885.618)
Total de Despesas	(278.265)	(1.645.651)	(1.645.651)	(2.885.618)
Resultado	1.861.850	10.722.648	10.722.648	24.128.843
Rendimento anunciado	1.915.200	10.195.920	10.195.920	23.557.652
Resultado por cota	0,37	2,13	2,13	4,79
Rendimento por cota	0,38	2,02	2,02	4,67
Resultado acumulado	-	-	-	-
Parcela distribuída, %	103%	95%	95%	98%

Evolução da Distribuição de Resultados

Continuamente destacamos que em função da dinâmica M+2 do Fundo, o rendimento efetivamente distribuído em **8 de julho** se refere a competência de abril, refletindo assim a situação do QAGR11 daquele mês.

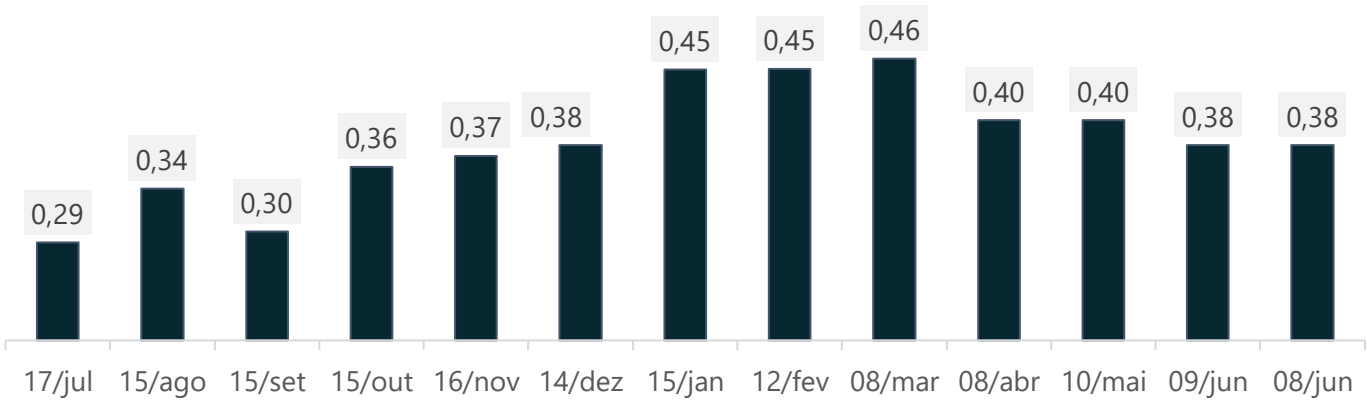
Relembramos que a rubrica de receitas financeiras considera o resultado do KNIP11 desde novembro de 2020.

Valores em R\$ por cota: últimos doze meses

Mês Competência	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21
Mês Caixa	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21
Aluguel Belagrícola	0,12	0,12	0,12	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,15	0,15	0,15
Aluguel BRF	0,06	0,06	0,20	0,20	0,23	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,26
Receita Financeira	0,17	0,14	0,10	0,05	0,05	0,10	0,12	0,14	0,26	0,02	0,02	0,02
Total de Receitas	0,35	0,32	0,41	0,39	0,42	0,50	0,51	0,53	0,65	0,42	0,42	0,42
Total de Despesas	(0,01)	(0,02)	(0,03)	(0,03)	(0,04)	(0,04)	(0,07)	(0,07)	(0,09)	(0,06)	(0,05)	(0,06)
Resultado	0,34	0,30	0,38	0,36	0,37	0,45	0,44	0,46	0,56	0,37	0,37	0,37
Rendimentos	0,34	0,30	0,36	0,37	0,38	0,45	0,45	0,46	0,40	0,40	0,38	0,38
Data de pagamento	15/ago	15/set	15/out	16/nov	14/dez	15/jan	12/fev	08/mar	08/abr	10/mai	09/jun	08/jul

Segue histórico de pagamento de rendimentos em reais por cota:

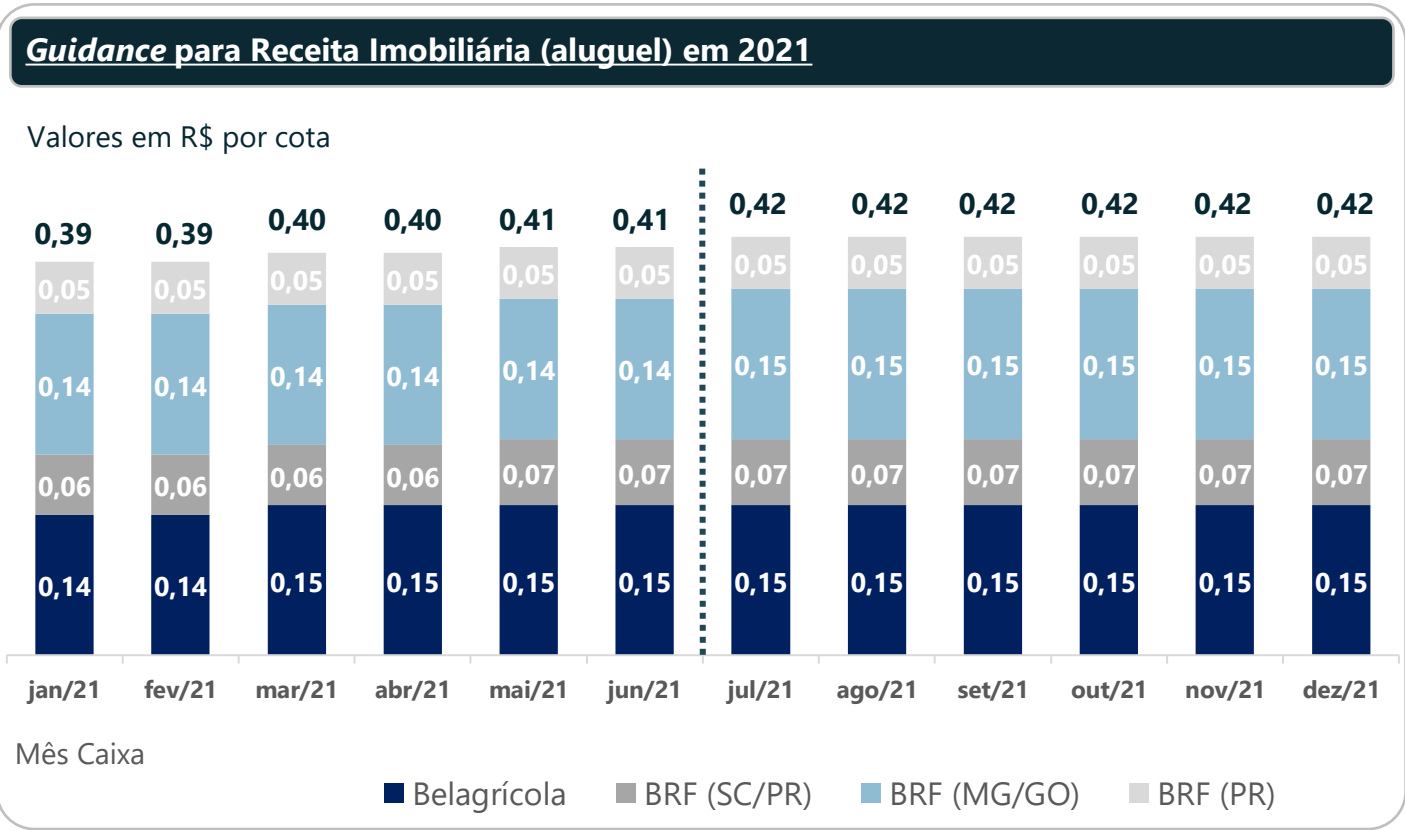
Histórico Pagamento de Rendimentos R\$/Cota:



Guidance para Receita Imobiliária (aluguel)

Segue abaixo o *guidance* da receita de locação segregada por grupo de ativos. Devido a concentração de reajustes no primeiro semestre, esperamos, no segundo semestre, apenas a correção no contrato de BRF (PR). Destacamos que os números abaixo não consideram esse reajuste, apenas os que já ocorreram.

Lembramos que a receita imobiliária em cada mês (referência caixa) impactará o rendimento distribuído pelo Fundo até o 6º dia útil do mês subsequente (“dinâmica M+2”). Os valores do gráfico, não refletem a receita financeira e despesas do Fundo nos próximos meses, apenas a receita de locação, como mencionado acima. Sendo assim, o gráfico não é uma projeção dos dividendos a serem pagos nos próximos meses.



Perguntas Frequentes

☺ Qual o caixa estrutural (aquele que não será alocado em ativos alvo e está destinado para realizar eventuais manutenções nos ativos alvo) do QAGR11?

97% do Patrimônio Líquido do QAGR11 está alocado em Ativos Alvo e o restante em ativos de liquidez, que equivalem ao caixa estrutural.

☺ Como é feita a manutenção dos ativos?

Nos contratos atuais os investimentos em ativos fixos (CAPEX) são de responsabilidade do Fundo e possuem contrapartida em valor adicional de locação, e as manutenções cotidianas (OPEX) são de responsabilidade dos locatários. Até o momento não houve necessidade de realização de manutenções (CAPEX) nos ativos adquiridos.

☺ Quais são as principais receitas e despesas do QAGR11?

- A receita mensal atual (já considera o reajuste anual de Belagícola e BRF (PR/SC)) de locação dos ativos do QAGR11 equivale a **R\$ 2,05 milhões por mês**, ou seja, **R\$ 0,406/cota**. A partir de Julho 2021 a receita mensal passará a ser **R\$ 2,10 milhões** em função do reajuste dos ativos de BRF MG/GO, o que equivale a **R\$ 0,417/cota**.
- A taxa de gestão equivalente a 0,75% a.a. voltou a ser cobrada em Fevereiro 2021: o que considerando a competência de Maio/2021 (resultado apresentado neste relatório em função da dinâmica M+2 que relembramos no slide 7), corresponde a um custo de **R\$ 0,04/cota**.
- As receitas financeiras a partir de fevereiro de 2021 passaram de **R\$ 0,09/cota** (Fevereiro 2021) para **R\$ 0,02/cota** (Maio 2021) em função das vendas das cotas do KNIP11 que foram utilizadas para fazer frente a amortização extraordinária votada pelos cotistas no mês de Janeiro 2021 e explicada em nosso relatório mensal de Janeiro 2021.
- Entre os meses de **junho e setembro 2021** o QAGR11 fará jus as seguintes despesas, sendo elas: seguros dos ativos de Belagícola conforme previsto contratualmente, laudos de avaliação dos Ativos Alvo e auditoria que juntos somam **R\$ 0,10/cota**.

Perguntas Frequentes

 Quando e como são feitos os reajustes contratuais?

As datas dos reajustes estão apresentadas na página 5 deste relatório: este ano ainda haverá o reajuste pelo IPCA dos últimos doze meses dos contratos de locação do ativo de Paranaguá em setembro.

 Que ativos compõe as receitas financeiras?

Desde novembro 2020, as receitas financeiras consideram o resultado do KNIP11 desde novembro de 2020, os demais recursos estão em aplicações com liquidez imediata.

 O fundo irá realizar novas aquisições?

Com o intuito de diversificar a carteira do QAGR11 a Gestão está trabalhando em diversas frentes de originação. Atualizaremos nossos cotistas de acordo com o sucesso destas negociações.

Portfólio de Imóveis (1/6)

Assaí

Tipo de imóvel

Centro de recebimento de grão

Localização

Assaí/ PR

Área do terreno

6,39 ha

Área construída

8.927,91 m²

Capacidade estática de armazenagem

41.400 toneladas

Seguro patrimonial

sim

Descrição

Unidade composta por 2 silos pulmão, 6 silos planos, 2 balanças rodoviárias, 2 tombadores e 2 secadores de grãos

Tipo de contrato de locação

Atípico

Valor do aluguel mensal¹

R\$ 146.155,86

Prazo e vencimento

10 anos (fev/2030)

Índice de reajuste

IPCA

Locatário

Belagrícola





Cambé

Tipo de imóvel

Centro de recebimento de grão

Localização

Cambé/ PR

Área do terreno

22,15 ha

Área construída

14.071,98 m²

Capacidade estática de armazenagem

73.400 toneladas

Seguro patrimonial

sim

Descrição

Unidade composta por 2 silos pulmão, 2 silos de expedição, 12 silos planos, 4 balanças rodoviárias, 2 tombadores e 3 secadores de grãos

Tipo de contrato de locação

Atípico

Valor do aluguel mensal¹

R\$ 306.414,48

Prazo e vencimento

10 anos (fev/2030)

Índice de reajuste

IPCA

Locatário

Belagrícola





1. Em adição ao Comunicado ao Mercado (27 de fevereiro de 2020), o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda ("Instrumento") de quatro centros de recebimento de grãos pelo montante total de R\$ 88.090.000,00. Os contratos de locação, firmado na modalidade de contrato atípico com prazo de 10 anos, somam o valor total de aluguel mensal de R\$ 752.916,36 (data base Mar/21).

11

Portfólio de Imóveis (2/6)

Bela Vista do Paraíso



Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Bela Vista do Paraíso/ PR
Área do terreno	6,29 ha
Área construída	12.873,36 m ²
Capacidade estática de armazenagem	61.800 toneladas
Seguro patrimonial	sim
Descrição	Unidade composta por 2 silos pulmão, 12 silos planos, 2 balanças rodoviárias, 1 tombador e 3 secadores de grãos
Tipo de contrato de locação	Atípico
Valor do aluguel mensal ¹	R\$ 207.182,34
Prazo e vencimento	10 anos (fev/2030)
Índice de reajuste	IPCA
Locatário	Belagrícola



Sabáudia



Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Sabáudia/ PR
Área do terreno	2,10 ha
Área construída	3.051,51 m ²
Capacidade estática de armazenagem	40.590 toneladas
Seguro patrimonial	sim
Descrição	Unidade composta por 2 silos pulmão, 6 silos planos, 2 balanças rodoviárias, 2 tombadores e 2 secadores de grãos
Tipo de contrato de locação	Atípico
Valor do aluguel mensal ¹	R\$ 93.163,68
Prazo e vencimento	10 anos (fev/2030)
Índice de reajuste	IPCA
Locatário	Belagrícola



1. Em adição ao Comunicado ao Mercado (27 de fevereiro de 2020), o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda ("Instrumento") de quatro centros de recebimento de grãos pelo montante total de R\$ 88.090.000,00. Os contratos de locação, firmado na modalidade de contrato atípico com prazo de 10 anos, somam o valor total de aluguel mensal de R\$ 752.916,36 (data base Mar/21).

Portfólio de Imóveis (3/6)

Campo Erê

Tipo de imóvel

Centro de recebimento de grão

Localização

Campo Erê/ SC

Área do terreno

3,44 ha

Área construída

4.793,50 m²

Capacidade estática de armazenagem

18.000 toneladas

Seguro patrimonial

sim

Descrição

Unidade composta por 3 silos pulmão, 4 silos, 3 balanças rodoviárias, 1 tombador e 2 secadores de grãos

Tipo de contrato de locação

Atípico

Valor do aluguel mensal

R\$ 46.481,07

Prazo e vencimento

20 anos (mai/2040)

Índice de reajuste

IPCA

Locatário

BRF







Medianeira

Tipo de imóvel

Centro de recebimento de grão

Localização

Medianeira/ PR

Área do terreno

5,03 ha

Área construída

5.933,78 m²

Capacidade estática de armazenagem

24.000 toneladas

Seguro patrimonial

sim

Descrição

Unidade composta por 3 silos, 1 armazém graneleiro, 2 balanças rodoviárias e 2 secadores de grãos

Tipo de contrato de locação

Atípico

Valor do aluguel mensal

R\$ 80.118,95

Prazo e vencimento

20 anos (mai/2040)

Índice de reajuste

IPCA

Locatário

BRF







Portfólio de Imóveis (4/6)

Francisco Beltrão



Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Francisco Beltrão/ PR
Área do terreno	2,74 ha
Área construída	9.112,00 m²
Capacidade estática de armazenagem	23.000 toneladas
Seguro patrimonial	sim
Descrição	Unidade composta por 2 silos pulmão, 1 silo, 2 armazéns graneleiros, 1 balança rodoviária, 1 tombador e 2 secadores de grãos
Tipo de contrato de locação	Atípico
Valor do aluguel mensal	R\$ 123.533,68
Prazo e vencimento	20 anos (mai/2040)
Índice de reajuste	IPCA
Locatário	BRF



Pato Branco



Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Pato Branco/ PR
Área do terreno	18,89 ha
Área construída	3.460,00 m²
Capacidade estática de armazenagem	24.000 toneladas
Seguro patrimonial	sim
Descrição	Unidade composta por 4 silos pulmão, 3 silos, 1 armazém graneleiro, 2 balanças rodoviárias, 1 tombador e 2 secadores de grãos
Tipo de contrato de locação	Atípico
Valor do aluguel mensal	R\$ 80.993,87
Prazo e vencimento	20 anos (mai/2040)
Índice de reajuste	IPCA
Locatário	BRF



Portfólio de Imóveis (5/6)

Jataí



Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Jataí/ GO
Área do terreno	6,29 ha
Área construída	1.842,27 m²
Capacidade estática de armazenagem	60.000 toneladas
Seguro patrimonial	sim
Descrição	Unidade composta por 3 silos pulmão, 1 silo, 1 armazém graneleiro, 1 balança rodoviária e 2 secadores de grãos
Tipo de contrato de locação	Atípico
Valor do aluguel mensal	R\$ 148.343,01
Prazo e vencimento	5 anos (jul/2025)
Índice de reajuste	IPCA
Locatário	BRF



Nova Ponte



Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Nova Ponte/ MG
Área do terreno	9,56 ha
Área construída	1.985,27 m²
Capacidade estática de armazenagem	110.000 toneladas
Seguro patrimonial	sim
Descrição	Unidade composta por 2 armazéns graneleiros, 2 silos, 1 balança rodoviária e 2 secadores de grãos
Tipo de contrato de locação	Atípico
Valor do aluguel mensal	R\$ 295.177,90
Prazo e vencimento	5 anos (jul/2025)
Índice de reajuste	IPCA
Locatário	BRF



Portfólio de Imóveis (6/6)

Uberlândia



Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Uberlândia/ MG
Área do terreno	6,84 ha
Área construída	8.386,77 m²
Capacidade estática de armazenagem	130.000 toneladas
Seguro patrimonial	sim
Descrição	Unidade composta por 2 silos pulmão, 2 silos, 2 armazéns graneleiros, 2 balanças rodoviárias, 1 tombador e 3 secadores de grãos
Tipo de contrato de locação	Atípico
Valor do aluguel mensal	R\$ 312.639,45
Prazo e vencimento	5 anos (jul/2025)
Índice de reajuste	IPCA
Locatário	BRF



Paranaguá

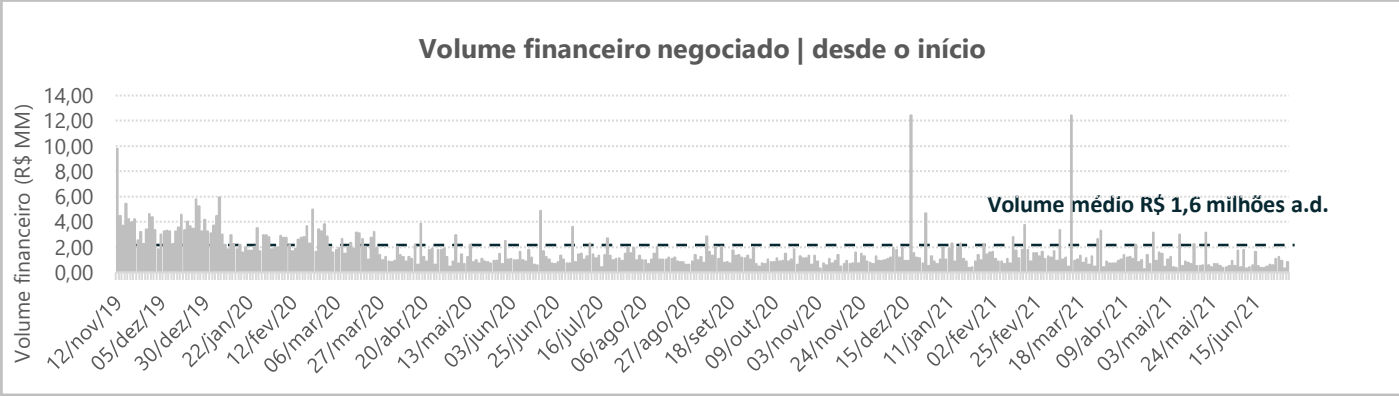
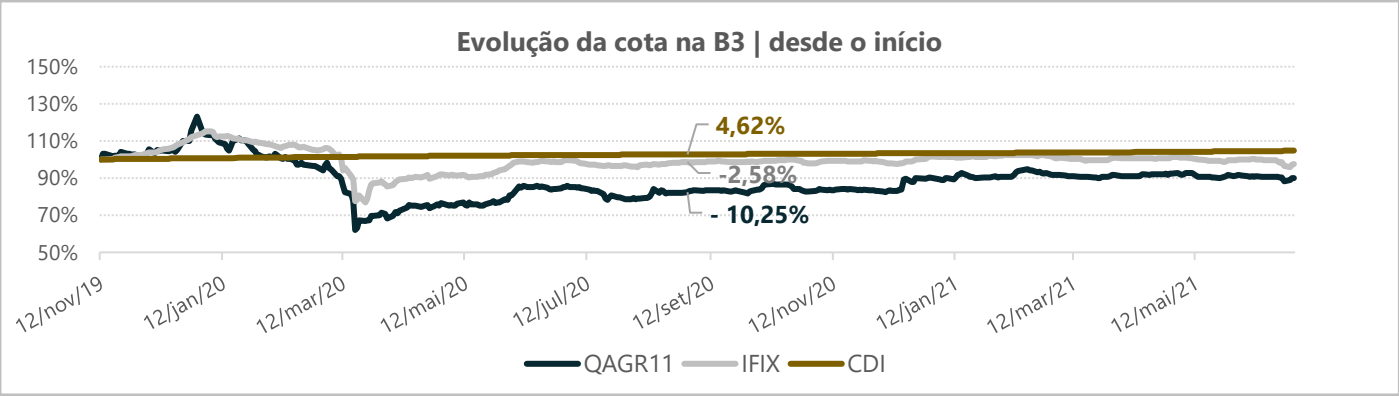


Tipo de imóvel	Centro de distribuição
Localização	Paranaguá/ PR
Área do terreno	121,7 mil m²
Área construída	8.398 m²
Seguro patrimonial	sim
Descrição	Centro de distribuição, adjacente à unidade industrial, com galpão, balança, subestação e base de tanques
Tipo de contrato de locação	Atípico
Valor do aluguel mensal	R\$ 260.625,00
Prazo e vencimento	10 anos (set/2030)
Índice de reajuste	IPCA
Locatário	BRF



Performance na B3

Rentabilidade			Liquidez		
	Mês	Desde o Início ¹		Mês	Desde o Início ¹
QAGR11	-1,16%	-10,25%	Volume negociado	R\$ 16 MM	R\$ 644,1 MM
IFIX	-2,19%	-2,58%	Volume médio diário negociado	R\$ 0,7 MM	R\$ 1,6 MM
CDI	0,31%	4,62%	Giro	3,5%	146,8%



1. Considerando o início das negociações na B3 no dia 12 de novembro de 2019

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

 [@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.

