



QUASAR AGRO FII

QUASAR
AGRO 

Relatório Mensal

JANEIRO 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/Alcool; 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 gestão ³ 0,75% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo ⁴	Tipo Anbima FII Renda Gestão Ativa
Foco de atuação Logística	Ticker QAGR11

Comentário do Gestor

Conforme aprovado pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas ("AGEO") do QAGR11 em 11 de janeiro de 2021, ao longo do último mês, a Gestora realizou os procedimentos necessários para amortizar R\$ 191,52 milhões em cotas do QAGR11, equivalente a R\$ 38 por cota.

Para concluir a amortização foram vendidas 222.197 cotas do KNIP11 com o preço médio de **R\$ 112,35/cota (+5,6% vs. o valor pago em novembro 2020)**, equivalente a R\$ 24,96 milhões, o que representou um ganho para o fundo de **R\$ 1,3 milhão, que será distribuído aos cotistas**. A posição em LFTs vincendas em setembro de 2021 foi liquidada no dia 8 de Fevereiro de 2021. O caixa estrutural do fundo (aquele que não será alocado em ativos alvo) de R\$ 12,2 milhões continuará, por enquanto, majoritariamente aplicado em cotas do KNIP11.

Em função dos trâmites operacionais, a amortização será concluída dia 19 de Fevereiro.

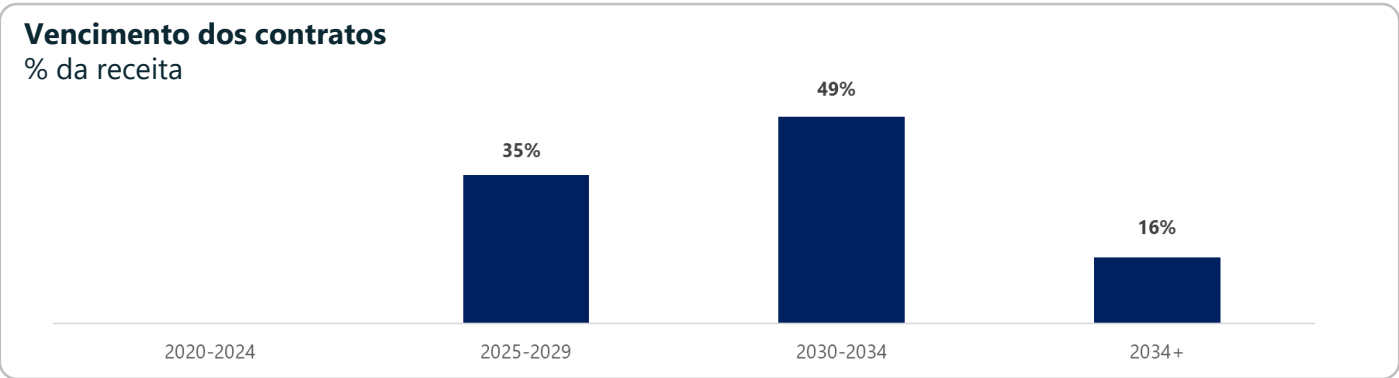
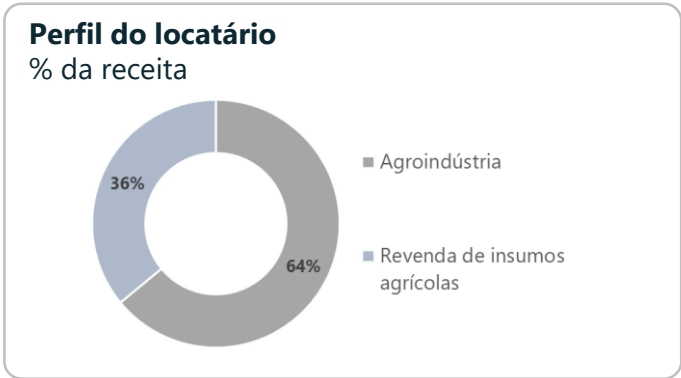
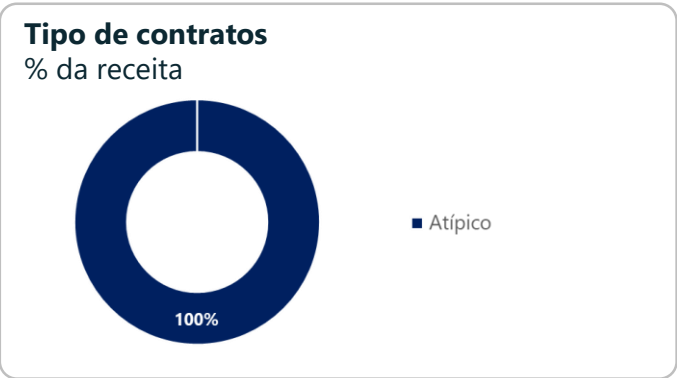
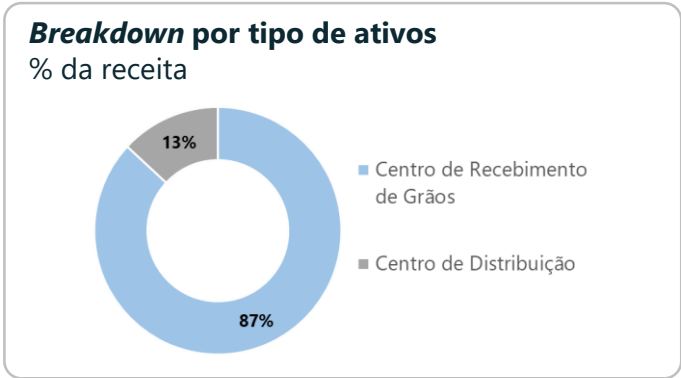
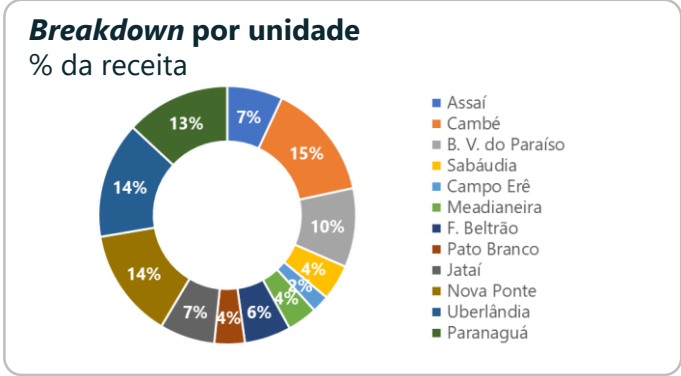
A distribuição de rendimentos atingiu **R\$ 0,450250932** por cota com pagamento em 12 de Fevereiro de 2021, em linha com o mês anterior, conforme tabela apresentada na página 5.

Todos os contratos seguem performando conforme previsto e estão sendo feitas vistorias de rotina nos ativos, atestando que se mantêm em condições adequadas.

R\$ 485,4 milhões Patrimônio líquido ⁵	R\$ 454,6 milhões Valor de Mercado ⁵	+15 mil Investidores ⁵	R\$ 0,45 por cota de rendimento no mês
R\$ 96,31 Cota patrimonial ⁵	R\$ 90,20 Cota Valor de Mercado ⁵	Liquidez diária média R\$ 1,3 milhões ⁶	Dividend Yield (Valor de Mercado) 5,99%

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. 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)
5. Data-base 29/01/2021
6. Desde o início do Fundo

Resumo do portfólio atual de ativos imobiliários



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 (R\$ MM)	Aluguel (R\$ k/m)	Cap Rate	Reajuste	Venc.to. Contrato
	Assaí	PR	41	88	139	9,75%	IPCA I Mar	Jan'30
	Cambé	PR	73		291			Jan'30
	B. V. do Paraíso	PR	62		197			Jan'30
	Sabáudia	PR	41		89			Jan'30
	Campo Erê	SC	18	50	44	7,50%	IPCA I Mai	Mai'40
	Madianeira	PR	24		75			Mai'40
	F. Beltrão	PR	23		116			Mai'40
	Pato Branco	PR	24		76			Mai'40
	Jataí	GO	60	98	138	8,60%	IPCA I Jul	Jul'25
	Nova Ponte	MG	110		274			Jul'25
	Uberlândia	MG	130		290			Jul'25
	Paranaguá	PR	-		261	7,50%	IPCA I Set	Set'30
	Total		606	277	1.989	8,70%		

1. Cap Rate ponderado pelo valor do aluguel mensal

Resultado do Fundo

A distribuição de rendimentos atingiu **R\$ 0,450250932 por cota** considerando o resultado com competência em dezembro e efeito caixa em janeiro com pagamento em **12 de fevereiro de 2021**, em favor dos detentores de cotas **em 5 de fevereiro de 2021**.

Em fevereiro de 2021, os rendimentos foram impactados positivamente por proventos do KNIP11 referentes ao mês de dezembro 2020.

Em janeiro de 2021 recebemos R\$ 459.000,00 e em fevereiro de 2021 receberemos R\$ 431.800,00 (Rendimento de R\$ 1,27/cota do KNIP11) em proventos do KNIP11, **que serão integralmente distribuídos aos nossos cotistas nos meses de março e abril de 2021**, respectivamente, respeitando assim o regime de competência do fundo, como apresentado na tabela que segue:

Data de Impacto Distribuição Proventos QAGR11	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21
Rendimento por cota KNIP 11	0,75	1,00	1,35	1,27
Rendimento em R\$ para QAGR11	255.000	340.000	459.000	431.800
Rendimento em R\$ por cota QAGR11	0,051	0,067	0,091	0,086
Status	Distribuído	Distribuído	A Distribuir	A Distribuir

R\$	Competência em Dezembro/2020			Nos últimos 12 meses ¹
	Caixa em Janeiro/2021	No semestre (mês caixa)	No ano (mês caixa)	(mês caixa)
Receita Imobiliária	1.989.084	1.989.084	1.989.084	12.532.805
Lucros Imobiliários	-	-	-	-
Receita Financeira	593.656	593.656	593.656	8.781.568
Total de Receitas	2.582.740	2.582.740	2.582.740	21.314.373
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(356.674)	(356.674)	(356.674)	(2.475.911)
Total de Despesas	(356.674)	(356.674)	(356.674)	(2.475.911)
Resultado	2.226.066	2.226.066	2.226.066	18.838.462
Rendimento anunciado	2.268.000	2.268.000	2.268.000	18.875.104
Resultado por cota	0,44	0,44	0,44	3,74
Rendimento por cota	0,45	0,45	0,45	3,75
Resultado acumulado	-	-	-	-
Parcela distribuída, %	102%	102%	102%	100%

1. Considerando o início do Fundo no dia 05 de novembro de 2019
Nota. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

Evolução da Distribuição de Resultados

Este é o último mês no qual o resultado apurado num determinado mês será distribuído aos cotistas até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo (lembrando que o aluguel recebido em determinado mês é pago durante o mês seguinte). **Com o intuito de beneficiar nossos cotistas e respeitando a Política de Distribuição de Resultado do QAGR11**, a partir de **março de 2021**, o pagamento dos proventos será antecipado para o **6º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos**. A data limite para receber os proventos de “M-1” também será ajustada, passará a ser o 1º (primeiro) dia útil de “M” e não mais o até 5º (quinto) dia útil “M”.

Ou seja, a partir de março 2021, o aluguel vigente em um determinado mês (“M”) será pago pelo locatário no mês seguinte (“M+1”) e impactará o rendimento distribuído pelo Fundo **até o 6º dia útil do mês subsequente (“M+2”)**. Segue abaixo resumo da alteração já informada no [Fato Relevante de 5 de fevereiro](#):

Evento	Antes da Alteração	Após a Alteração
Divulgação Provento M-1	Até 5º (quinto) dia útil M	1º (primeiro) dia útil M
Data Limite para Deter a Cota a Receber Proventos M-1	Até 5º (quinto) dia útil M	1º (primeiro) dia útil M
Data de Pagamento Proventos M-1	Até 10º (décimo) dia útil M	Até 6º (sexto) dia útil M

M-1 = (Mês anterior ao mês da divulgação) e M= mês da divulgação

Considerando a dinâmica M+2 do Fundo, o rendimento efetivamente distribuído em 12 de fevereiro é referente a competência de dezembro e, portanto, reflete o portfólio de ativos e a situações dos contratos daquele mês.

Os resultados da alocação no KNIP11 estão sendo incluídos na rubrica de receitas financeiras desde novembro de 2020.

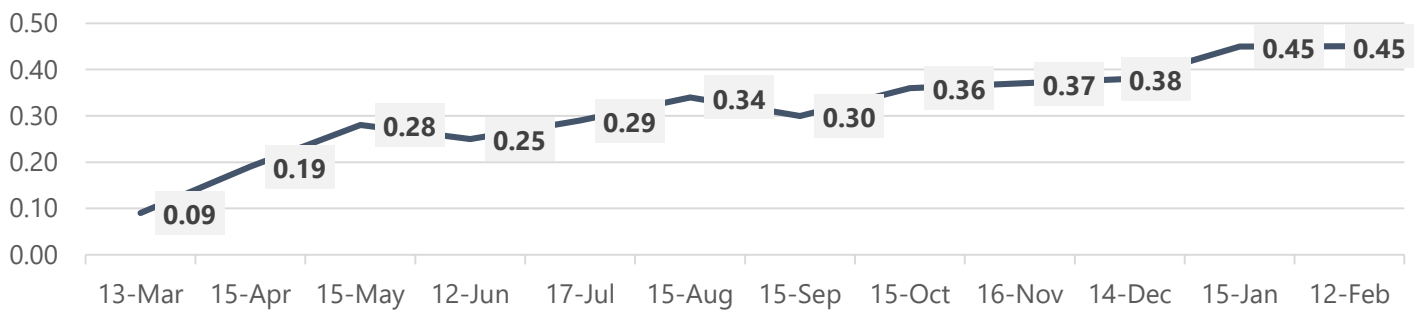
Evolução da Distribuição de Resultados

Valores em R\$ por cota

Mês Competência	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
Mês Caixa	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21
Aluguel Belagrícola	-	-	0,10	0,10	0,11	0,12	0,12	0,12	0,14	0,14	0,14	0,14
Aluguel BRF	-	-	-	-	-	0,06	0,06	0,20	0,20	0,23	0,25	0,25
Receita Financeira	0,23	0,21	0,21	0,17	0,20	0,17	0,14	0,10	0,05	0,05	0,10	0,12
Total de Receitas	0,23	0,21	0,31	0,28	0,31	0,35	0,32	0,41	0,39	0,42	0,50	0,51
Total de Despesas	(0,13)	(0,02)	(0,03)	(0,03)	(0,02)	(0,01)	(0,02)	(0,03)	(0,03)	(0,04)	(0,04)	(0,07)
Resultado	0,09	0,19	0,28	0,25	0,29	0,34	0,30	0,38	0,36	0,37	0,45	0,44
Rendimentos	0,09	0,19	0,28	0,25	0,29	0,34	0,30	0,36	0,37	0,38	0,45	0,45
Data de pagamento	13/mar	15/abr	15/mai	12/jun	17/jul	15/ago	15/set	15/out	16/nov	14/dez	15/jan	12/fev

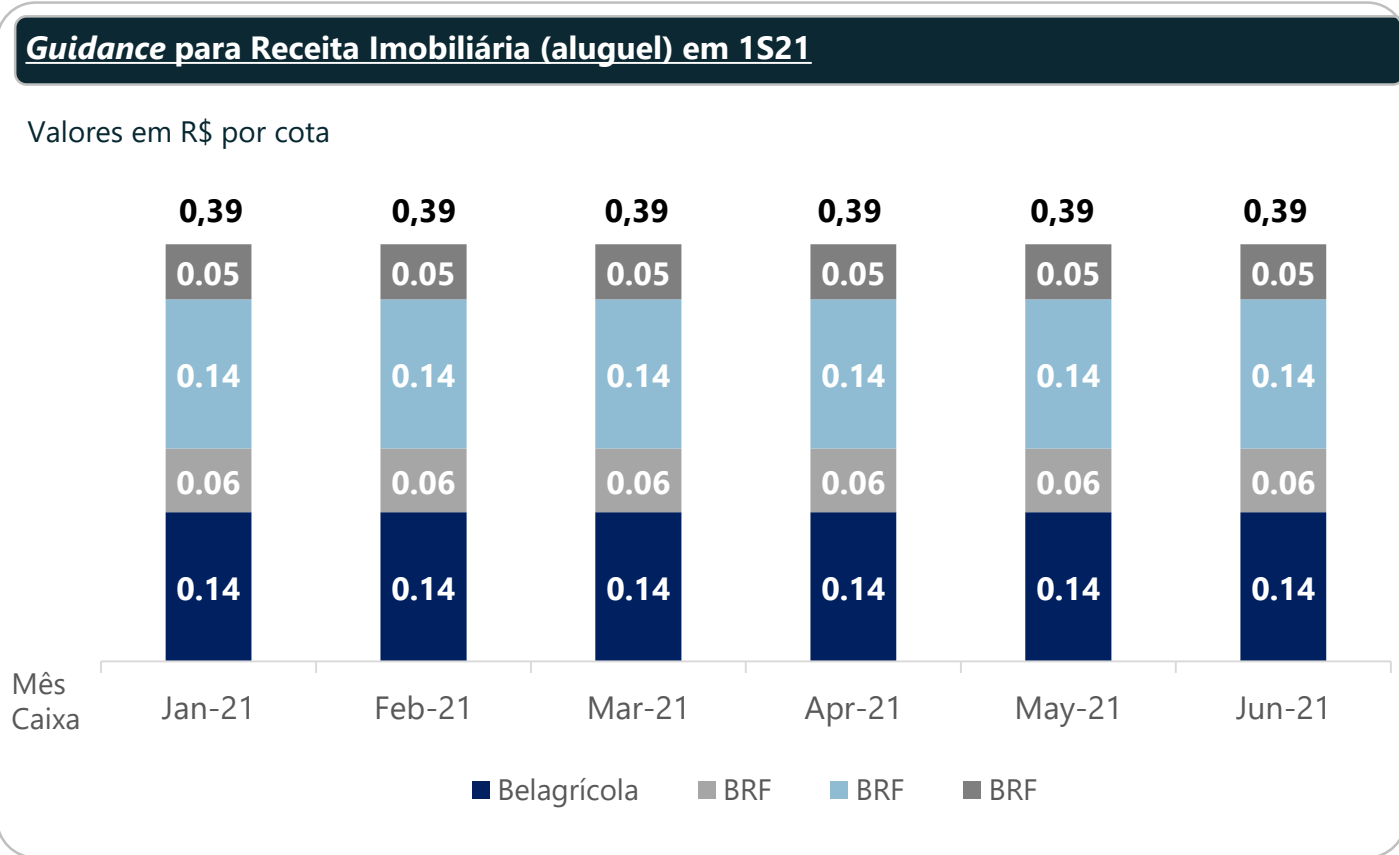
Segue histórico de pagamento de rendimentos em reais por cota:

Histórico Pagamento de Rendimentos R\$/Cota



Guidance para Receita Imobiliária (aluguel)

Considerando os **ativos que compõem atualmente a carteira do QAGR11**, conforme tabela da página 4, temos a seguinte evolução esperada da receita imobiliária do Fundo para o primeiro semestre de 2021 (desconsiderando as correções pelo IPCA que ocorrerão ao longo do ano).



Até fevereiro de 2021, a receita imobiliária em cada mês (referência caixa) impactará o rendimento distribuído pelo Fundo até o 10º dia útil do mês subsequente (“dinâmica M+2”), a partir de março 2021, essa data será antecipada para o **6º dia útil** conforme explicado na página 6. Os valores do gráfico representam o **guidance apenas para a receita imobiliária (aluguel)** do Fundo e, portanto, não refletem a receita financeira e despesas do Fundo nos próximos meses. Em suma, **o gráfico não é uma projeção de rendimentos a serem pagos nos próximos meses.**

Lembramos que, após a amortização prevista para ocorrer nesse mês de fevereiro, as receitas financeiras serão impactadas em função da menor posição de caixa do Fundo e da redução na nossa posição em KNIP11, assim como as despesas serão impactadas pela retomada da cobrança da taxa de gestão.

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\$ 138.937,50

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\$ 291.281,25

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 (oitenta e oito milhões e noventa mil reais). Os contratos de locação, firmado na modalidade de contrato atípico com prazo de 10 anos, somam o valor total de aluguel mensal de R\$ 715.731,25 (setecentos e quinze mil e setecentos e trinta e um reais e vinte e cinco centavos).

9

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\$ 196.950,00
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\$ 88.562,50
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 (oitenta e oito milhões e noventa mil reais). Os contratos de locação, firmado na modalidade de contrato atípico com prazo de 10 anos, somam o valor total de aluguel mensal de R\$ 715.731,25 (setecentos e quinze mil e setecentos e trinta e um reais e vinte e cinco centavos).

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\$ 43.673,15
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\$ 75.278,96
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\$ 116.070,07
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\$ 76.101,03
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\$ 137.640,24

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\$ 273.881,17

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\$ 290.082,89
Prazo e vencimento	5 anos (jul/2025)
Índice de reajuste	IPCA
Locatário	BRF



Paranaguá

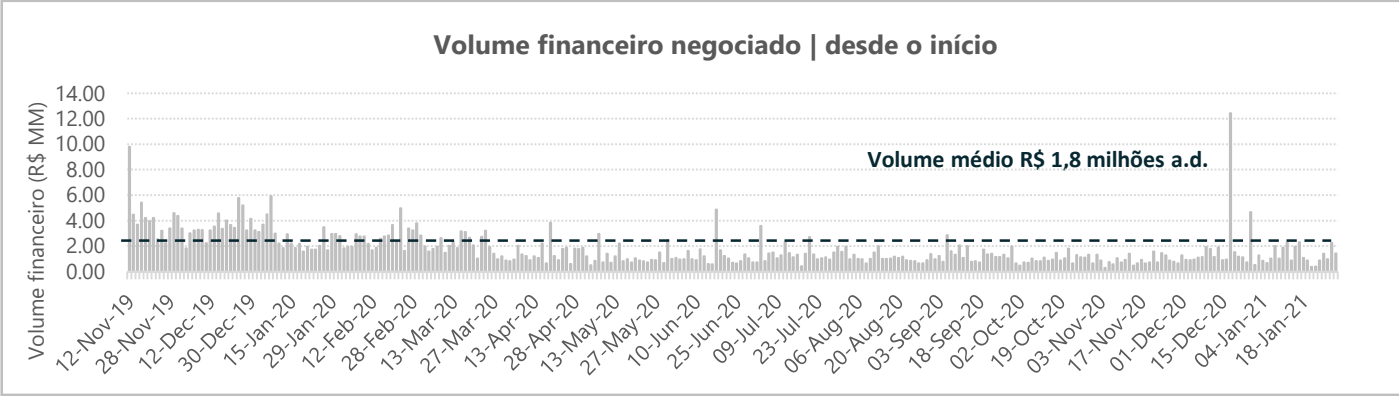
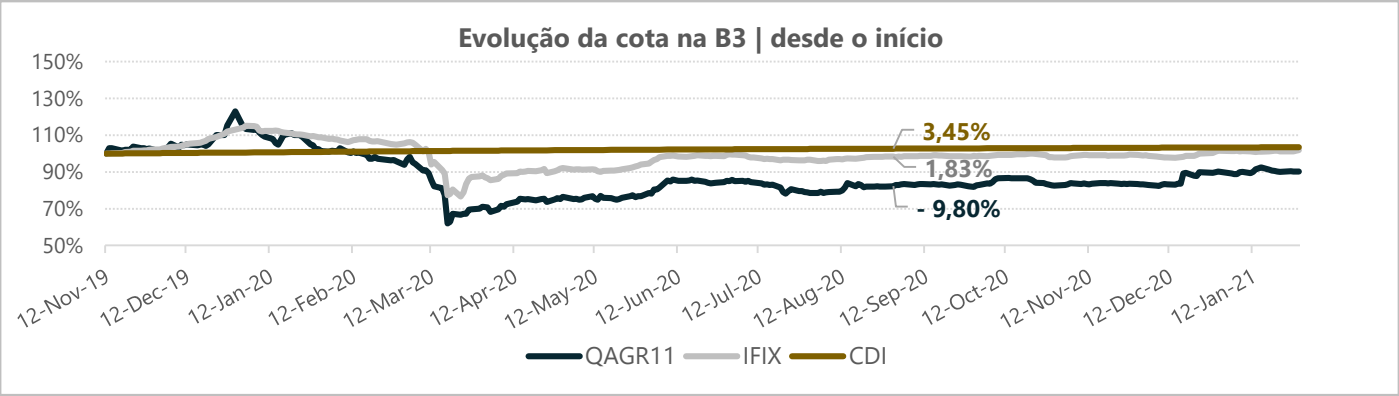


Tipo de imóvel	Centro de distribuição
Localização	Paranaguá/ PR
Área do terreno	121,7 mil m²
Área construída	8.398 m²
Seguro patrimonial	sim
Descrição	Centro de distribuição, adjacente à unidade industrial, com galpão, balança, subestação e base de tanques
Tipo de contrato de locação	Atípico
Valor do 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	0,06%	-9,80%	Volume negociado	R\$ 24,5 MM	R\$ 537,9 MM
IFIX	0,32%	1,83%	Volume médio diário negociado	R\$ 1,3 MM	R\$ 1,8 MM
CDI	0,14%	3,45%	Giro	5,4%	118,4%



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.

