



QUASAR AGRO FII



QUASAR
AGRO 

Relatório Mensal

MAIO 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 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

Este mês os rendimentos a serem distribuídos totalizaram **R\$ 0,38 por cota** com pagamento em **9 de junho de 2021**, como apresentado na tabela da página 7 o que equivale a um *yield* de **8,99% a.a.** ou **269,12% do CDI líquido de IR⁷**.

Lembramos que 97% do Patrimônio Líquido do QAGR11 está alocado em Ativos Alvo e o restante em ativos de liquidez, que equivalem ao **caixa estrutural** (aquele que não será alocado em ativos alvo e está destinado para realizar eventuais manutenções nos ativos alvo).

Até o momento não houve necessidade de realização de manutenções (CAPEX) nos ativos adquiridos. Lembrando que 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.

Para melhor orientação de nossos cotistas e com o intuito de esclarecer dúvidas recorrentes em nosso *mailing* de RI gostaríamos de lembrá-los e elucidá-los sobre alguns pontos:

- ⌚ A receita mensal atual (já considera o reajuste mais recente de BRF apresentado na página 5 deste relatório) de locação dos ativos do QAGR11 equivale a **R\$ 2,05 milhões por mês**, ou seja, **R\$ 0,406/cota**;
- ⌚ A taxa de gestão equivalente a **0,75% a.a.** voltou a ser cobrada em Fevereiro/2021: o que considerando a competência de Abril/2021 (resultado apresentado neste relatório em função da dinâmica M+2 que lembramos no slide 7), corresponde a um custo de **R\$ 0,04/cota**;

R\$ 294,8 milhões
Patrimônio líquido⁵

R\$ 266,1 milhões
Valor de Mercado⁵

+17 mil
Investidores⁵

R\$ 0,38
por cota de rendimento no mês
Pagamento em 09/06/2021

R\$ 58,49
Cota patrimonial⁵

R\$ 52,80 Cota
Valor de Mercado⁵

Liquidez diária média
R\$ 1,7 milhões⁶

Dividend Yield
(Valor de Mercado)
8,99%

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 31/05/2021
6. Desde o início do Fundo 7. No caso de pessoas físicas

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

- As receitas financeiras a partir de fevereiro de 2021 passaram de **R\$ 0,09/cota** (Fevereiro 2021) para **R\$ 0,02/cota** (Abril 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 Belagricola conforme previsto contratualmente, laudos de avaliação dos Ativos Alvo e auditoria que juntos somam **R\$ 0,10/cota**;

Sendo assim, o *guidance* de distribuição de rendimentos para os próximos meses é um valor em linha com a distribuição deste mês;

Destacamos que as informações apresentadas acima dizem respeito aos custos do QAGR11 no mês de Abril 2021 ou nas datas explicitadas acima e podem variar em função do valor da cota do fundo (taxa de administração e gestão), das receitas financeiras (oscilação nas distribuições do KNIP11/eventual venda de cotas) e de custos não recorrentes;

Novas Aquisições: Com o intuito de diversificar a carteira do QAGR11 a Gestão está trabalhando em diversas frentes de origemação. Atualizaremos nossos cotistas nas próximas cartas de acordo com o sucesso destas negociações.

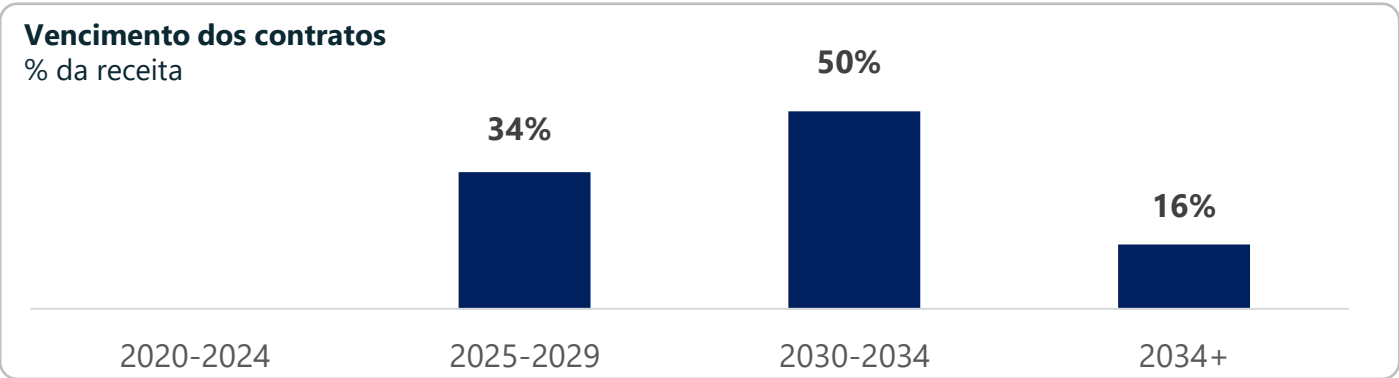
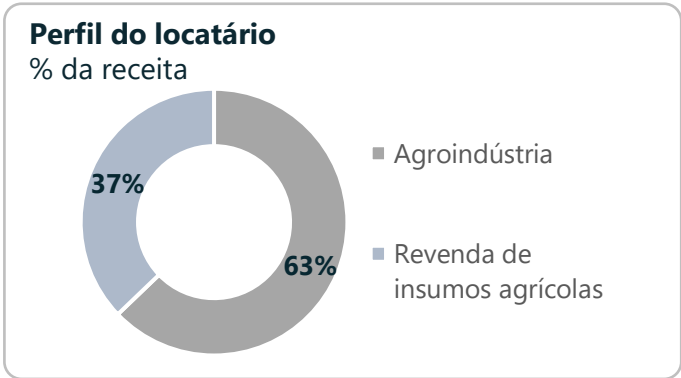
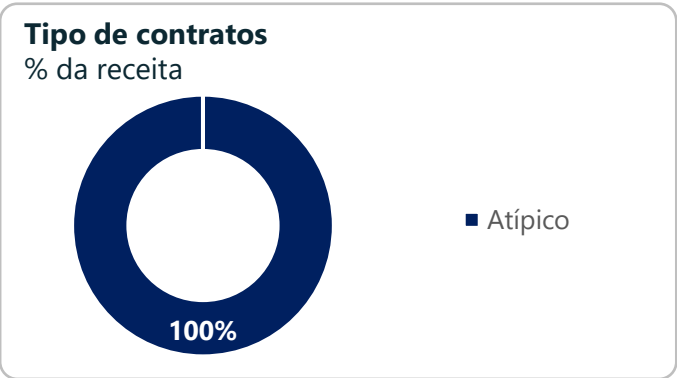
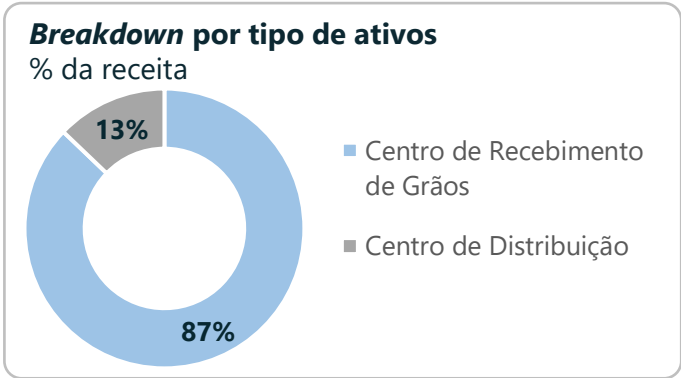
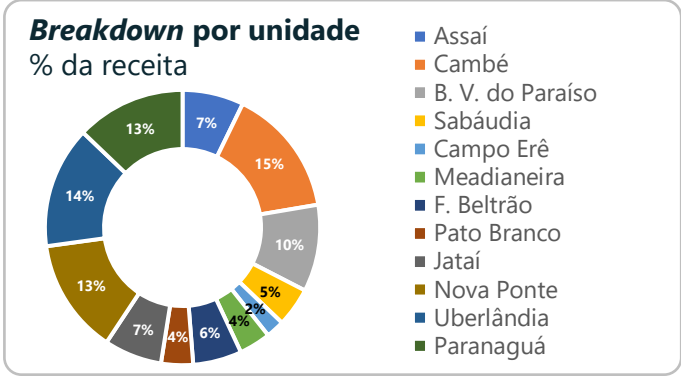
Reajustes Locação: As datas dos reajustes estão apresentadas na página 5 deste relatório: este ano ainda haverá o reajuste pelo IPCA dos últimos doze meses dos contratos de locação dos ativos de Jataí, Nova Ponte e Uberlândia no mês de Julho e do ativo de Paranaguá em Setembro.

A partir do próximo relatório, os pontos acima, serão incluídos em uma seção adicional intitulada, **Perguntas Frequentes**.

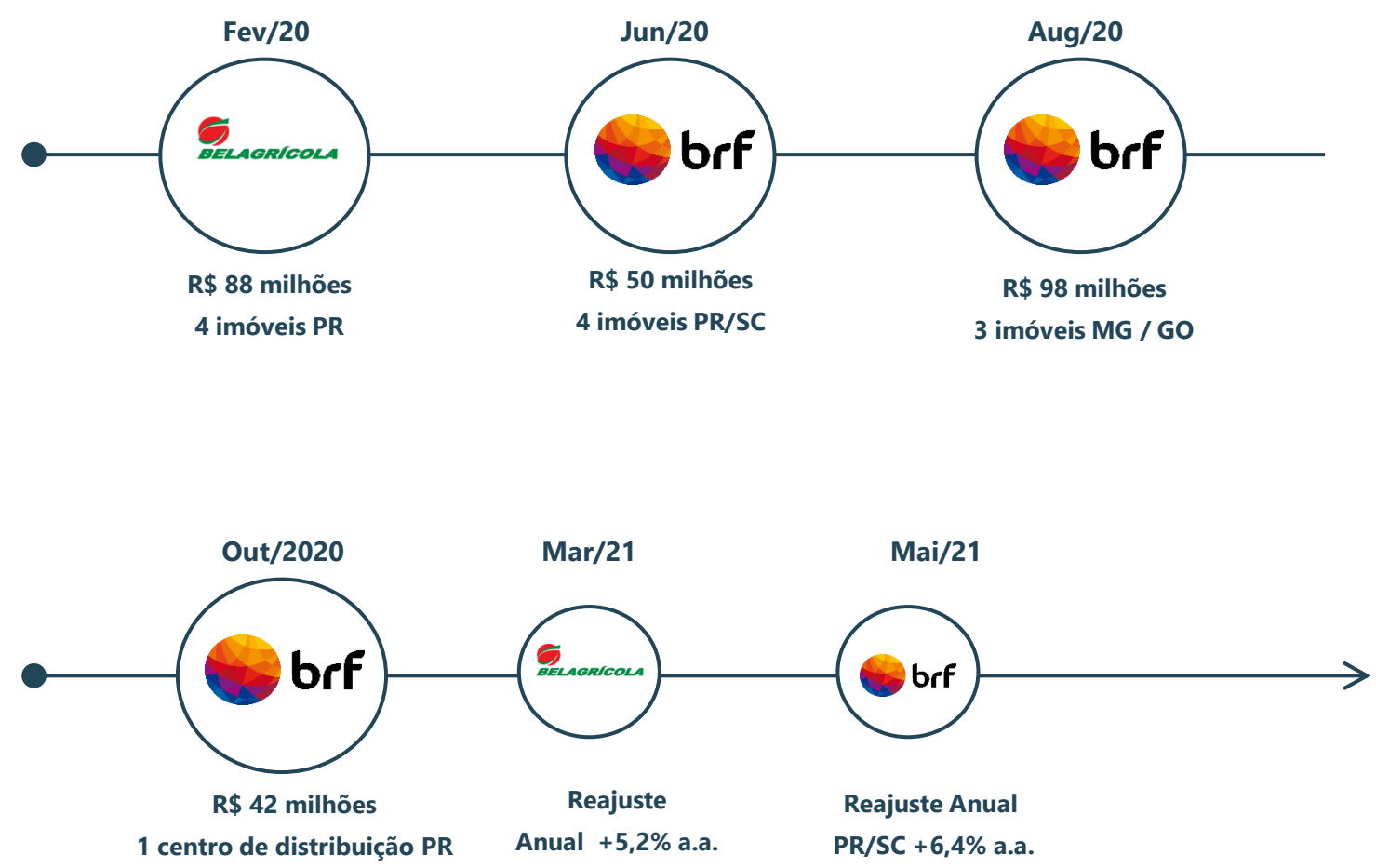
R\$ 294,8 milhões Patrimônio líquido ⁵	R\$ 266,1 milhões Valor de Mercado ⁵	+17 mil Investidores ⁵	R\$ 0,38 por cota de rendimento no mês Pagamento em 09/06/2021
R\$ 58,49 Cota patrimonial ⁵	R\$ 52,80 Cota Valor de Mercado ⁵	Liquidez diária média R\$ 1,7 milhões⁶	Dividend Yield (Valor de Mercado) 8,99%

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 31/05/2021
6. Desde o início do Fundo

Resumo do portfólio atual de ativos imobiliários



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 Inicial ¹	Cap Rate Vigente ²	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	138				Jul'25
	Nova Ponte	MG	110	98	274	274	8,60%	8,60%	IPCA I Jul	Jul'25
	Uberlândia	MG	130		290	290				Jul'25
	Paranaguá	PR	-	42	261	261	7,50%	7,50%	IPCA I Set	Set'30
Total			606	277	1.989	2.046	8,70%	8,97%		

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 junho de 2021** corresponde a distribuição de **R\$ 0,38** por cota em **9 de junho de 2021**.

R\$	Competência em Maio/2021	No semestre	No ano	Nos último
	Caixa em Maio/2021	(mês caixa)	(mês caixa)	12 mese
				(mês caixa)
Receita Imobiliária	2.026.269	7.996.831	7.996.831	19.569.954
Lucros Imobiliários	-	-	-	-
Receita Financeira	93.261	2.231.353	2.231.353	6.878.450
Total de Receitas	2.119.530	10.228.184	10.228.184	26.448.404
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(266.365)	(1.367.386)	(1.367.386)	(2.841.794)
Total de Despesas	(266.365)	(1.367.386)	(1.367.386)	(2.841.794)
Resultado	1.853.165	8.860.798	8.860.798	23.606.611
Rendimento anunciado	1.915.200	8.280.720	8.280.720	23.094.041
Resultado por cota	0,37	1,76	1,76	4,68
Rendimento por cota	0,38	1,64	1,64	4,58
Resultado acumulado	-	-	-	-
Parcela distribuída, %	103%	93%	93%	98%

Evolução da Distribuição de Resultados

Como sempre, destacamos que em função da dinâmica M+2 do Fundo, o rendimento efetivamente distribuído em 9 de junho se refere a competência de abril, refletindo assim a situação do QAGR11 daquele mês.

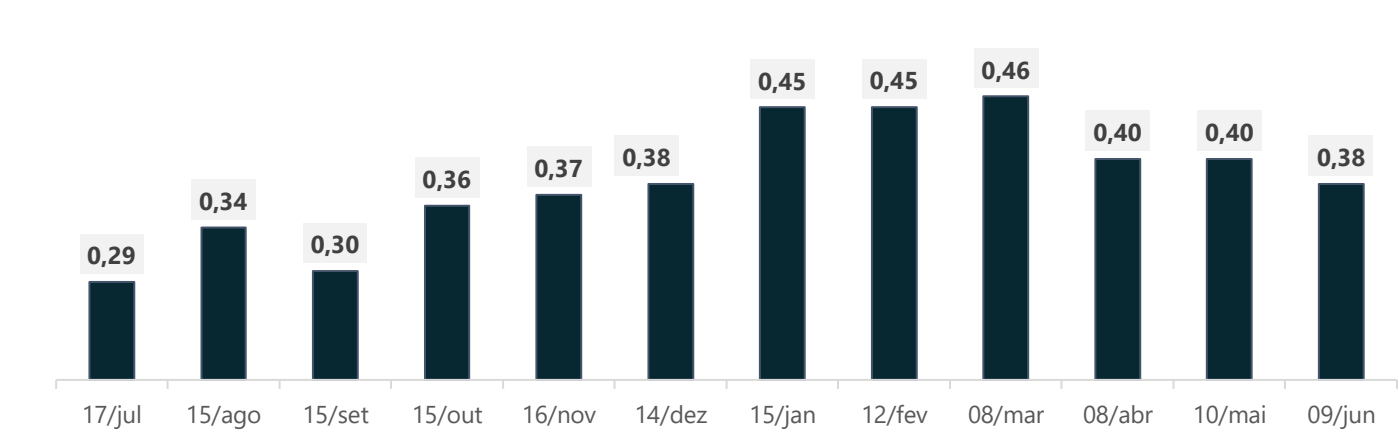
Relembramos que a rubrica de receitas financeiras considera o resultado do KNIP11 desde novembro de 2020.

Valores em R\$ por cota: últimos doze meses

Mês Competência	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21
Mês Caixa	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21
Aluguel Belagícola	0,11	0,12	0,12	0,12	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	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
Receita Financeira	0,20	0,17	0,14	0,10	0,05	0,05	0,10	0,12	0,14	0,26	0,02	0,02
Total de Receitas	0,31	0,35	0,32	0,41	0,39	0,42	0,50	0,51	0,53	0,65	0,42	0,42
Total de Despesas	(0,02)	(0,01)	(0,02)	(0,03)	(0,03)	(0,04)	(0,04)	(0,07)	(0,07)	(0,09)	(0,06)	(0,05)
Resultado	0,29	0,34	0,30	0,38	0,36	0,37	0,45	0,44	0,46	0,56	0,37	0,37
Rendimentos	0,29	0,34	0,30	0,36	0,37	0,38	0,45	0,45	0,46	0,40	0,40	0,38
Data de pagamento	17/jul	15/ago	15/set	15/out	16/nov	14/dez	15/jan	12/fev	08/mar	08/abr	10/mai	09/jun

Segue histórico de pagamento de rendimentos em reais por cota:

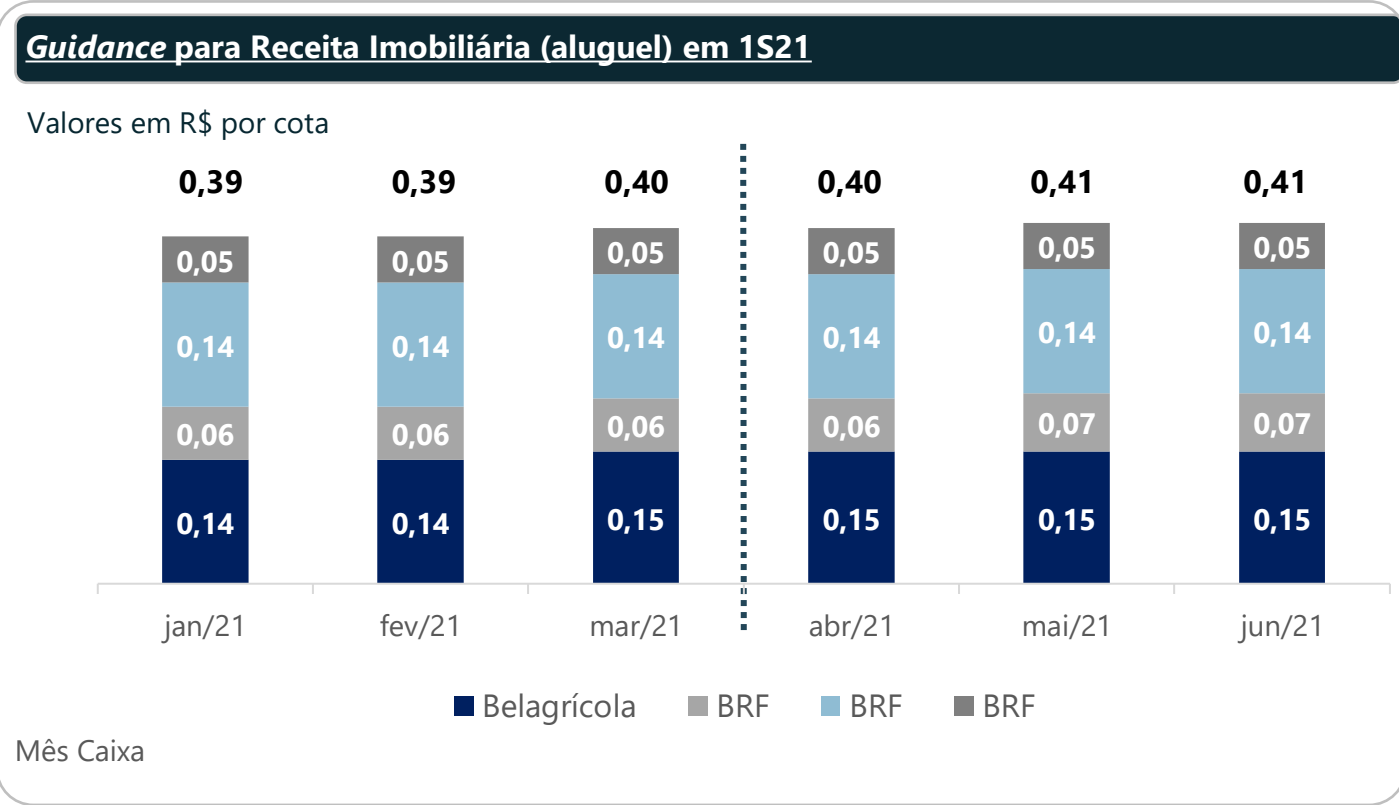
Histórico Pagamento de Rendimentos R\$/Cota:



Guidance para Receita Imobiliária (aluguel)

Mostramos na sequência a evolução da receita imobiliária do Fundo para o primeiro semestre de 2021 (o valor já considera a atualização da locação de Belagrícola e BRF Campo Erê (SC), Medianeira (PR), Francisco Beltrão (PR) e Pato Branco (PR)) considerando o portfólio de ativos atual (página 6).

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 representam o *guidance* apenas para a receita imobiliária (aluguel) do Fundo e, sendo assim, 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.



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).

10

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 m²
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 mensal¹	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 m²
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 mensal¹	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\$ 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





14

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

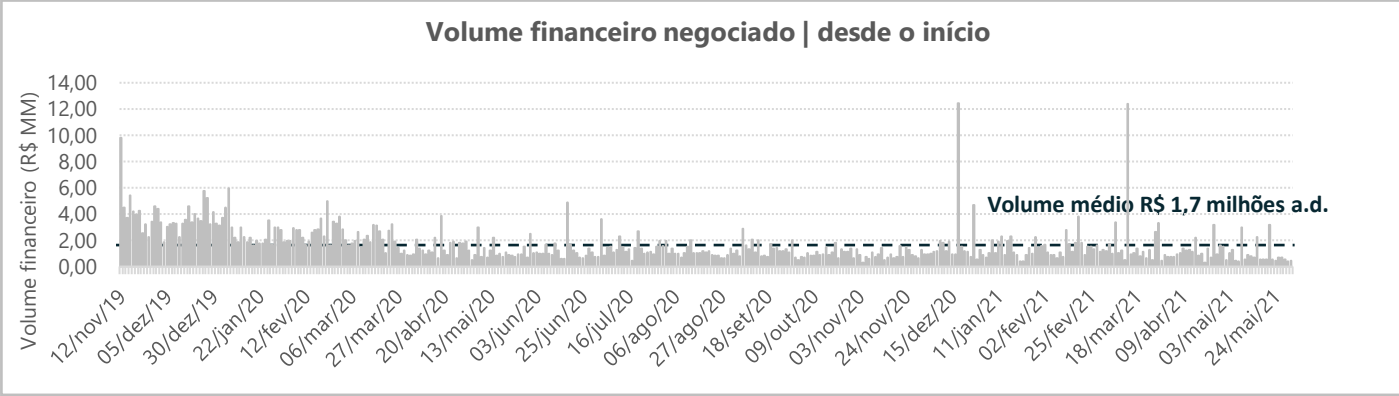
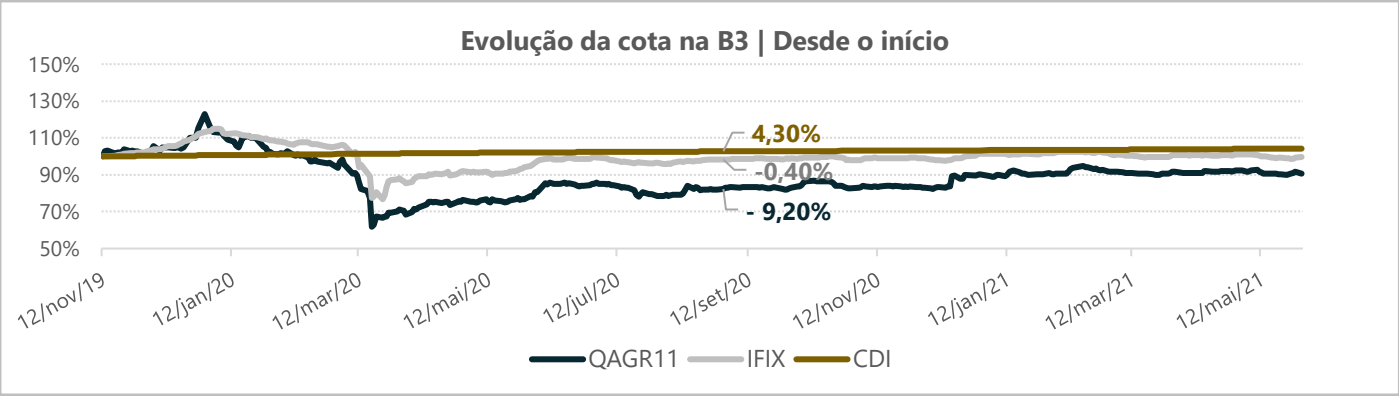


Tipo de imóvel	Centro de distribuição
Localização	Paranaguá/ PR
Área do terreno	121,7 mil m²
Área construída	8.398 m²
Seguro patrimonial	sim
Descrição	Centro de distribuição, adjacente à unidade industrial, com galpão, balança, subestação e base de tanques
Tipo de contrato de locação	Atípico
Valor do 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	-1,63%	-9,20%	Volume negociado	R\$ 19,6 MM	R\$ 648,1 MM
IFIX	-1,56%	-0,40%	Volume médio diário negociado	R\$ 0,9 MM	R\$ 1,7 MM
CDI	0,27%	4,30%	Giro	4,2%	139,3%



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.

