



QUASAR AGRO FII



QUASAR
AGRO



Relatório Mensal

JULHO 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
0,75% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo³

Tipo Anbima
FII Renda Gestão Ativa

Foco de atuação
Logística

Ticker
QAGR11

Comentário do Gestor

No mês de agosto o QAGR11 distribuiu rendimentos no valor de **R\$ 0,38 por cota** com pagamento em **9 de agosto de 2021**, resultado que confere ao Fundo o *yield* de 8,99% a.a. ou 199,92% do **CDI líquido de IR⁶**. A abertura do resultado por cota pode ser conferida na página 7 do relatório.

Lembramos que o último reajuste de locação previsto para 2021 é o do ativo de **Paranaguá** no **mês de setembro**. A receita de locação vigente bem como as datas dos reajustes anuais é apresentada de forma detalhada na página 5, atualmente o *cap rate* vigente do QAGR11 é de **9,09% a.a.**

R\$ 301,1 milhões
Patrimônio líquido⁴

R\$ 266,1 milhões
Valor de Mercado⁴

+18 mil
Investidores⁴

R\$ 0,38
por cota de rendimento no mês
Pagamento em 09/08/2021

R\$ 59,75
Cota patrimonial⁴

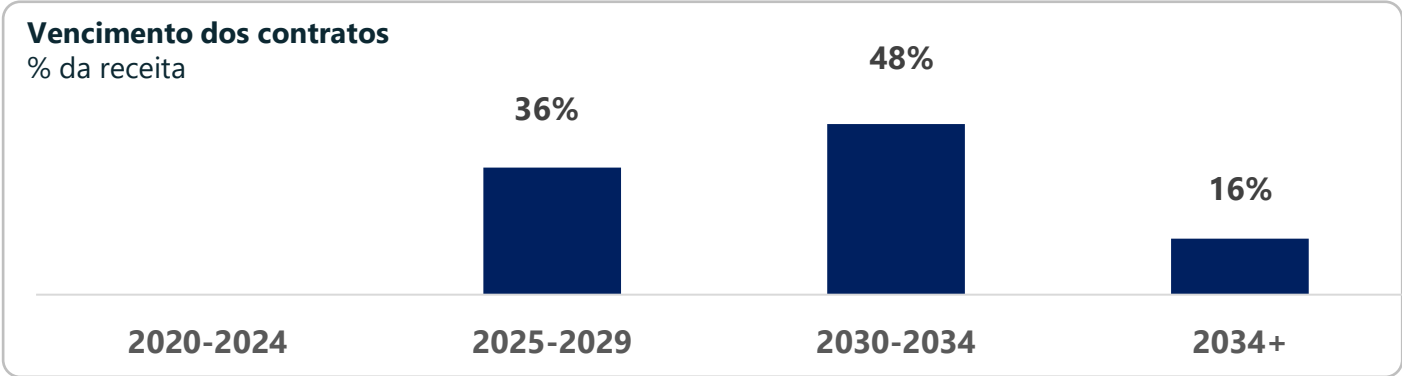
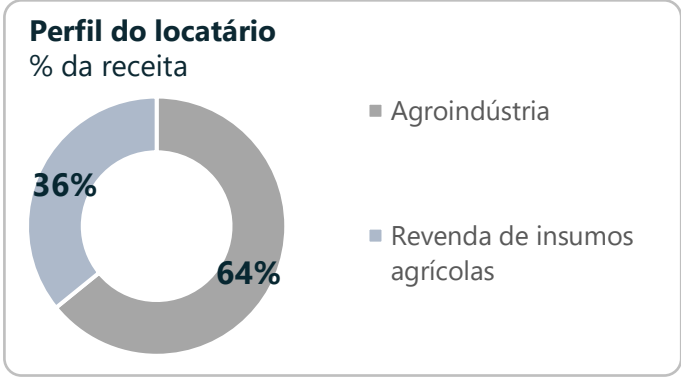
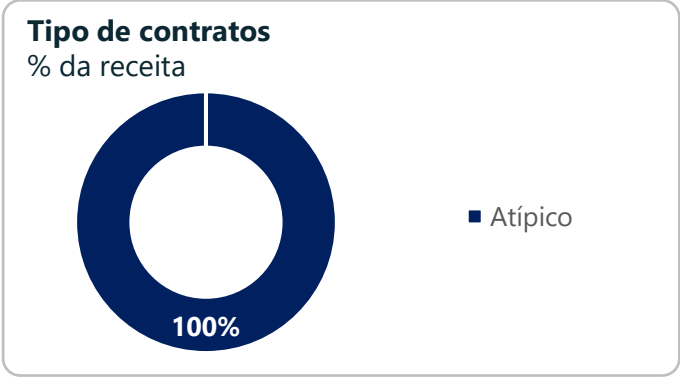
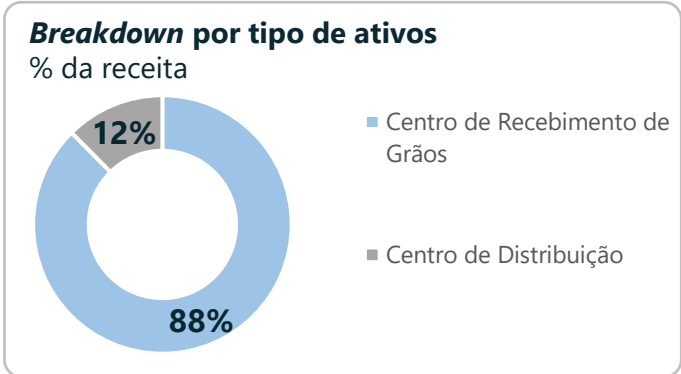
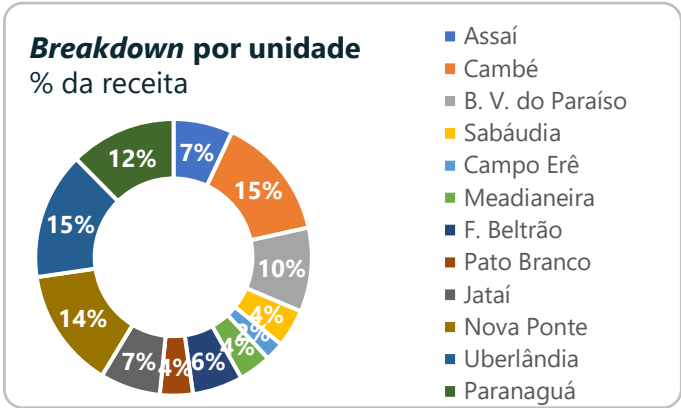
R\$ 52,8 Cota
Valor de Mercado⁴

Liquidez diária média
R\$ 1,6 milhões⁵

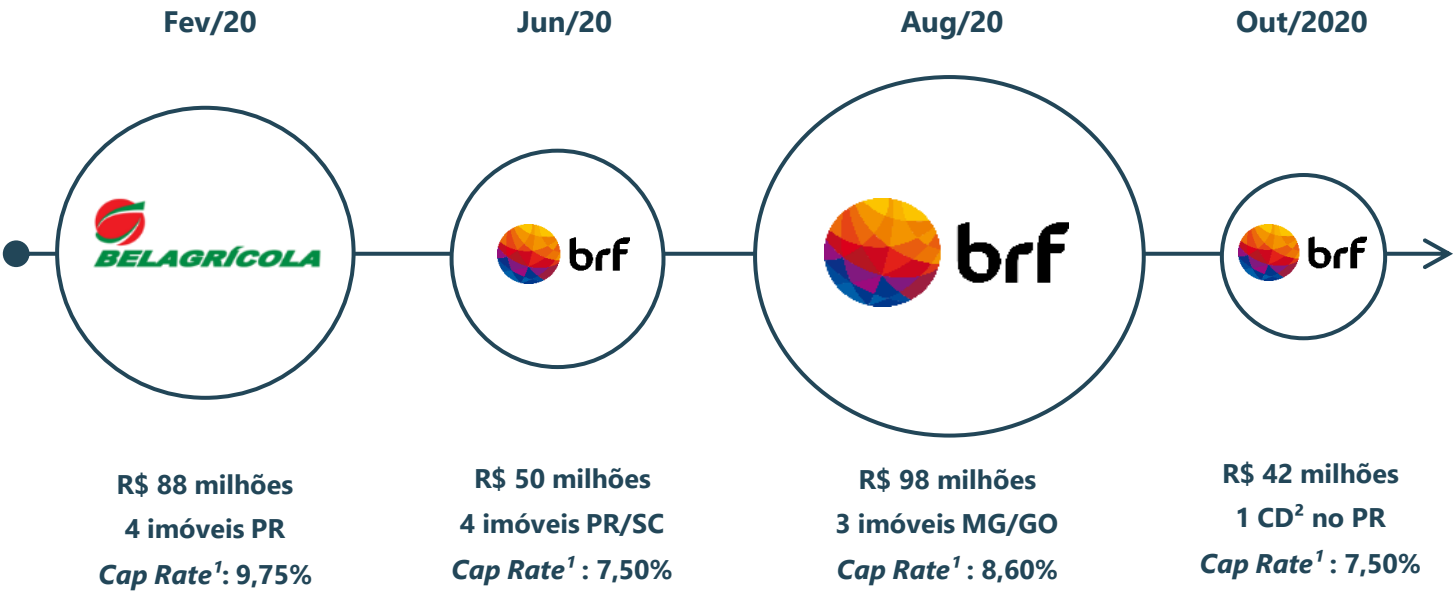
Dividend Yield
(Valor de Mercado)
8,99%

1. Transformação de produtos agrícolas em produtos processados
2. Atuantes no escoamento da produção agrícola
3. 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).
4. Data-base 30/07/2021
5. Desde o início do Fundo
6. No caso de pessoas físicas

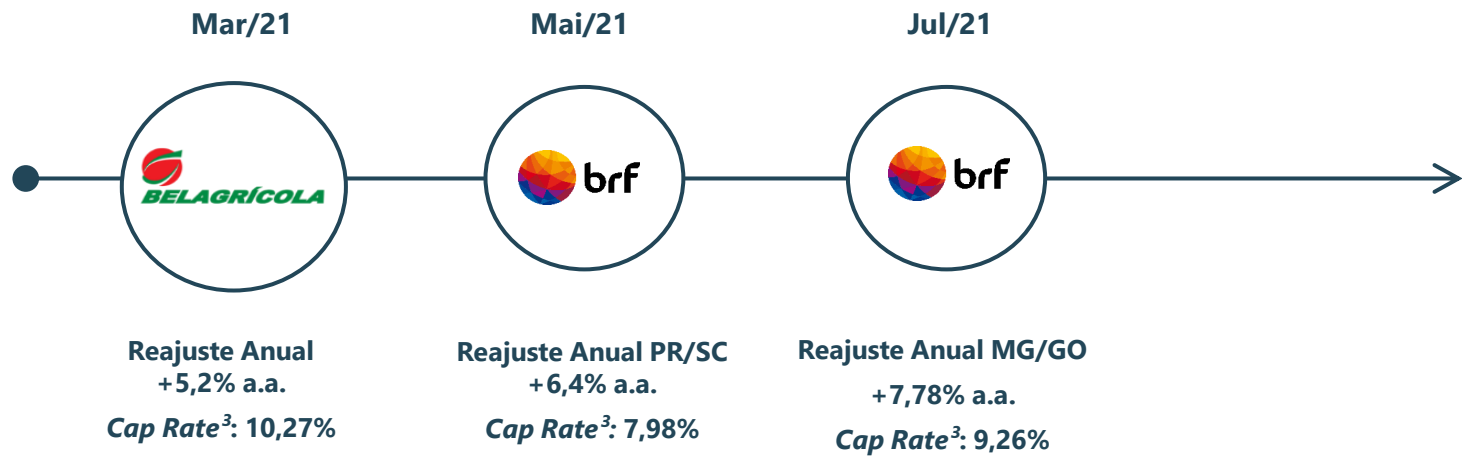
Resumo do portfólio atual de ativos imobiliários



Histórico de Aquisições



Histórico de Reajustes



¹Taxa no momento da aquisição
²Centro de Distribuição
³Taxa vigente

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				Jan'30
	B. V. do Paraíso	PR	62	88	197	207	9,75%	10,27%	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 agosto de 2021** corresponde a distribuição de **R\$ 0,38** por cota em **9 de agosto de 2021**.

R\$	Competência em Junho/2021			Nos últimos 12 meses (mês caixa)
	Caixa em Julho/2021	No semestre (mês caixa)	No ano (mês caixa)	
Receita Imobiliária	2.047.297	12.090.401	12.090.401	22.209.694
Lucros Imobiliários	-	-	-	-
Receita Financeira	116.923	2.442.118	2.442.118	5.206.499
Total de Receitas	2.164.220	14.532.519	14.532.519	27.416.193
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(370.944)	(2.016.595)	(2.016.595)	(3.210.386)
Total de Despesas	(370.944)	(2.016.595)	(2.016.595)	(3.210.386)
Resultado	1.793.276	12.515.924	12.515.924	24.205.807
Rendimento anunciado	1.915.200	12.111.120	12.111.120	23.756.541
Resultado por cota	0,36	2,48	2,48	4,80
Rendimento por cota	0,38	2,40	2,40	4,71
Resultado acumulado	-	-	-	-
Parcela distribuída, %	107%	97%	97%	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 agosto** se refere a competência de junho, refletindo assim a situação do QAGR11 daquele mês.

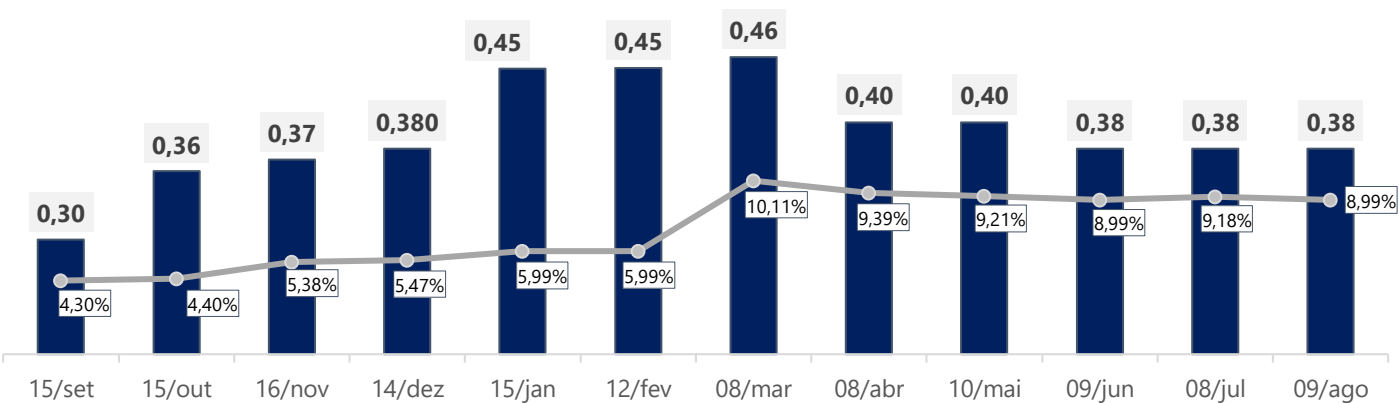
Relembramos que a rubrica de receitas financeiras considera o resultado do KNIP11 desde novembro de 2020.

Valores em R\$ por cota: últimos doze meses

Mês Competência	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21
Mês Caixa	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21
Aluguel Belagrícola	0,12	0,12	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,15	0,15	0,15	0,15
Aluguel BRF	0,06	0,20	0,20	0,23	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,26	0,26
Receita Financeira	0,14	0,10	0,05	0,05	0,10	0,12	0,14	0,26	0,02	0,02	0,02	0,02
Total de Receitas	0,32	0,41	0,39	0,42	0,50	0,51	0,53	0,65	0,42	0,42	0,42	0,43
Total de Despesas	(0,02)	(0,03)	(0,03)	(0,04)	(0,04)	(0,07)	(0,07)	(0,09)	(0,06)	(0,05)	(0,06)	(0,07)
Resultado	0,30	0,38	0,36	0,37	0,45	0,44	0,46	0,56	0,37	0,37	0,37	0,36
Rendimentos	0,30	0,36	0,37	0,38	0,45	0,45	0,46	0,40	0,40	0,38	0,38	0,38
Data de pagamento	15/set	15/out	16/nov	14/dez	15/jan	12/fev	08/mar	08/abr	10/mai	09/jun	08/jul	09/ago

Segue histórico de pagamento de rendimentos em reais por cota:

Histórico Pagamento de Rendimentos R\$/Cota e *Dividend Yield*:

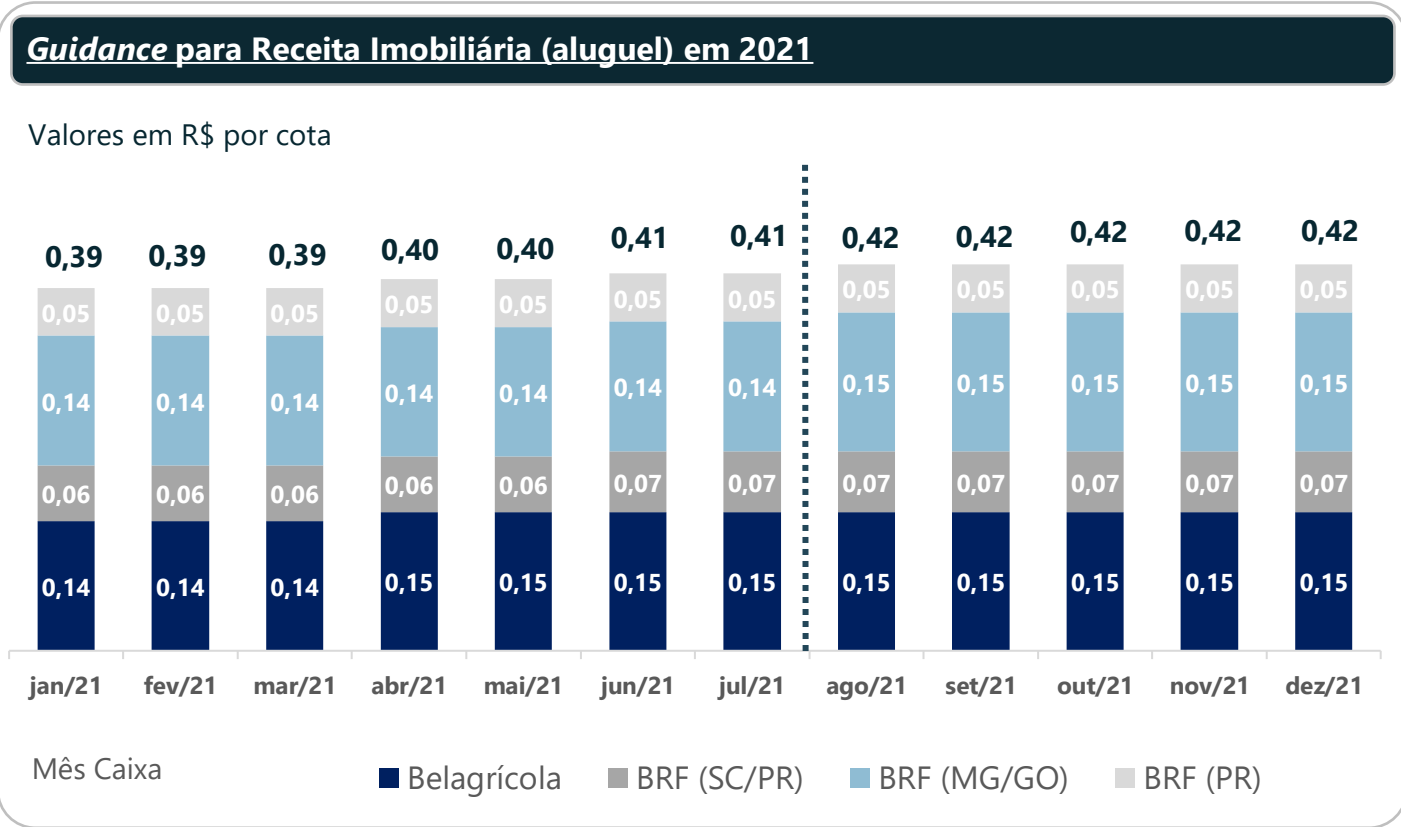


Nota. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

Guidance para Receita Imobiliária (aluguel)

Segue abaixo o *guidance* da receita de locação segregada por grupo de ativos. Ao longo de 2021 foram corrigidos os contratos de Bellagrícola, BRF (SC/PR) e no último mês de julho foi corrigido o contrato de BRF (MG/GO). Esperamos que no mês de setembro ocorra o último reajuste previsto para o ano, no entanto, destacamos que os números abaixo não contemplam essa correção.

Vale ressaltar 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. Já 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 (considerando o reajuste anual de Belagrícola 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 de 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 junho/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/2021 passaram de **R\$ 0,26/cota** 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.
- Conforme previsto através dos contratos, entre os meses de julho e setembro de 2021, o Fundo fará jus a despesas como seguros dos ativos de Belagrícola, laudos de avaliação dos Ativos Alvo e auditoria que equivalem a **R\$ 0,08/cota**, valor este que corresponde a **soma dos três meses**.

☺ 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.

Perguntas Frequentes

 Que ativos compõe as receitas financeiras?

Desde novembro 2020, as receitas financeiras consideram o resultado do KNIP11, 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 origemação. 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 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\$ 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

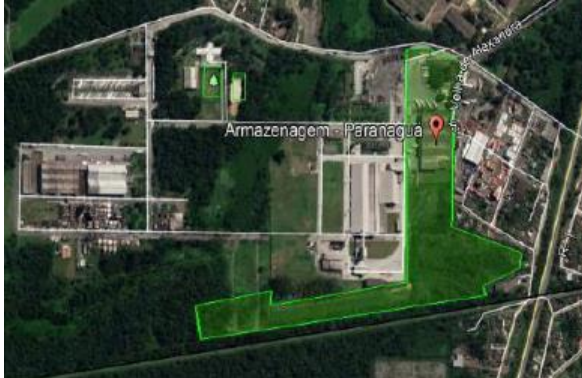
Locatário

BRF





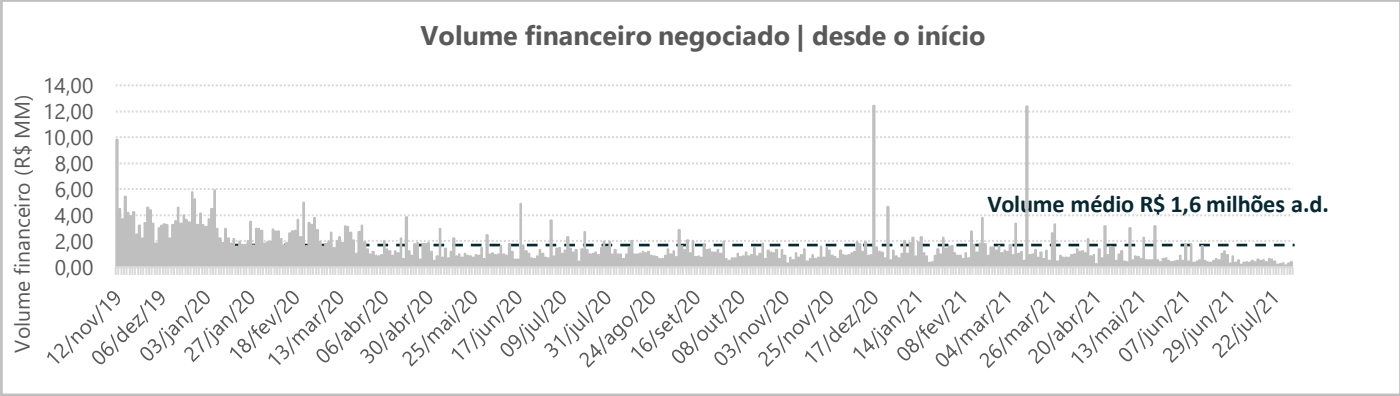
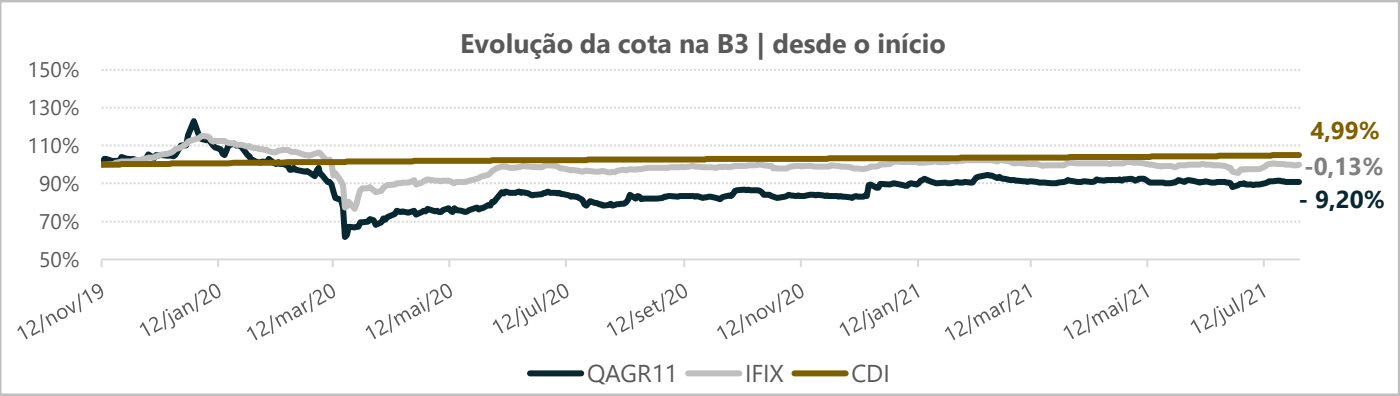




16

Performance na B3

Rentabilidade			Liquidez		
	Mês	Desde o Início ¹		Mês	Desde o Início ¹
QAGR11	1,17%	-9,20%	Volume negociado	R\$ 8,4 MM	R\$ 672,4 MM
IFIX	2,51%	-0,13%	Volume médio diário negociado	R\$ 0,4 MM	R\$ 1,6 MM
CDI	0,36%	4,99%	Giro	1,8%	146,9%



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

 @quasarasset

 Quasar Asset Management (QAM)

 Quasar

 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.

