



QUASAR AGRO FII



QUASAR
AGRO



Relatório Mensal

Dezembro 2022

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

Consultor:
StoneX

Foco de atuação
Logística

Tipo Anbima
FII Renda Gestão Ativa

Ticker
QAGR11

Comentário do Gestor

Prezado(a) Cotista,

No mês de dezembro o QAGR11 distribuiu rendimentos no valor de **R\$ 0,41 por cota** com pagamento realizado no **dia 9 de janeiro de 2022**. O resultado do período representa um *dividend yield* de **0,95% a.m.** ou **12,05% a.a.** com base no valor da cota de mercado de **R\$ 43,05 em 30 de dezembro**.

Durante o ano de 2022, a gestão do fundo envidou esforços para cumprir com uma agenda de adequações e melhorias em parte dos ativos, as quais já eram previstas desde a época de aquisição dos imóveis. Tais melhorias visaram readequar alguns ativos do portfólio às demandas mais recentes do mercado em termos de logística e eficiência operacional. O impacto das despesas e investimentos realizados ao longo do ano constam na página 9 deste relatório.

Para fazer frente aos investimentos e despesas foi utilizada uma parte do caixa estrutural e da reserva de resultados acumulados e não distribuídos. Vale comentar que desde o IPO do Quasar Agro a gestão provisionou 4% do patrimônio para eventuais necessidades, se mostrando neste momento uma escolha acertada que trouxe conforto para as tomadas de decisão. O fundo ainda segue com a mesma proporção do patrimônio provisionada em ativos de liquidez para a utilização quando necessário.

R\$ 281,5 milhões
Patrimônio líquido⁴

R\$ 216,9 milhões
Valor de Mercado⁴

+25 mil
Investidores⁴

R\$ 0,41
por cota de rendimento no mês
Pagamento em 09/01/2023

R\$ 55,85
Cota patrimonial⁴

R\$ 43,05 Cota
Valor de Mercado⁴

Liquidez diária média
R\$ 1,07 milhões⁵

Dividend Yield
(Valor de Mercado)
12,05%

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 29/12/2022
5. Desde o início do Fundo
6. No caso de pessoas físicas
7. Valor Vigente de Aluguel a.a. dividido pelo valor de aquisição

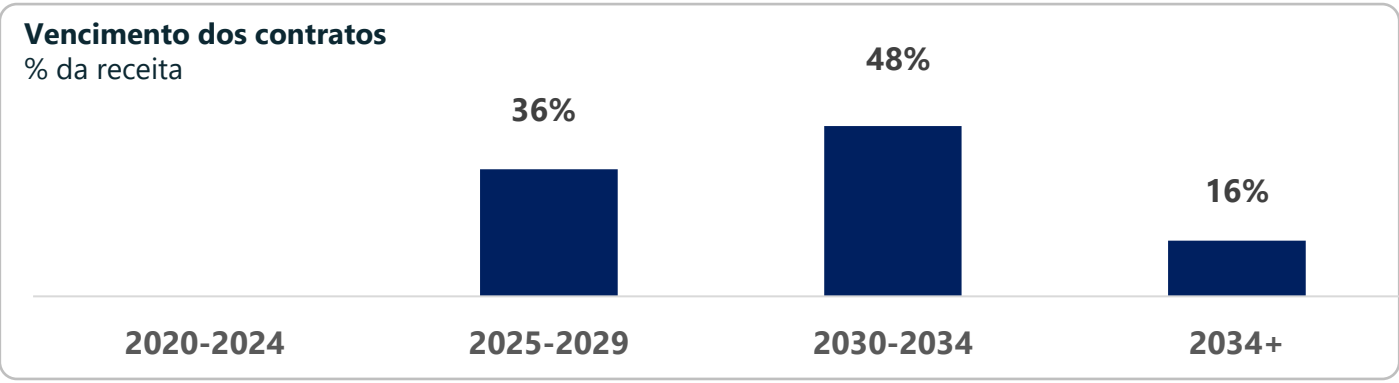
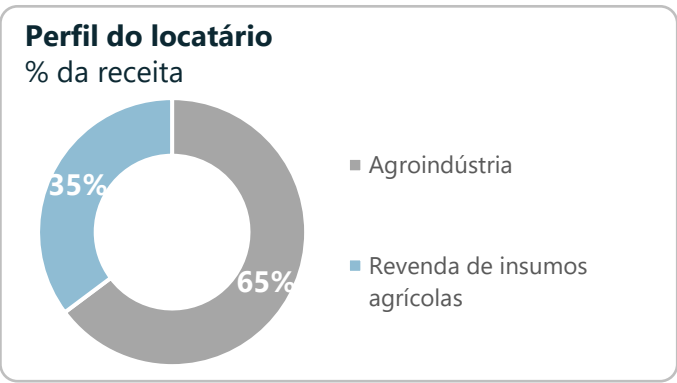
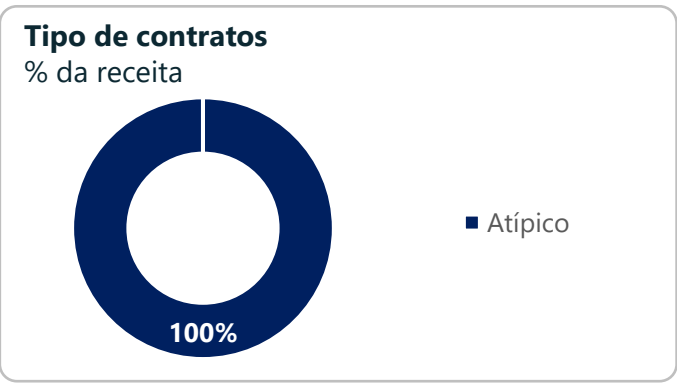
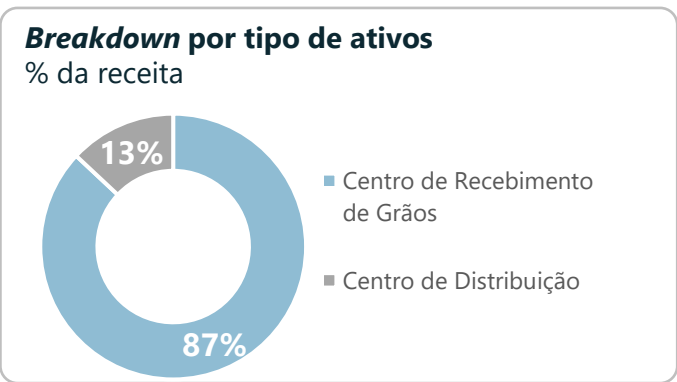
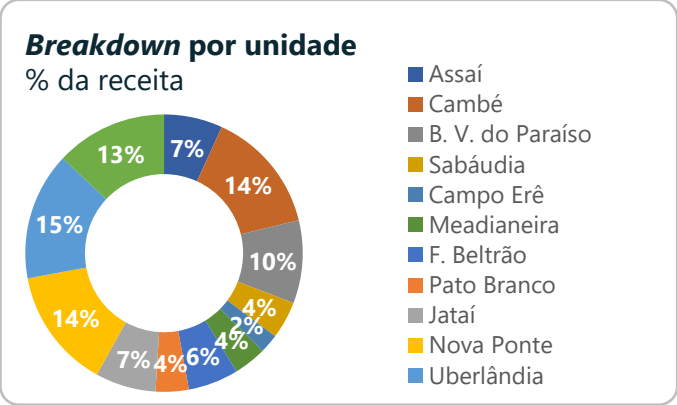
Comentário do Gestor

É evidente que parte dessa estratégia traz um impacto em termos de rendimento do cotista no curto prazo, entretanto acreditamos que o cumprimento de tais readequações são importantes para elevar o valor estratégico desses imóveis, principalmente considerando nossa estratégia de longo prazo.

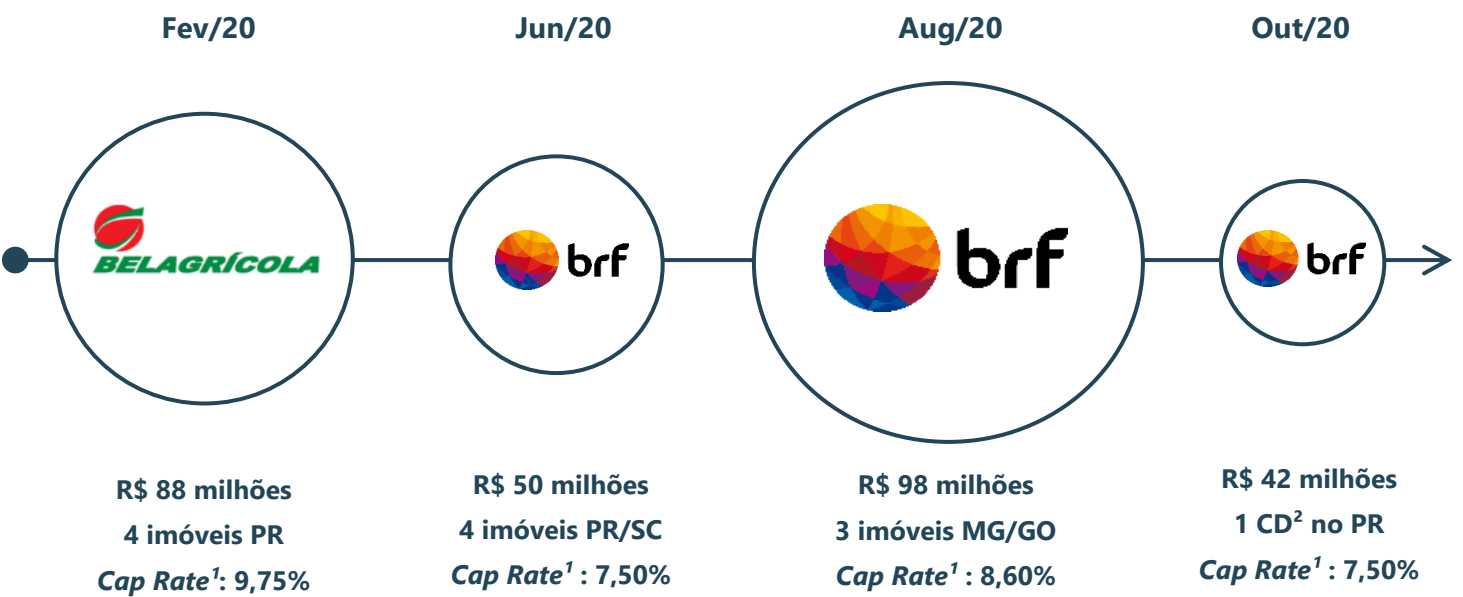
Em 2023 a gestão deverá seguir com a readequação de alguns imóveis a fim de elevar a eficiência desses ativos, mais especificamente as unidades da região de Minas Gerais. Nossa expectativa é que, após a conclusão do atual ciclo de investimentos, possamos entregar ao cotista uma maior margem de rendimentos, além da manutenção de um portfólio em linha com as necessidades do mercado.

Por fim, além da gestão interna dos ativos do Quasar Agro, o time de gestão se mantém em contato constante com os agentes do mercado do agronegócio em busca de novas oportunidades que busquem reduzir o déficit de armazenagem do país. Vale lembrar que, segundo dados do Conab, desde 2010 a taxa média de crescimento anual da produção de grãos no país supera a taxa de crescimento da capacidade estocagem. Por conta desse dado, aliado à limitação de recursos do Plano Safra e outras fontes para financiamento para armazéns, acreditamos que a tese do Quasar Agro segue mais latente do que nunca.

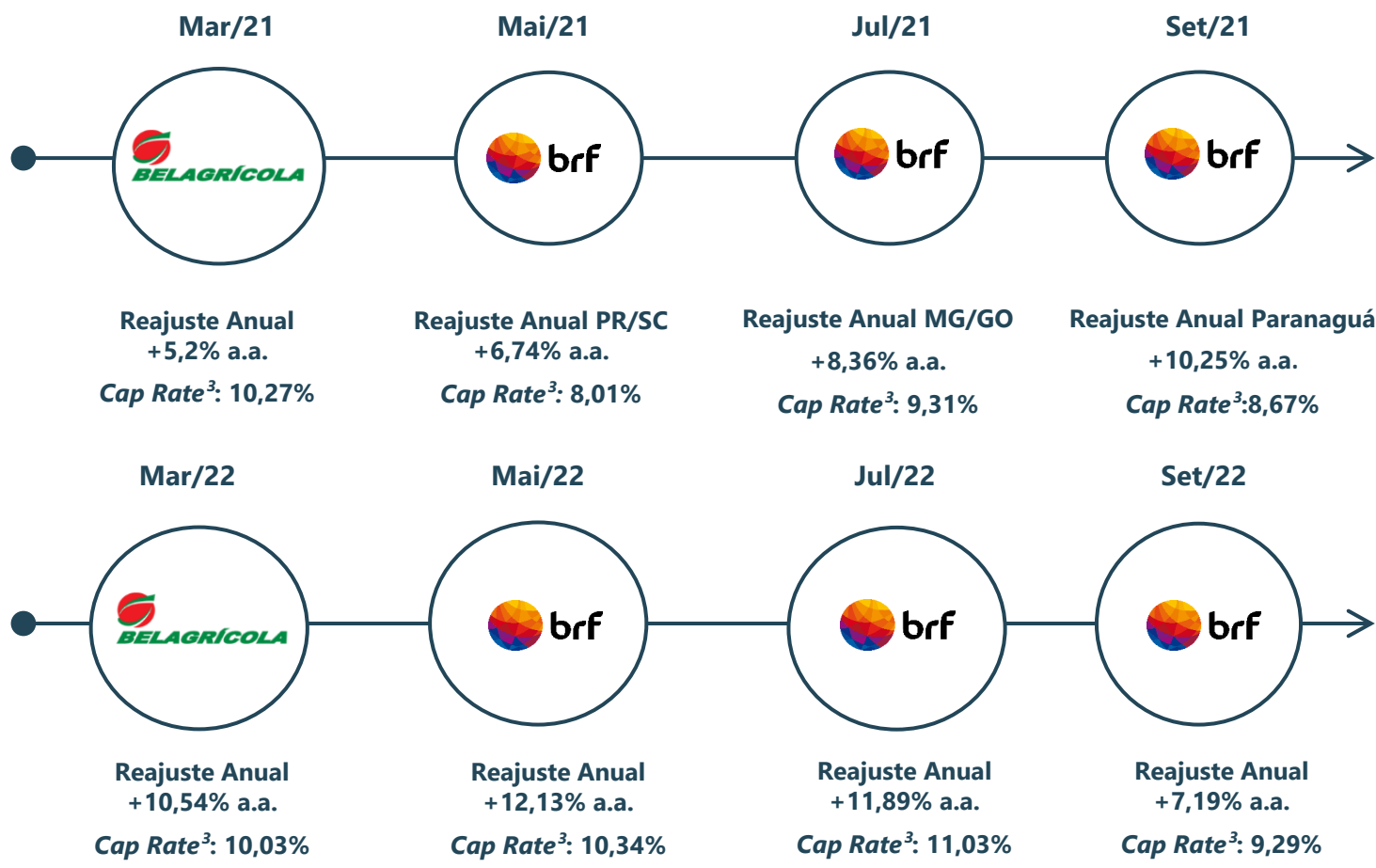
Resumo do portfólio atual de ativos imobiliários



Histórico de Aquisições



Histórico de Reajustes



¹Valor Inicial de Aluguel a.a. dividido pelo valor de aquisição
²Centro de Distribuição
³Valor Vigente de Aluguel a.a. dividido pelo valor de mercado

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	88	139	162	9,75%	10,03%	IPCA I Mar	Mar'30
	Cambé	PR	73		291	339				Mar'30
	B. V. do Paraíso	PR	62		197	229				Mar'30
	Sabáudia	PR	41	50	89	103	7,50%	10,34%	IPCA I Mai	Mar'30
	Campo Erê	SC	18		44	52				Mai'40
	Medianeira	PR	24		75	90				Mai'40
	F. Beltrão	PR	23		116	139				Mai'40
	Pato Branco	PR	24		76	91				Mai'40
	Jataí	GO	60		138	167				Jul'25
	Nova Ponte	MG	110	98	274	332	8,60%	11,03%	IPCA I Jul	Jul'25
	Uberlândia	MG	130	42	290	352	7,50%	9,29%	IPCA I Set	Jul'25
	Paranaguá	PR	-		261	308				Set'30
Total			606	277	1.989	2.363	8,70%	10,31%		

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

²Valor Vigente de Aluguel a.a. dividido pelo valor de mercado

Resultado do Fundo

Aos detentores de cotas em **01 de janeiro de 2022** corresponde a distribuição de **R\$ 0,41 por cota** em **09 de janeiro de 2022**.

R\$	Resultado Novembro/2022	No semestre	No ano	Nos últimos 12 meses
	No mês			
Receita Imobiliária	2.363.205	11.738.716	24.920.017	28.965.197
Lucros Imobiliários	-	-	-	-
Receita Financeira	46.855	427.812	1.185.595	1.506.282
Total de Receitas	2.410.059	12.166.529	26.105.612	30.471.479
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	-512.234	-1.866.694	-3.797.001	-4.044.847
Total de Despesas	-512.234	-1.866.694	-3.797.001	-4.044.847
Resultado	1.897.826	10.299.834	22.308.611	26.426.631
<i>Rendimento a Distribuir (Sem. Anterior)</i>		486.733		
Rendimento anunciado	2.066.400	10.332.000	22.226.400	26.107.200
Resultado por cota	0,38	2,04	4,43	5,24
Rendimento por cota	0,41	1,95	4,41	5,18
Resultado acumulado	-	-	-	-
Parcela distribuída, %	109%	96%	100%	99%

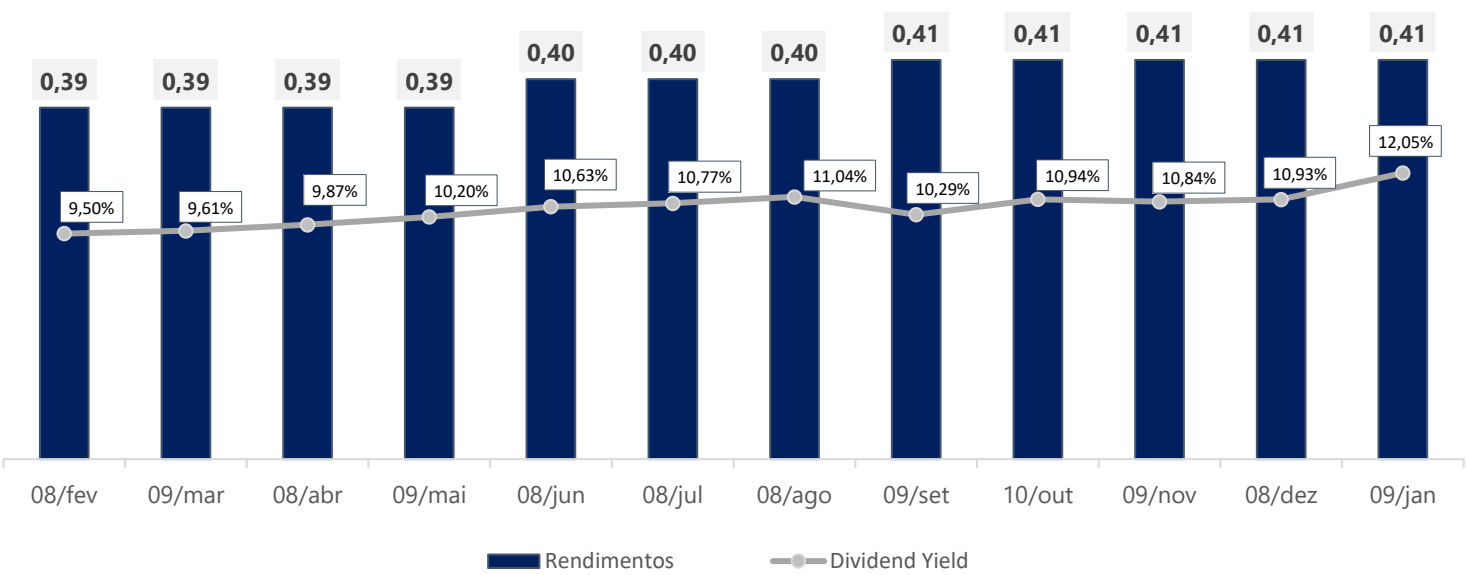
Evolução da Distribuição de Resultados

Lembramos que a receita imobiliária em cada mês (referência caixa) impactará o rendimento distribuído pelo Fundo até o 6º dia útil do mês subsequente (“M+2”). Em função desta dinâmica, o rendimento efetivamente distribuído em **09 de janeiro de 2023** se refere a competência de **novembro de 2022** e reflete a situação do QAGR11 daquele mês.

Valores em R\$ por cota: últimos doze meses

Mês Competência	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22
Mês Caixa	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
Aluguel Belagrícola	0,15	0,15	0,15	0,16	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
Aluguel BRF	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,28	0,28	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
Receita Financeira	0,03	0,02	0,02	0,02	0,02	0,03	0,03	0,03	0,02	0,01	0,01	0,01
Total de Receitas	0,45	0,45	0,45	0,46	0,46	0,48	0,48	0,49	0,49	0,48	0,48	0,48
Total de Despesas	(0,05)	(0,05)	(0,05)	(0,05)	(0,05)	(0,10)	(0,08)	(0,05)	(0,08)	(0,06)	(0,08)	(0,10)
Resultado	0,39	0,40	0,40	0,41	0,41	0,38	0,39	0,44	0,41	0,42	0,40	0,38
Rendimentos	0,39	0,39	0,39	0,39	0,40	0,40	0,40	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41
Data de pagamento	08/fev	09/mar	08/abr	09/mai	08/jun	08/jul	08/ago	09/set	10/out	09/nov	08/dez	09/jan

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



Nota. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

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?

Cerca de 96% do Patrimônio Líquido do QAGR11 está alocado em Ativos Alvo e o restante em ativos de liquidez (fundos soberanos e FIIs), que equivalem ao caixa estrutural e somam proximamente **R\$ 11 milhões**.

Parte do caixa está provisionado para a atualização de máquinas no Imóvel de Uberlândia no valor de **R\$ 863 mil** e reformulação do acesso ao Imóvel de Paranaguá no valor de **R\$ 180 mil**. Os projetos tem como objetivo a melhora operacional das unidades e, por agregarem valor ao patrimônio do fundo, tais valores não transitarão pelo resultado do fundo no momento do desembolso.

Quais são as principais receitas e despesas do QAGR11?

- A receita mensal atual de locação dos ativos do QAGR11 equivale a **R\$ 2,41 milhões por mês**, ou seja, **R\$ 0,48/cota** (base dez/22).
- A taxa de gestão equivalente a 0,75% a.a. e corresponde a um custo de **R\$ 0,04/cota**.
- Além das despesas com a taxa de administração do fundo, são recorrentes as despesas com laudos de avaliação dos imóveis, consultoria (StoneX), auditoria, seguros e taxas (B3, Anbima, CVM e cartório). Tais custos/despesas equivalem a aproximadamente **R\$ 0,01/cota por mês**.
- Entre os meses de maio e novembro de 2022 (competência), o fundo incorreu de despesas relacionadas ao imóvel de Uberlândia que somaram **R\$ 700 mil reais**, ou seja, **R\$ 0,02/cota por mês**.
- Entre os meses de setembro a dezembro de 2022 (competência), o fundo incorreu de despesas relacionadas ao imóvel de Paranaguá que somam **R\$ 385 mil reais**, ou seja, **R\$ 0,02/cota por mês**.

Que ativos compõe as receitas financeiras?

Desde novembro 2020, as receitas financeiras consideram o resultado de cotas de FIIs (KNIP11 e VRTA11) e de recursos aplicados em ativos de liquidez imediata (Fundo Soberano do Itaú).

Perguntas Frequentes

 Como é feita a manutenção dos ativos?

Nos contratos atuais, os investimentos em ativos fixos (CAPEX) são de responsabilidade do Fundo podendo ter contrapartida em valor adicional de locação. Já as manutenções cotidianas (OPEX) são de responsabilidade dos locatários.

 Como é realizada a coleta de dados e processamento das informações de mercado para a fundamentação das teses do time de gestão?

A StoneX¹ atua como consultora exclusiva do fundo, sendo responsável por realizar uma revisão estratégica de viabilidade econômico-financeira dos Ativos Alvo. A análise engloba, mas não está limitada a: (i) avaliação da produção das principais commodities passíveis de armazenamento no Ativo Alvo; (ii) projeção estadual da oferta das principais commodities ofertadas na região analisada; (iii) mapeamento dos armazéns localizados no entorno de nossos ativos; (iv) densidade de armazenagem; (v) mapeamento de vias conectoras, dentre outros fatores que irão depender das peculiaridades dos Ativos Alvo.

1. StoneX - Home

Nota. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

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\$ 161.565,93

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\$ 338.721,57

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\$ 229.026,80
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\$ 102.986,48
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).

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\$ 52.281,52
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\$ 90.117,12
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\$ 138.948,53
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\$ 91.101,23
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\$ 166.855,89

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\$ 332.015,46

Prazo e vencimento

5 anos (jul/2025)

Índice de reajuste

IPCA

Locatário

BRF





15

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\$ 351.656,17
Prazo e vencimento	5 anos (jul/2025)
Índice de reajuste	IPCA
Locatário	BRF



Paranaguá

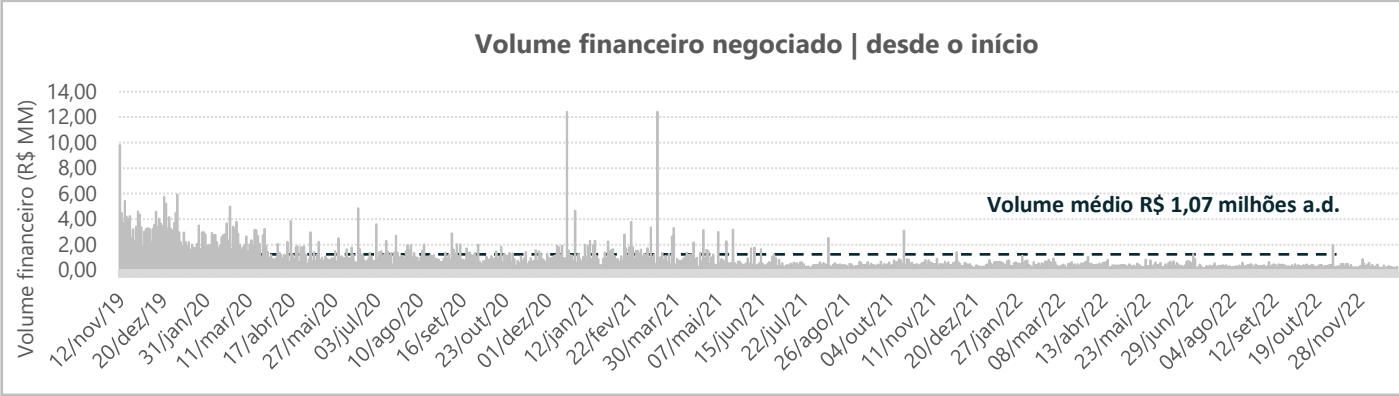
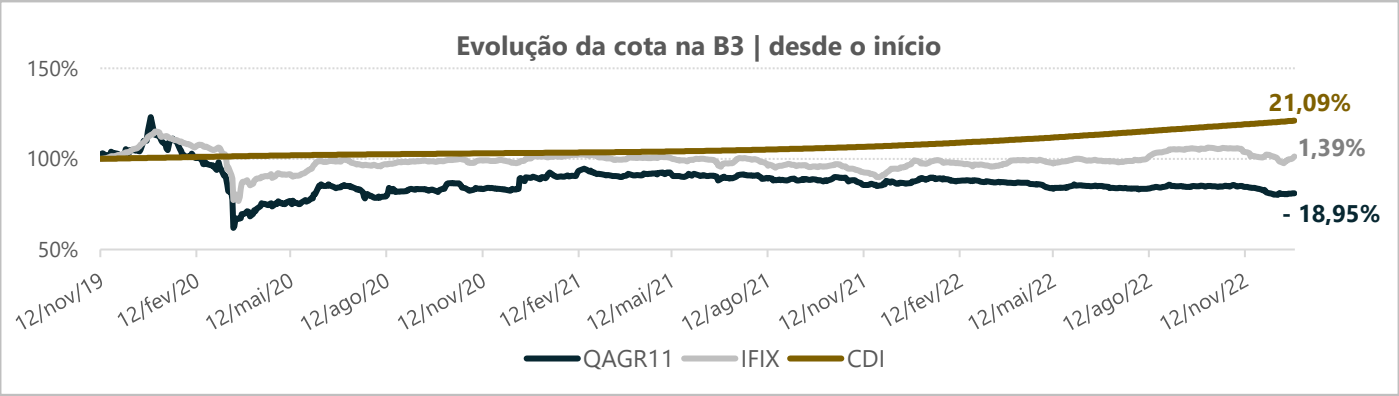


Tipo de imóvel	Centro de distribuição
Localização	Paranaguá/ PR
Área do terreno	121,7 mil m²
Área construída	8.398 m²
Seguro patrimonial	sim
Descrição	Centro de distribuição, adjacente à unidade industrial, com galpão, balança, subestação e base de tanques
Tipo de contrato de locação	Atípico
Valor do aluguel mensal	R\$ 307.928,92
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	-2,35%	-18,95%	Volume negociado	R\$ 6,1 MM	R\$ 830,3 MM
IFIX	0,00%	1,39%	Volume médio diário negociado	R\$ 0,29 MM	R\$ 1,07 MM
CDI	1,07%	21,09%	Giro	2,8%	203,3%



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

 @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.

