



QUASAR AGRO FII



QUASAR
AGRO 

Relatório Mensal

Janeiro 2023

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 Fundo ³	Consultor: StoneX
Foco de atuação Logística	Tipo Anbima FII Renda Gestão Ativa
Ticker QAGR11	

Comentário do Gestor

Prezado(a) Cotista,

No mês de janeiro o QAGR11 distribuiu rendimentos no valor de **R\$ 0,42 por cota** com pagamento realizado no **dia 8 de fevereiro de 2023**. O resultado do período representa um *dividend yield* de **0,97% a.m.** ou **12,33% a.a.** com base no valor da cota de mercado de **R\$ 43,15** em **31 de janeiro**.

A carteira do fundo segue com o Cap Rate médio de 10,31% a.a. que deverá ser revisado no mês de março deste ano após o reajuste contratual dos ativos locados para a Belagrícola. Os demais cronogramas de reajuste podem ser encontrados na página 5 deste relatório.

R\$ 281,4 milhões
Patrimônio líquido⁴

R\$ 217,5 milhões
Valor de Mercado⁴

+25 mil
Investidores⁴

R\$ 0,42
por cota de rendimento no mês
Pagamento em 08/02/2023

R\$ 55,84
Cota patrimonial⁴

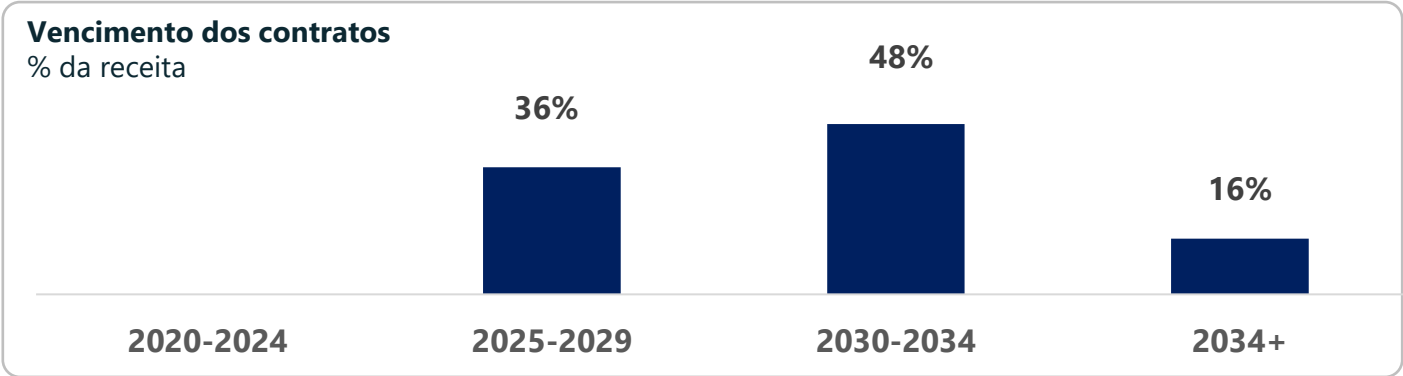
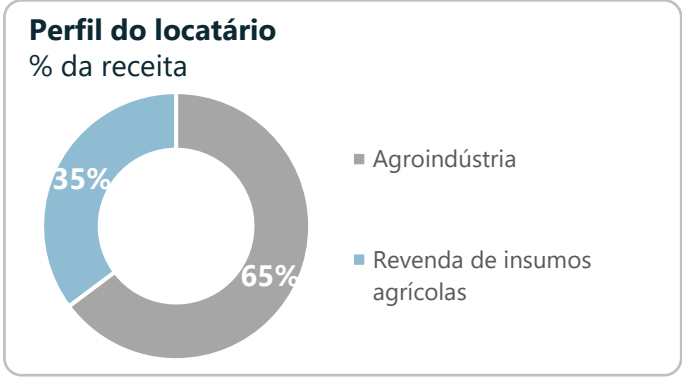
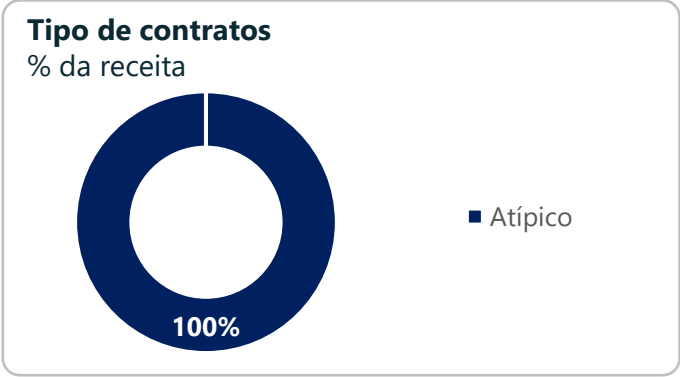
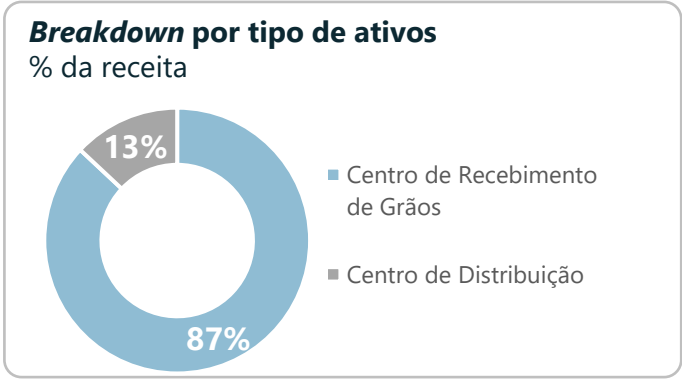
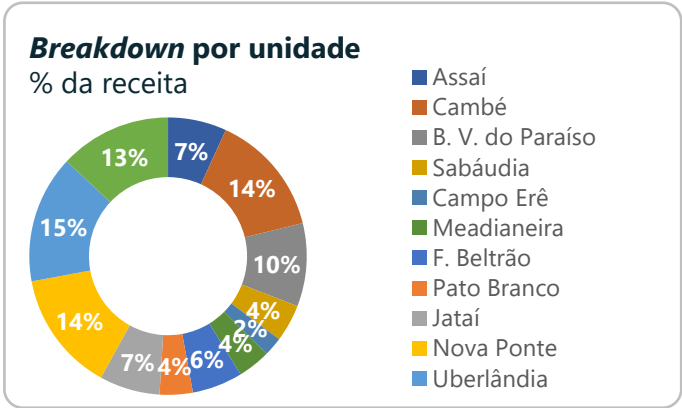
R\$ 43,15 Cota
Valor de Mercado⁴

Liquidez diária média
R\$ 1,05 milhões⁵

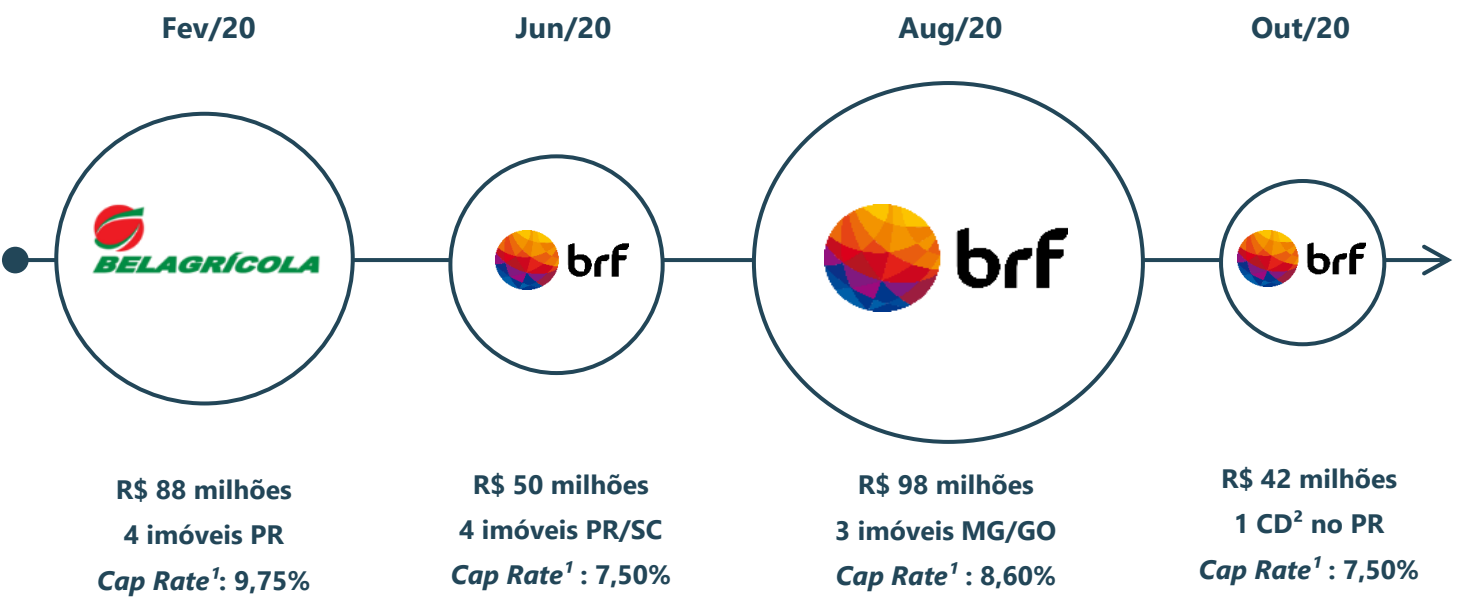
Dividend Yield
(Valor de Mercado)
12,33%

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 31/01/2023
5. Desde o início do Fundo
6. No caso de pessoas físicas
7. Valor Vigente de Aluguel a.a. dividido pelo valor de aquisição

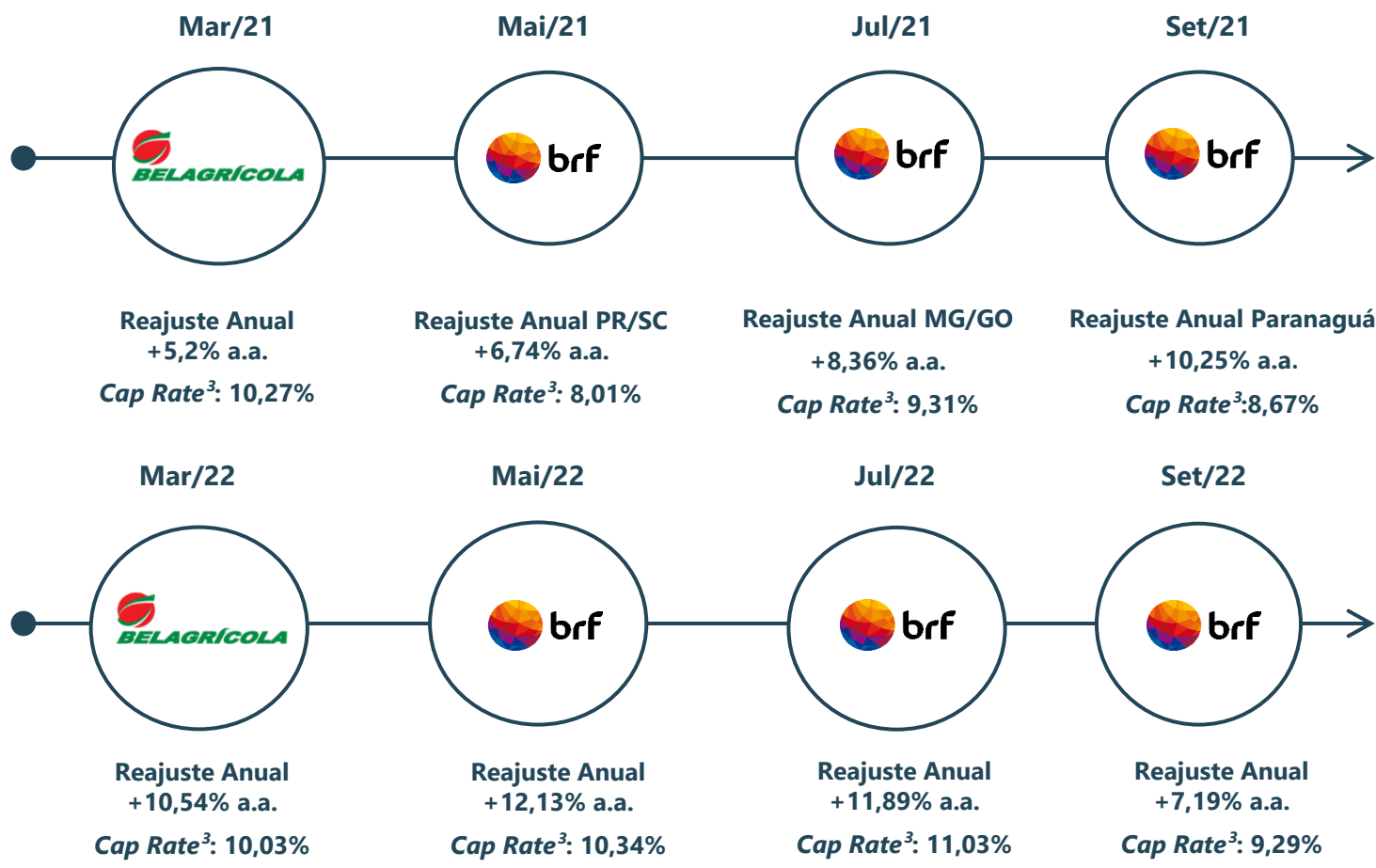
Resumo do portfólio atual de ativos imobiliários



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		290	352				Jul'25
	Paranaguá	PR	-	42	261	308	7,50%	9,29%	IPCA I Set	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 fevereiro de 2023** corresponde a distribuição de **R\$ 0,42 por cota** em **08 de fevereiro de 2023**.

R\$	Resultado Dezembro/2022	No semestre	No ano	Nos últimos 12 meses
	No mês			
Receita Imobiliária	2.363.205	14.101.922	27.283.222	27.283.222
Lucros Imobiliários	-	-	-	-
Receita Financeira	62.501	490.313	1.248.096	1.248.096
Total de Receitas	2.425.706	14.592.235	28.531.318	28.531.318
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	-225.728	-2.092.423	-4.022.729	-4.022.729
Total de Despesas	-225.728	-2.092.423	-4.022.729	-4.022.729
Resultado	2.199.978	12.499.813	24.508.589	24.508.589
<i>Rendimento a Distribuir (Sem. Anterior)</i>		486.733		
Rendimento anunciado	2.116.800	12.448.800	24.343.200	24.343.200
Resultado por cota	0,44	2,48	4,86	4,86
Rendimento por cota	0,42	2,37	4,83	4,83
Resultado acumulado	-	-	-	-
Parcela distribuída, %	96%	96%	99%	99%

Nota. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

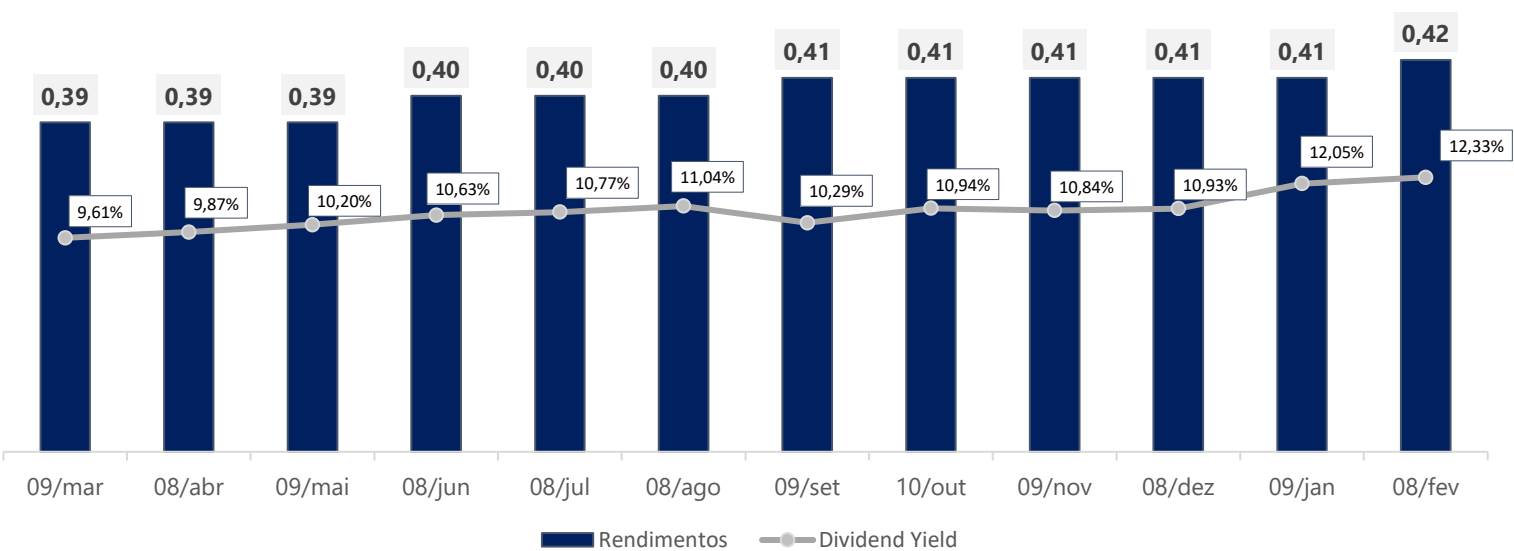
Evolução da Distribuição de Resultados

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 **08 de fevereiro de 2023** se refere a competência de **dezembro de 2022** e reflete a situação do QAGR11 daquele mês.

Valores em R\$ por cota: últimos doze meses

Mês Competência	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
Mês Caixa	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/22
Aluguel Belagrícola	0,15	0,15	0,16	0,17	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	0,28	0,28	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
Receita Financeira	0,02	0,02	0,02	0,02	0,03	0,03	0,03	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01
Total de Receitas	0,45	0,45	0,46	0,46	0,48	0,48	0,49	0,49	0,48	0,48	0,48	0,48
Despesas Recorrentes	(0,05)	(0,05)	(0,05)	(0,05)	(0,05)	(0,05)	(0,05)	(0,05)	(0,04)	(0,05)	(0,05)	(0,04)
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	(0,05)	(0,03)	-	(0,03)	(0,02)	(0,03)	(0,05)	-
Resultado	0,40	0,40	0,41	0,41	0,38	0,39	0,44	0,41	0,42	0,40	0,38	0,44
Rendimentos	0,39	0,39	0,39	0,40	0,40	0,40	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,42
Data de pagamento	09/mar	08/abr	09/mai	08/jun	08/jul	08/ago	09/set	10/out	09/nov	08/dez	09/jan	08/fev

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\$ 2,42 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).

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 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\$ 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 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\$ 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





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

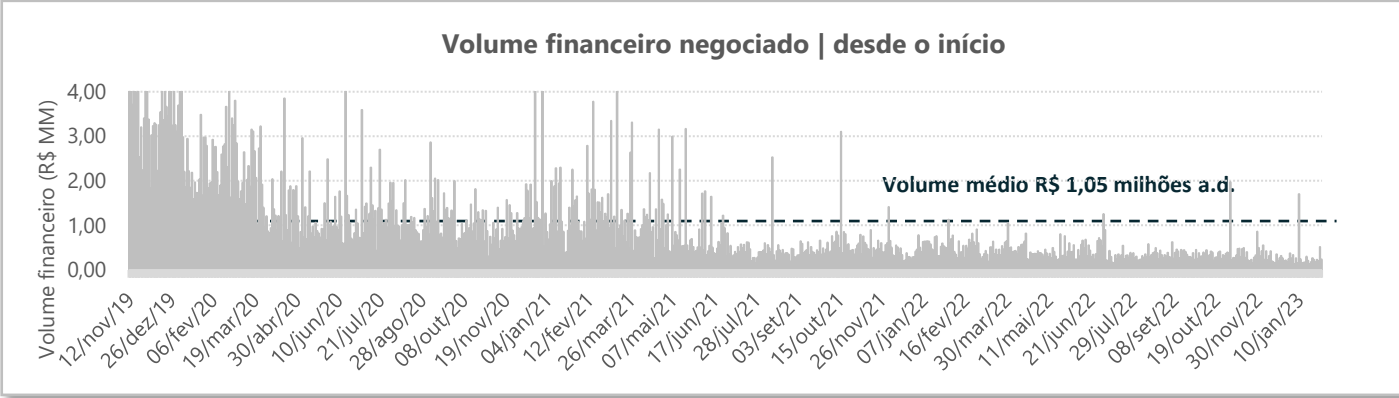
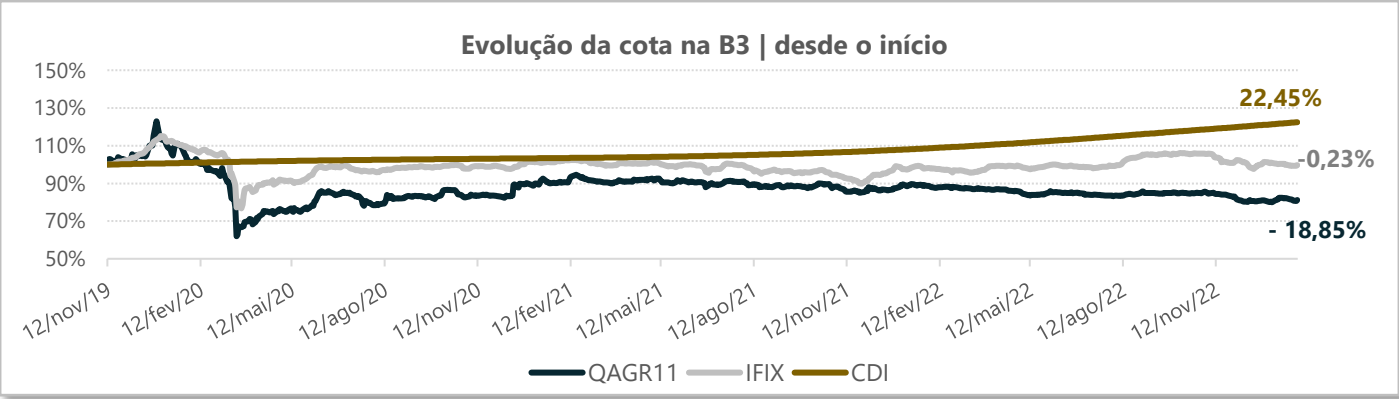




15

Performance na B3

Rentabilidade			Liquidez		
	Mês	Desde o Início ¹		Mês	Desde o Início ¹
QAGR11	0,12%	-18,85%	Volume negociado	R\$ 6,6 MM	R\$ 836,9 MM
IFIX	-1,60%	-0,23%	Volume médio diário negociado	R\$ 0,29 MM	R\$ 1,05 MM
CDI	1,12%	22,45%	Giro	3,0%	204,6%



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.

