



QUASAR AGRO FII

QUASAR
AGRO 

Relatório Mensal

FEVEREIRO 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

Em 19 de fevereiro de 2021 foi concluída a amortização de R\$ 38 por cota, equivalente a R\$ 191,52 milhões em cotas do QAGR11 conforme aprovado pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas (“AGEO”) realizada em 11 de janeiro de 2021, o que levou o patrimônio líquido do fundo para R\$ 296,9 milhões no fechamento do mês de fevereiro 2021.

Atualmente o QAGR11 possui mais de 93% de seu patrimônio alocado em ativos alvo, sem espaço para novas aquisições. Os locatários dos ativos do fundo seguem adimplentes com todas as suas obrigações e o fundo não possuem vacância nos ativos.

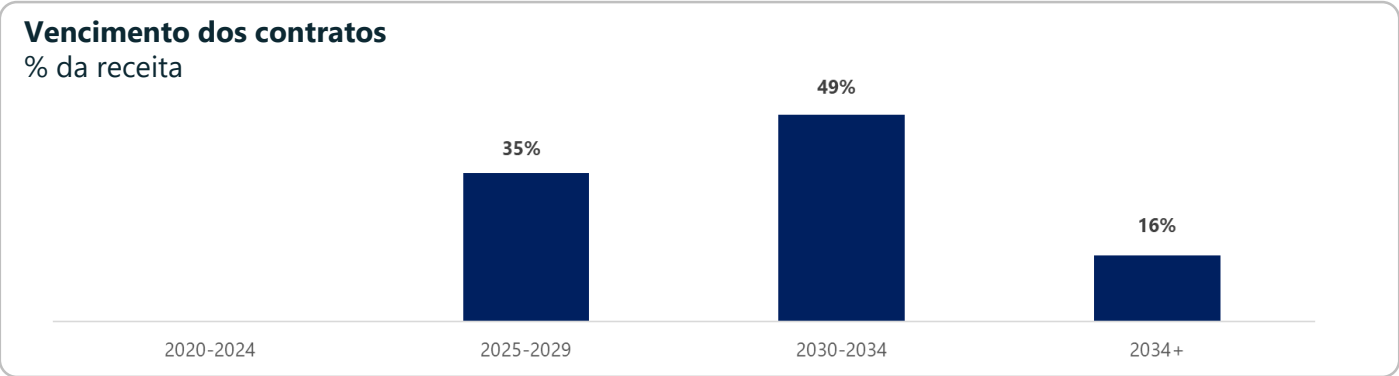
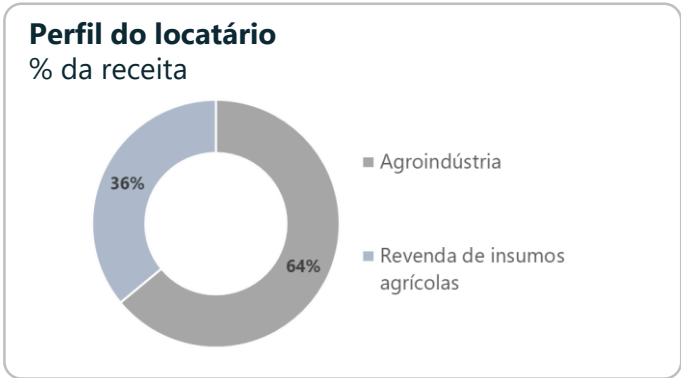
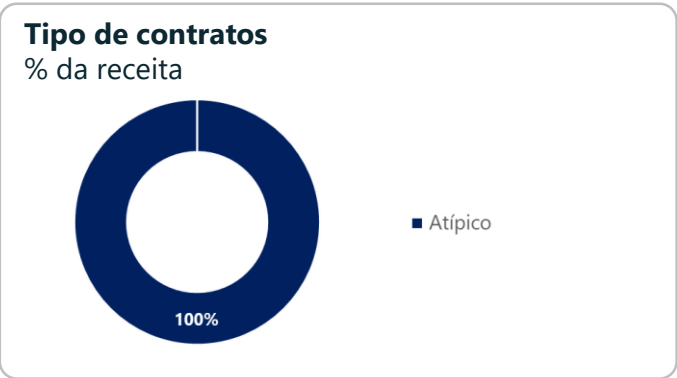
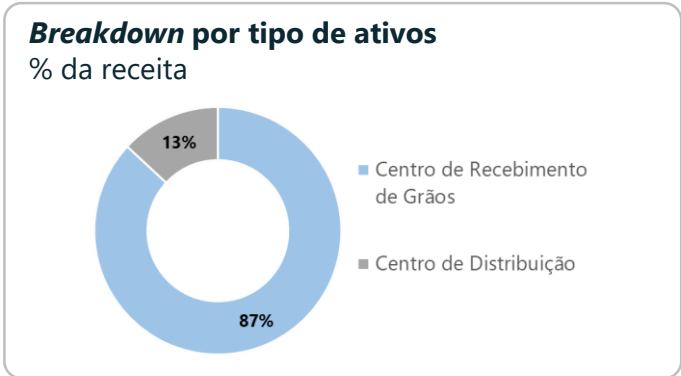
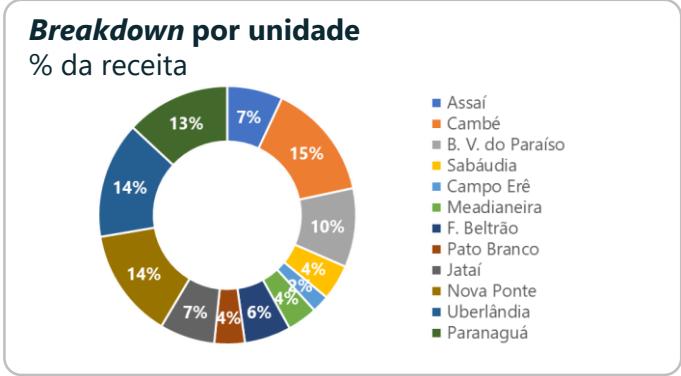
A parcela investida em ativos financeiros, cerca de R\$ 12,2 milhões (7% do PL), continua aplicado em cotas do fundo imobiliário KNIP11 (80%) e o restante em LFTs de curto prazo com vencimento em setembro de 2021.

A distribuição de rendimentos atingiu **R\$ 0,46 por cota** com pagamento em 8 de março de 2021, conforme tabela apresentada na página 5.

R\$ 296,9 milhões Patrimônio líquido ⁵	R\$ 275,2 milhões Valor de Mercado ⁵	+15 mil Investidores ⁵	R\$ 0,46 por cota de rendimento no mês
R\$ 58,91 Cota patrimonial ⁵	R\$ 54,61 Cota Valor de Mercado ⁵	Liquidez diária média R\$ 1,8 milhões⁶	Dividend Yield (Valor de Mercado) 10,11%

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 26/02/2021
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
	Medianeira	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 foi de **R\$ 0,46 por cota** considerando o resultado com competência em janeiro e efeito caixa fevereiro com pagamento em **8 de março de 2021**, em favor dos detentores de cotas **em 1 de março de 2021**.

Em fevereiro de 2021, os rendimentos foram mais uma vez impactados positivamente por proventos do KNIP11, **total de R\$ 459.000,00 integralmente distribuídos aos nossos cotistas**.

No próximo mês serão distribuídos **R\$ 431.800,00 em proventos do KNIP11** e em maio **R\$ 109,642** como apresentado na tabela abaixo.

Finalmente, o lucro líquido final de **R\$ 1,18 milhão** referente a venda das cotas que compunham o caixa do QAGR11 pré-amortização **poderá ser distribuído aos cotistas nos próximos meses**.

Data de Impacto Distribuição Proventos QAGR11	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21
Rendimento por cota KNIP 11	0.75	1.00	1.35	1.27	1.20
Rendimento em R\$ para QAGR11	255,000	340,000	459,000	431,800	109,642
Rendimento em R\$ por cota QAGR11	0.051	0.067	0.091	0.086	0.022
Status	Distribuído	Distribuído	Distribuído	A Distribuir	A Distribuir

R\$	Competência em Janeiro/2021 Caixa em Fevereiro/2021	No semestre (mês caixa)	No ano (mês caixa)	Nos últimos 12 meses ¹ (mês caixa)
Receita Imobiliária	1.955.210	4.081.934	4.081.934	14.625.655
Lucros Imobiliários	-	-	-	-
Receita Financeira	716.156	1.309.812	1.309.812	8.357.176
Total de Receitas	2.671.366	5.391.746	5.391.746	22.982.831
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(352.876)	(709.550)	(709.550)	(2.152.373)
Total de Despesas	(352.876)	(709.550)	(709.550)	(2.152.373)
Resultado	2.318.490	4.682.196	4.682.196	20.830.458
Rendimento anunciado	2.318.490	4.586.400	4.586.400	20.716.919
Resultado por cota	0,46	0,93	0,93	4,13
Rendimento por cota	0,46	0,91	0,91	4,11
Resultado acumulado	-	-	-	-
Parcela distribuída, %	100%	98%	98%	99%

Evolução da Distribuição de Resultados

Considerando a dinâmica M+2 do Fundo, o rendimento efetivamente distribuído em 8 de março se refere a competência de janeiro e, portanto, reflete a situação do QAGR11 daquele mês.

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

Valores em R\$ por cota

Mês Competência	Feb-20	Mar-20	Apr-20	May-20	Jun-20	Jul-20	Aug-20	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dec-20	Jan-21
Mês Caixa	Mar-20	Apr-20	May-20	Jun-20	Jul-20	Aug-20	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dec-20	Jan-21	Feb-21
Aluguel Belagrícola	-	0.10	0.10	0.11	0.12	0.12	0.12	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
Aluguel BRF	-	-	-	-	0.06	0.06	0.20	0.20	0.23	0.25	0.25	0.25
Receita Financeira	0.21	0.21	0.17	0.20	0.17	0.14	0.10	0.05	0.05	0.10	0.12	0.14
Total de Receitas	0.21	0.31	0.28	0.31	0.35	0.32	0.41	0.39	0.42	0.50	0.51	0.53
Total de Despesas	(0.02)	(0.03)	(0.03)	(0.02)	(0.01)	(0.02)	(0.03)	(0.03)	(0.04)	(0.04)	(0.07)	(0.07)
Resultado	0.19	0.28	0.25	0.29	0.34	0.30	0.38	0.36	0.37	0.45	0.44	0.46
Rendimentos	0.19	0.28	0.25	0.29	0.34	0.30	0.36	0.37	0.38	0.45	0.45	0.46
Data de pagamento	15-Apr	15-May	12-Jun	17-Jul	15-Aug	15-Sep	15-Oct	16-Nov	14-Dec	15-Jan	12-Feb	8-Mar

Segue histórico de pagamento de rendimentos em reais por cota:

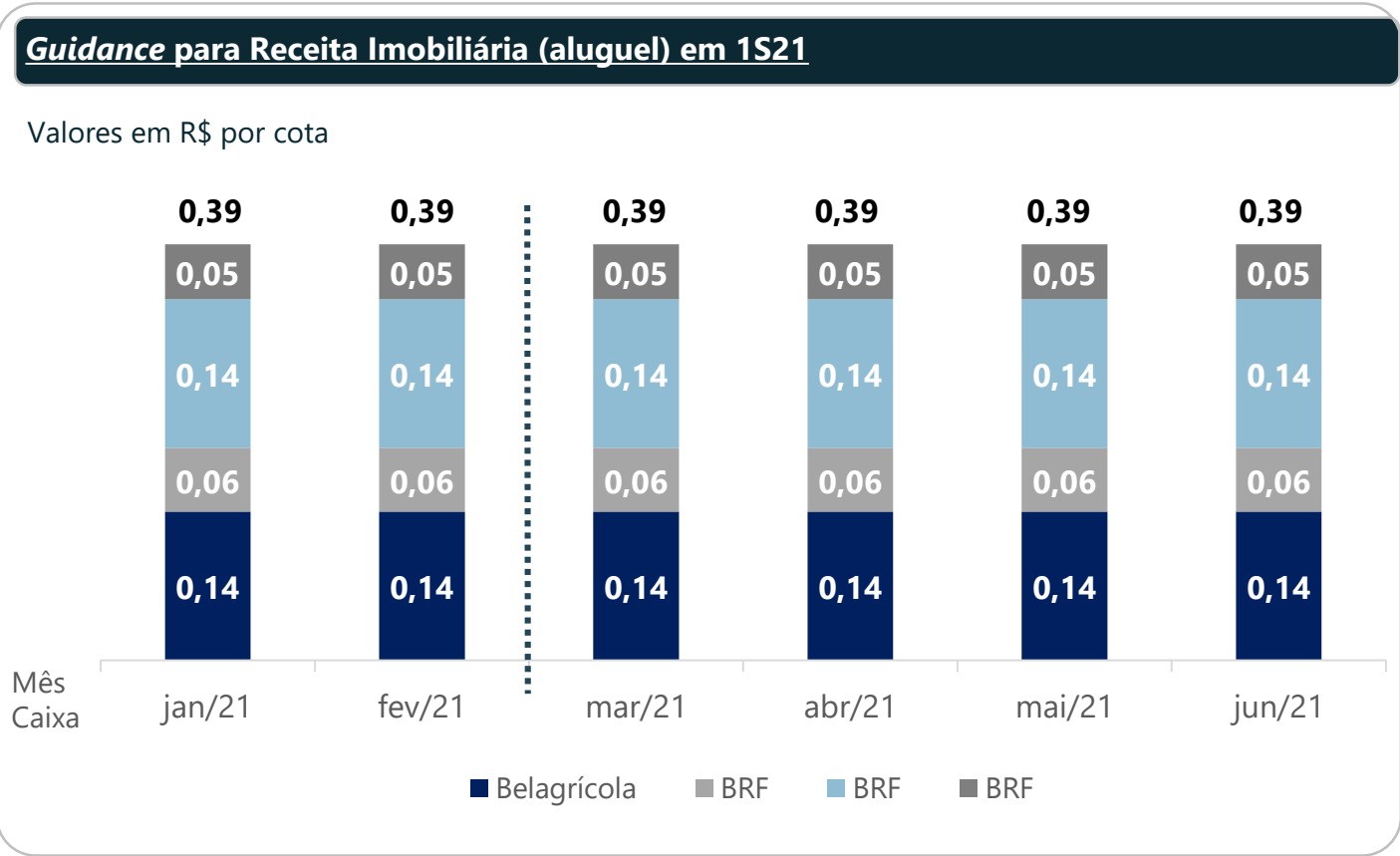
Histórico Pagamento de Rendimentos R\$/Cota



Nota. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

Guidance para Receita Imobiliária (aluguel)

Segue abaixo a evolução da receita imobiliária do Fundo para o primeiro semestre de 2021 (desconsiderando as correções pelo IPCA que ocorrerão ao longo do ano) considerando o portfólio de ativos atual (página 4).



Lembramos que 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, portanto, não refletem a receita financeira e despesas do Fundo nos próximos meses. Resumidamente, **o gráfico não é uma projeção de rendimentos a serem pagos nos próximos meses.**

Ressaltamos que após a amortização realizada em fevereiro, as receitas financeiras serão impactadas pois o fundo terá uma posição menor em caixa, e em cotas do KNIP11 (91.368 vs 340.000). As despesas, por sua vez, 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).

8

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\$ 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 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\$ 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

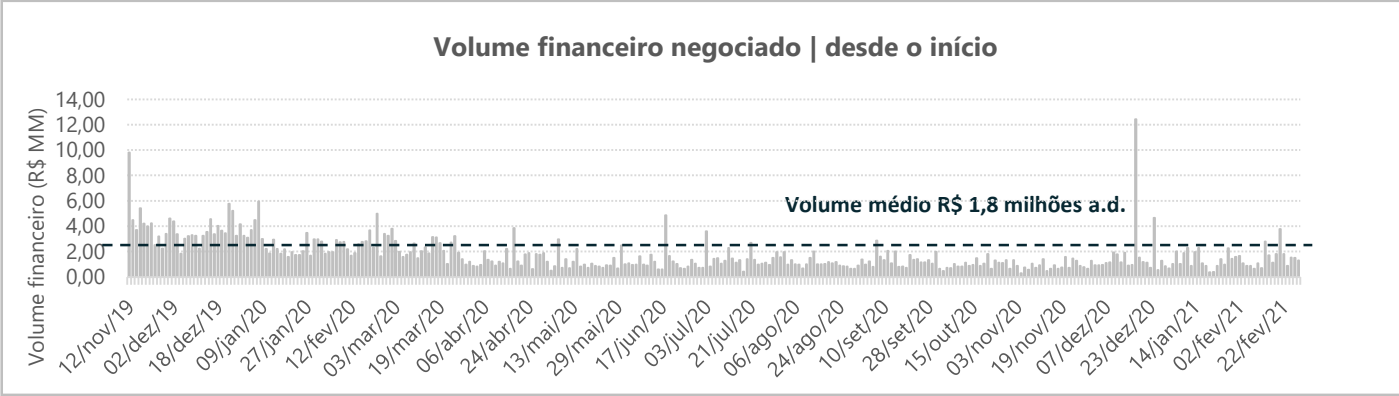
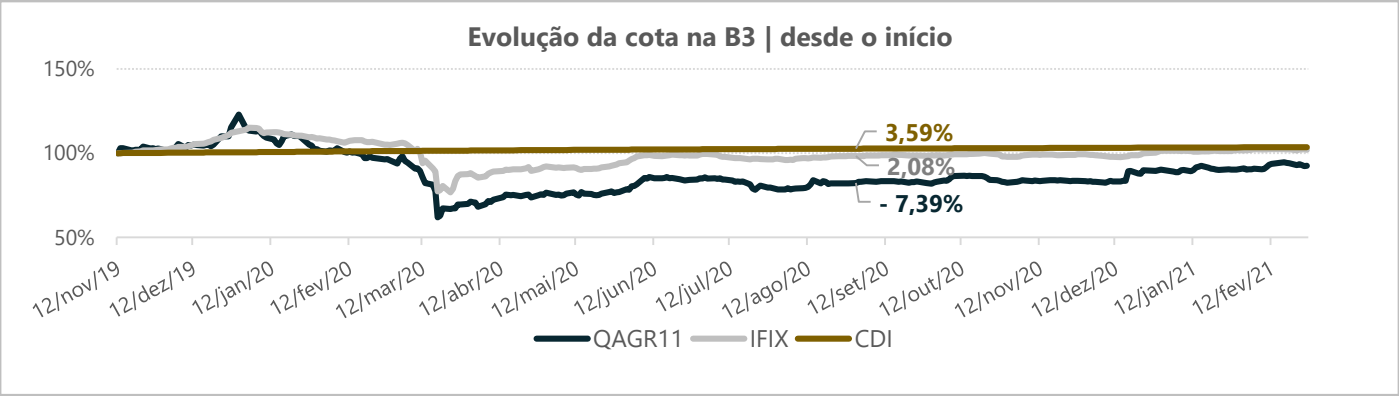




13

Performance na B3

Rentabilidade			Liquidez		
	Mês	Desde o Início ¹		Mês	Desde o Início ¹
QAGR11	2,67%	-7,39%	Volume negociado	R\$ 26,7 MM	R\$ 564,6 MM
IFIX	0,25%	2,08%	Volume médio diário negociado	R\$ 1,5 MM	R\$ 1,8 MM
CDI	0,13%	3,59%	Giro	5,7%	121%



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.

