



QUASAR AGRO FII



QUASAR 
AGRO

Relatório Mensal

NOVEMBRO 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/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,

Em 8 de dezembro o QAGR11 pagou dividendo no valor de **R\$ 0,385 por cota** referente ao exercício de novembro, o que equivale a um *yield* de **10,09% a.a.** ou **151% do CDI isento de IR⁶**.

Após detalharmos em nossos últimos relatórios os ativos de armazenagem de grãos arrendados à BRF, neste mês apresentaremos o último dos 8 ativos que possui a BRF como locatária, sendo este um centro de armazenagem refrigerado.

Ativo Paranaguá

Localizado na região de Paranaguá, o fundo detém um centro de armazenagem refrigerado para margarina, o qual possui contrato atípico de longo prazo com a BRF S.A. O CD foi adquirido em setembro de 2020 por R\$ 42 milhões e hoje opera com um cap rate 8,27% a.a., sendo anualmente reajustado pela variação do IPCA.

Unidade	Cidade	Área		Capacidade	Valor Aquisição
		Terreno ha	Área Construída m ²	Estática (mil tons)	R\$ MM
Paranaguá	Paranaguá/PR	12,17	8.398	N.A.	42

A BRF é dona das marcas de margarina Qualy, Deline e Claybom, sendo uma das líderes de mercado com parte significativa do Market Share comercializado no país.

R\$ 301,0 milhões
Patrimônio líquido⁴

R\$ 241,2 milhões
Valor de Mercado⁴

+20 mil
Investidores⁴

R\$ 0,385
por cota de rendimento no mês
Pagamento em 09/11/2021

R\$ 59,73
Cota patrimonial⁴

R\$ 47,86 Cota
Valor de Mercado⁴

Liquidez diária média
R\$ 1,4 milhões⁵

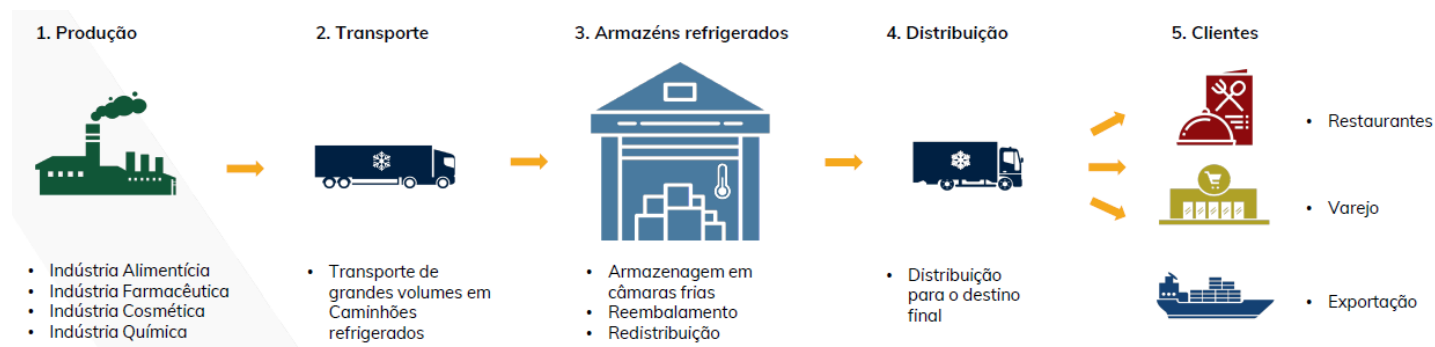
Dividend Yield
(Valor de Mercado)
10,09%

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 30/11/2021
5. Desde o início do Fundo
6. No caso de pessoas físicas

Comentário do Gestor

Os armazéns refrigerados são fundamentais para conservar de forma adequada uma série de produtos agropecuários e industrializados sobretudo em países de clima tropical, como é o caso do Brasil. A indústria alimentícia, farmacêutica, química e cosmética são exemplos de alguns dos principais setores que precisam de um forte controle e acompanhamento das temperaturas.

Abaixo mostramos a cadeia logística de armazéns refrigerados.



Fonte: StoneX, Abiaf, Rexpert

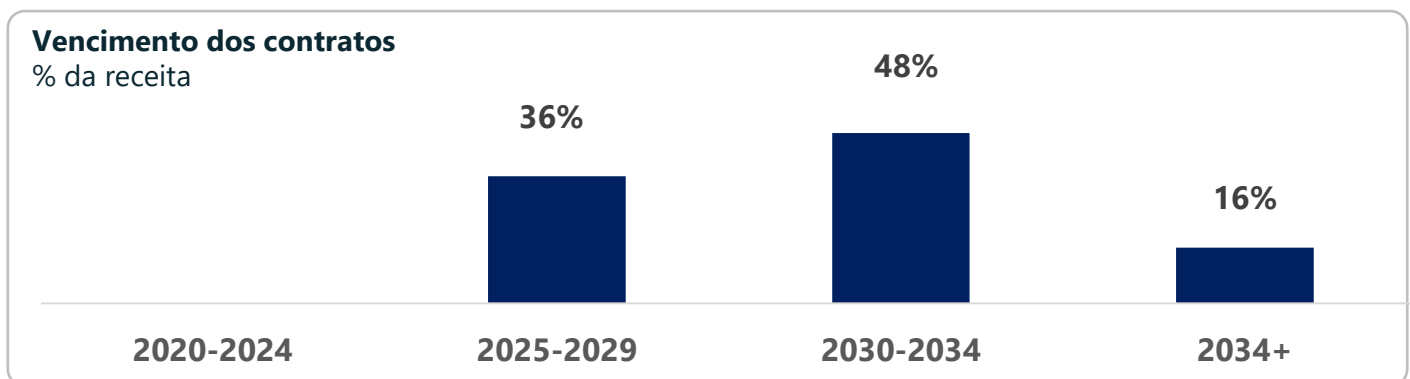
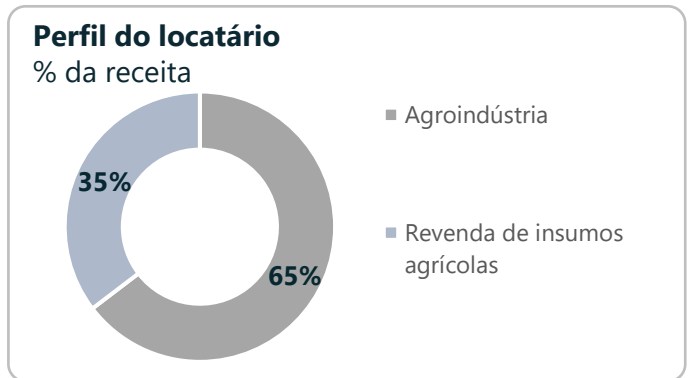
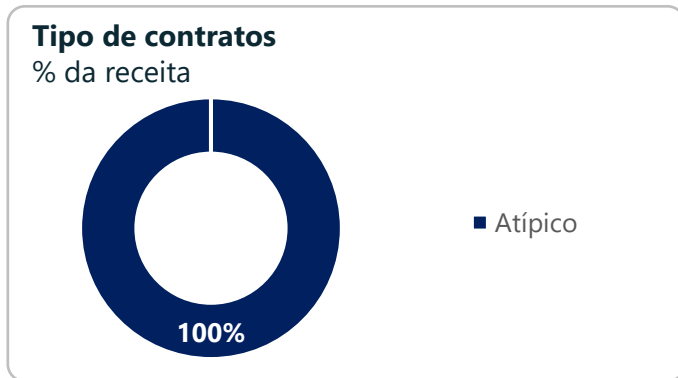
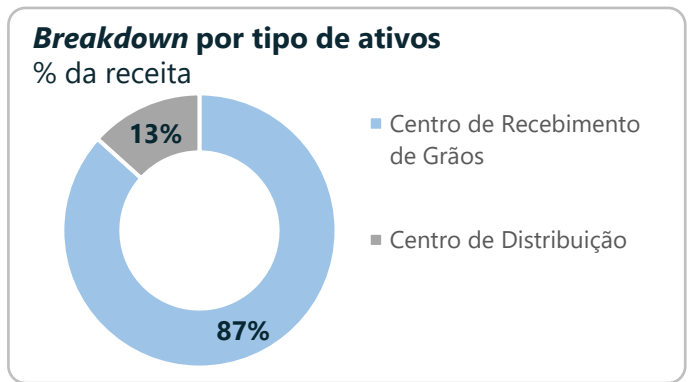
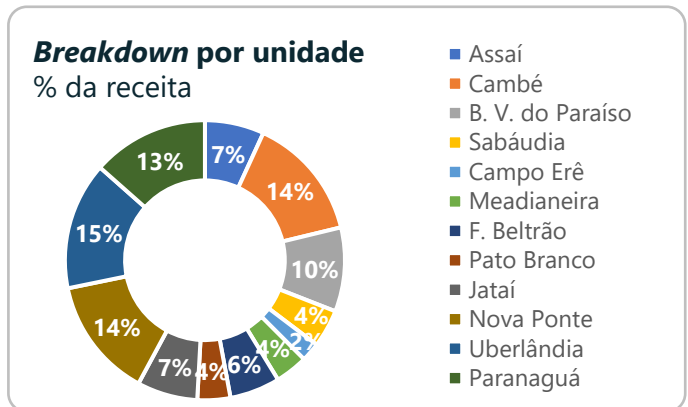
Em função de uma crescente demanda (Brasil e exterior) por produtos que utilizam a armazenagem refrigerada, o Brasil praticamente dobrou sua capacidade de armazenagem entre 2010 e 2019. Com um crescimento médio anual de 8,3%, a capacidade total já supera 10 milhões de m³.

A capacidade dos armazéns refrigerados na região sul (3,6 m³ ou 36,7%) e sudeste (4,7 m³ ou 48,3%) somada representa 85% da capacidade total disponível no Brasil. A concentração de armazéns refrigerados nessas regiões se deve a sua importância para as exportações de produtos que dependem desse tipo de armazenagem.

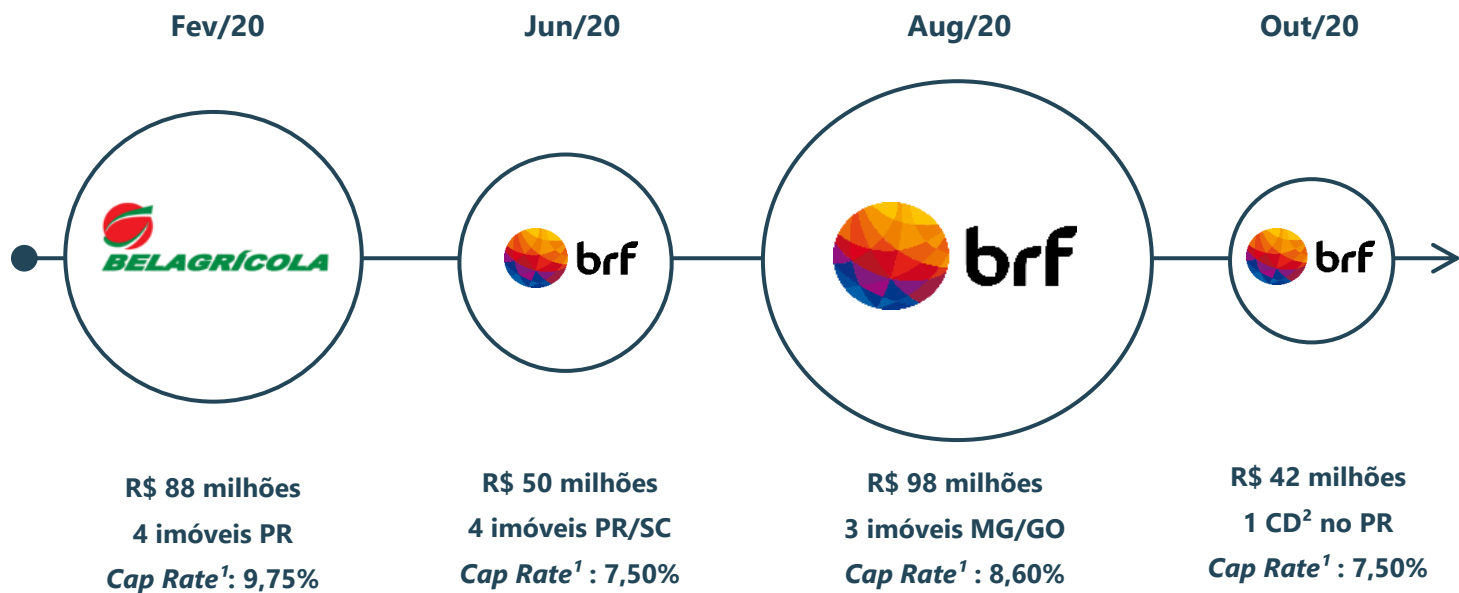
Destacamos alguns fatores que contribuem para a atratividade do ativo em questão:

- A exportação de produtos refrigerados é relevante para o Brasil: em 2020 a carne bovina fresca, refrigerada ou congelada obteve a quinta posição entre as exportações e as carnes de aves frescas, refrigeradas ou congeladas ficaram em sétimo lugar.
- Lembramos que o ativo de Paranaguá está localizado no maior polo produtor de carne de frango e segundo maior produtor de carne suína no Brasil e que apesar de hoje ser utilizado para armazenar margarina possui múltiplas funções.
- A StoneX projeta que a produção de carne bovina tende a expandir 13% no Brasil e 9% no Paraná durante a próxima década e que a produção de carne suína e de frango deverá crescer cerca de 40% nos próximos anos no Paraná, favorecendo assim a demanda por ativos refrigerados.

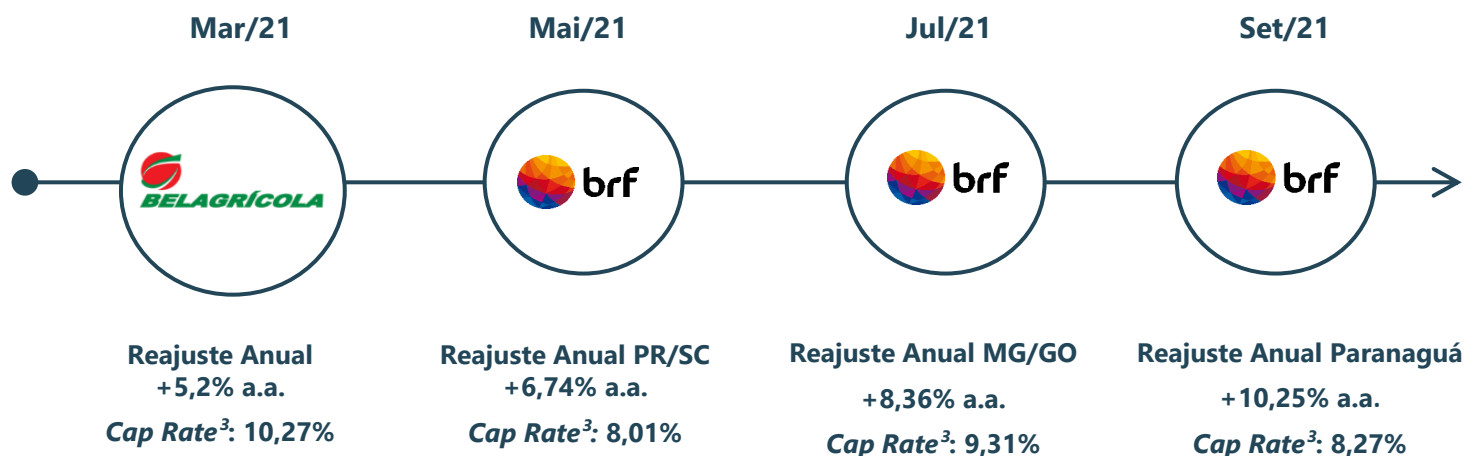
Resumo do portfólio atual de ativos imobiliários



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	Vencto. Contrato
	Assaí	PR	41		139	146				Mar'30
	Cambé	PR	73		291	306				Mar'30
	B. V. do Paraíso	PR	62	88	197	207	9,75%	10,27%	IPCA I Mar	Mar'30
	Sabáudia	PR	41		89	93				Mar'30
	Campo Erê	SC	18		44	47				Mai'40
	Medianeira	PR	24	50	75	80	7,50%	8,01%	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	149				Jul'25
	Nova Ponte	MG	110	98	274	297	8,60%	9,31%	IPCA I Jul	Jul'25
	Uberlândia	MG	130		290	314				Jul'25
Paranaguá	PR	-	42	261	287	7,50%	8,27%	IPCA I Set	Set'30	
Total			606	277	1.989	2.133	8,70%	9,22%		

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 dezembro de 2021** corresponde a distribuição de **R\$ 0,385 por cota** em **8 de dezembro de 2021**.

R\$	Resultado Outubro/2021	No semestre	No ano	Nos últimos 12 meses
	No mês			
Receita Imobiliária	2.129.271	8.442.848	20.533.249	24.511.417
Lucros Imobiliários	-			
Receita Financeira	96.714	373.614	2.815.732	3.924.477
Total de Receitas	2.225.986	8.816.462	23.348.981	28.435.894
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	-280.960	-1.333.436	-3.350.031	-3.875.820
Total de Despesas	-280.960	-1.333.436	-3.350.031	-3.875.820
Resultado	1.945.025	7.483.027	19.998.950	24.560.074
<i>Rendimento a Distribuir (Sem. Anterior)</i>		404.803,40		
Rendimento anunciado	1.940.400	7.660.800	19.771.920	24.307.920
Resultado por cota	0,39	1,48	3,97	4,87
Rendimento por cota	0,39	1,44	3,92	4,82
Resultado acumulado	-	-	-	-
Parcela distribuída, %	100%	97%	99%	99%

Evolução da Distribuição de Resultados

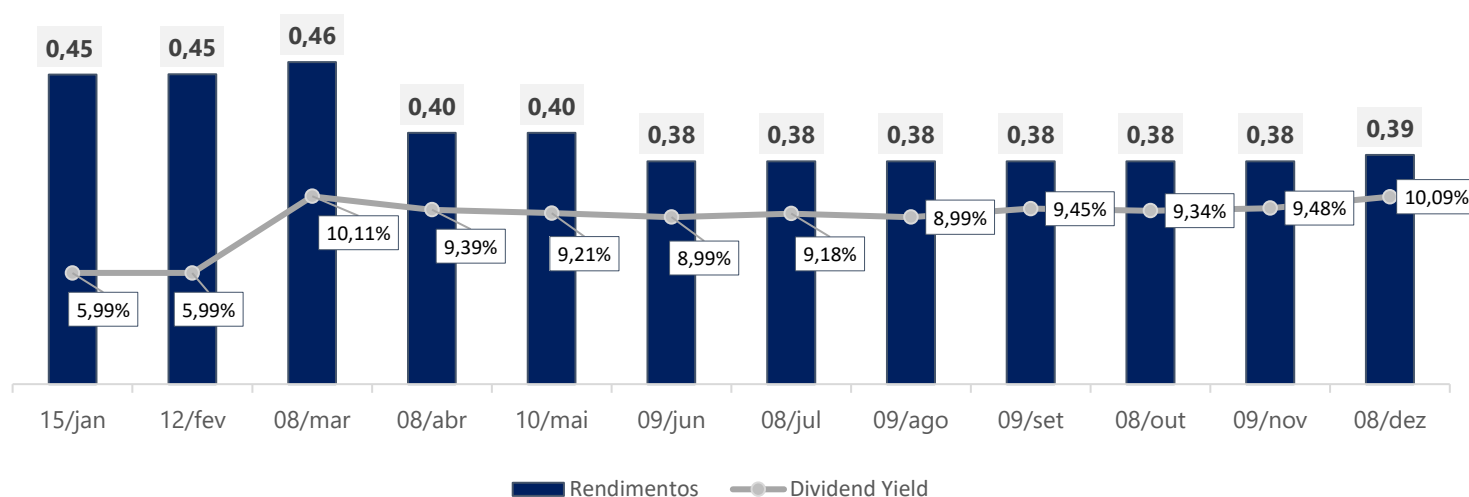
Lembramos que em função da dinâmica M+2 do Fundo, o rendimento efetivamente distribuído em **8 de dezembro** se refere a competência de outubro e reflete a situação do QAGR11 daquele mês.

Valores em R\$ por cota: últimos doze meses

Mês Competência	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21
Mês Caixa	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21
Aluguel Belagrícola	0,14	0,14	0,14	0,14	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
Aluguel BRF	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,26	0,26	0,27	0,27	0,27	0,27
Receita Financeira	0,10	0,12	0,14	0,26	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Total de Receitas	0,50	0,51	0,53	0,65	0,42	0,42	0,42	0,43	0,44	0,44	0,44	0,44
Total de Despesas	(0,04)	(0,07)	(0,07)	(0,09)	(0,06)	(0,05)	(0,06)	(0,07)	(0,07)	(0,07)	(0,06)	(0,05)
Resultado	0,45	0,44	0,46	0,56	0,37	0,37	0,37	0,36	0,37	0,37	0,38	0,39
Rendimentos	0,45	0,45	0,46	0,40	0,40	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,39
Data de pagamento	15/jan	12/fev	08/mar	08/abr	10/mai	09/jun	08/jul	09/ago	09/set	08/out	09/nov	08/dez

Segue histórico de pagamento de rendimentos em reais por cota:

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

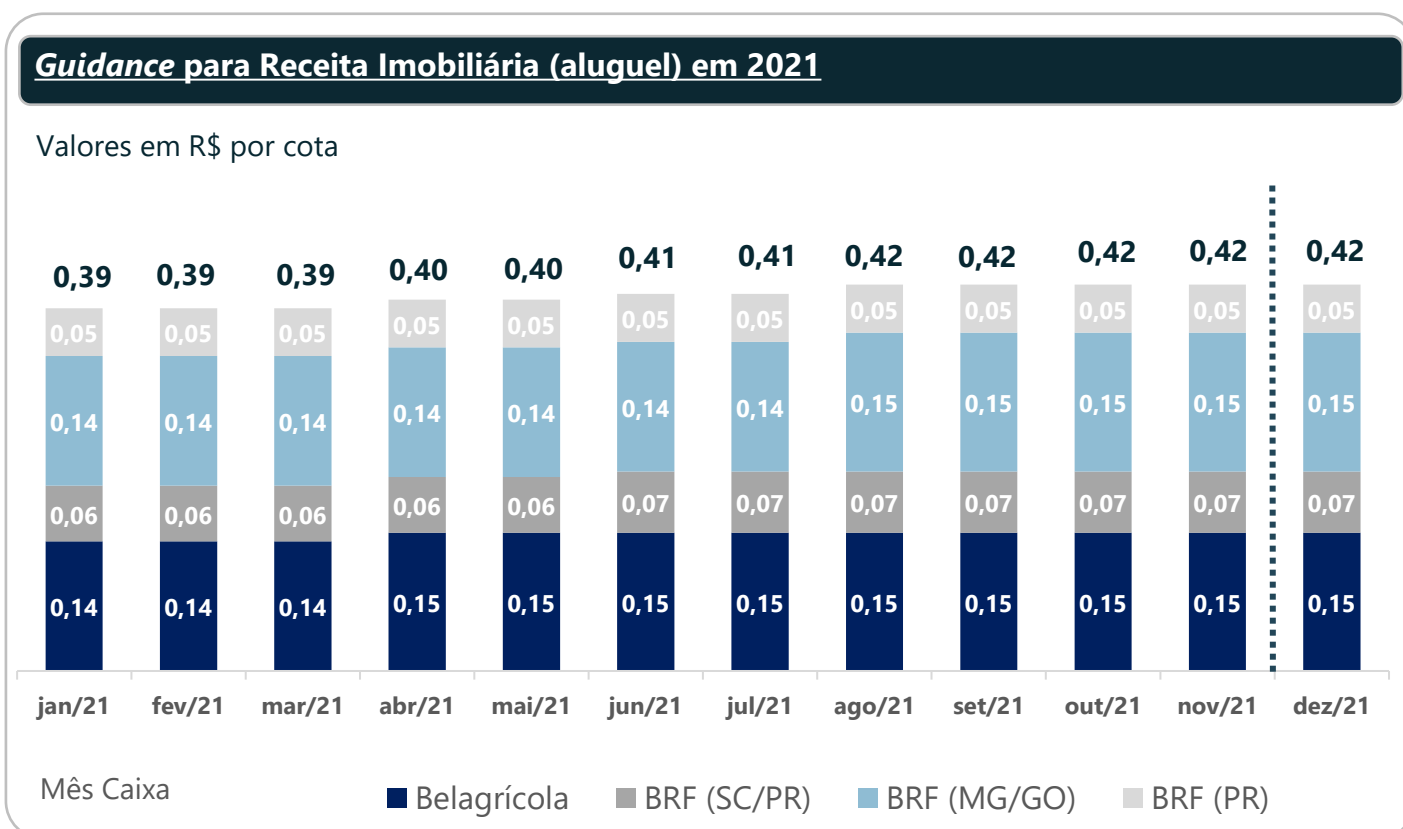


Nota. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

Guidance para Receita Imobiliária (aluguel)

Abaixo mostramos o *guidance* da receita de locação dividida por grupo de ativos. Não há mais reajustes previsto para 2021, o próximo reajuste irá ocorrer em março 2022 e será referente aos ativos locados para a Belagráfica.

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 abaixo, não refletem as despesas/receitas financeiras do QAGR11 nos próximos meses, apenas a receita de locação, como mencionado anteriormente. 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 de locação dos ativos do QAGR11 equivale a **R\$ 2,13 milhões por mês**, ou seja, **R\$ 0,42/cota**.
- A taxa de gestão equivalente a 0,75% a.a. voltou a ser cobrada em fevereiro/2021: o que considerando a competência de agosto/2021 (resultado apresentado neste relatório em função da dinâmica M+2 que relembramos na página 8), 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** (Out/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 apresentado nos relatórios anteriores, entre os meses de junho e setembro de 2021 o Fundo fez jus a despesas como seguros dos ativos de Belagrícola, laudos de avaliação dos Ativos Alvo e auditoria que equivalem a **R\$ 0,10/cota** (R\$ 0,09/cota já pagos e R\$ 0,01/cota referente a última parcela da auditoria que teve seu pagamento postergado para janeiro 2022), valor este que corresponde a soma dos quatro meses.

☺ Quando e como são feitos os reajustes contratuais?

As datas dos reajustes estão apresentadas na página 6 deste relatório.

Perguntas Frequentes

Que ativos compõe as receitas financeiras?

Desde novembro 2020, as receitas financeiras consideram o resultado de cotas do KNIP11 e de recursos aplicados em ativos de liquidez imediata.

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

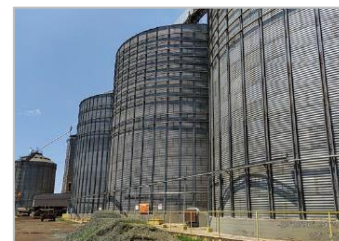
Nota. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. É 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 mensal ¹	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 mensal ¹	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).

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\$ 46.625,15**

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\$ 80.367,29**

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\$ 123.915,59**

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\$ 81.244,93**

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\$ 149.129,21
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\$ 296.742,31
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\$ 314.296,40**

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\$ 287.329,68**

Prazo e vencimento **10 anos (set/2030)**

Índice de reajuste **IPCA**

Locatário **BRF**

