



QUASAR AGRO FII

QUASAR
AGRO 

Relatório Mensal

MARÇO 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

Atualmente o QAGR11 **está alocado em ativos alvo** com contratos de locação atípicos de longo prazo, **sem espaço para novas aquisições**. Os locatários dos ativos do fundo (**BRF e Belagrícola**) **seguem adimplentes** com todas as suas obrigações e **não há vacância nos ativos do fundo**.

Em Março de 2021 os contratos de Belagrícola foram **reajustados pelo IPCA**, conforme previsto contratualmente, o incremento na locação foi de **+5,2%** e o aluguel mensal total passou de R\$ 715,73 mil para R\$ 752,92 mil.

Os rendimentos a serem distribuídos foram de **R\$ 0,403 por cota** com pagamento em **8 de abril de 2021**, conforme apresentado na tabela da página 5.

R\$ 295,1 milhões
Patrimônio líquido⁵

R\$ 270,7 milhões
Valor de Mercado⁵

+16 mil
Investidores⁵

R\$ 0,403 por cota
de rendimento no mês

R\$ 58,55
Cota patrimonial⁵

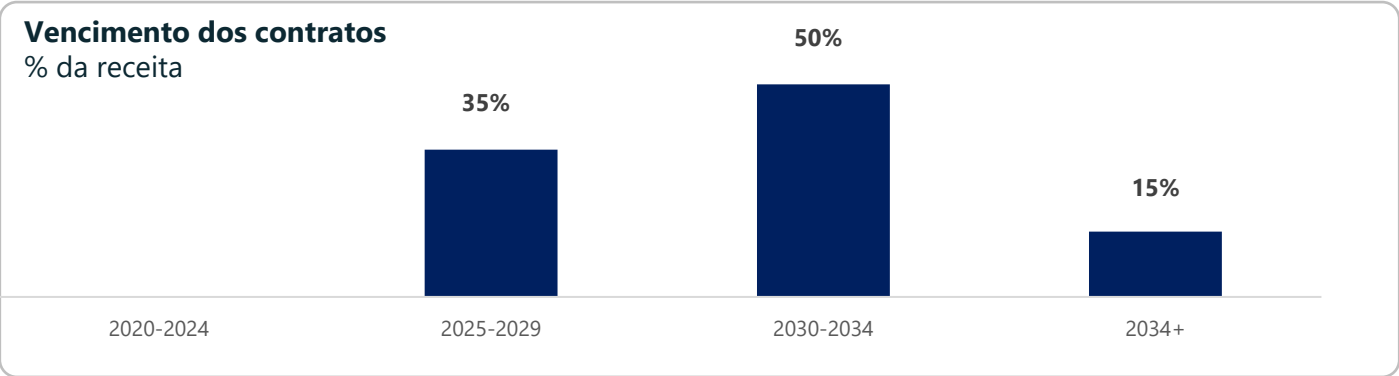
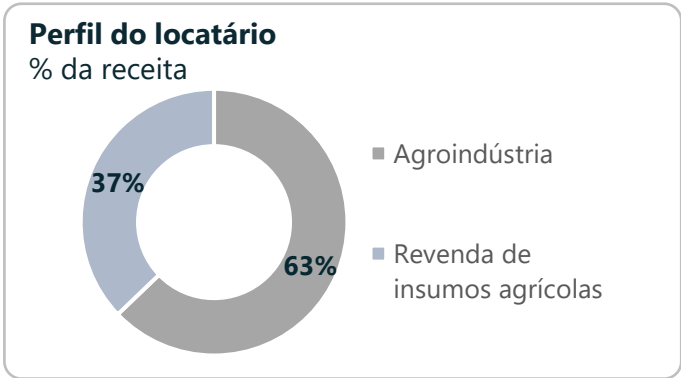
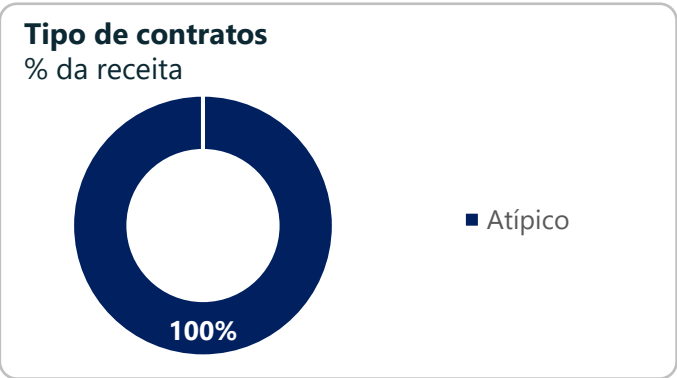
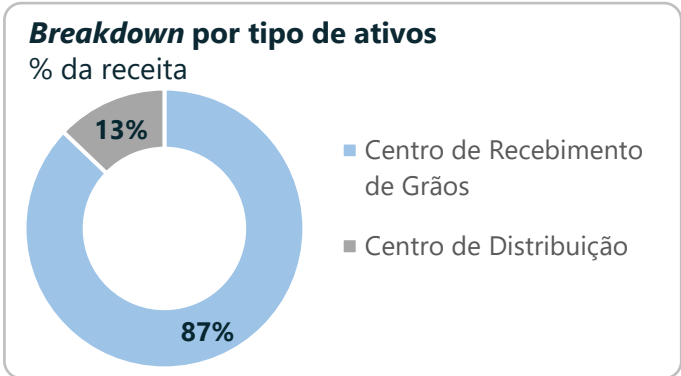
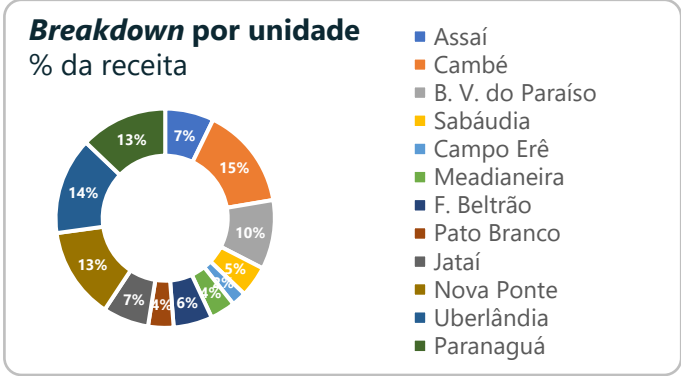
R\$ 53,70 Cota
Valor de Mercado⁵

Liquidez diária média
R\$ 1,8 milhões⁶

Dividend Yield
(Valor de Mercado)
9,39%

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 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				Jan'30
	Cambé	PR	73		291	306	9,75%	10,27%		Jan'30
	B. V. do Paraíso	PR	62	88	197	207			IPCA I Mar	Jan'30
	Sabáudia	PR	41		89	93				Jan'30
	Campo Erê	SC	18		44	44				Mai'40
	Medianeira	PR	24	50	75	75	7,50%	7,50%	IPCA I Mai	Mai'40
	F. Beltrão	PR	23		116	116				Mai'40
	Pato Branco	PR	24		76	76				Mai'40
	Jataí	GO	60		138	138				Jul'25
	Nova Ponte	MG	110	98	274	274	8,60%	8,60%	IPCA I Jul	Jul'25
	Uberlândia	MG	130		290	290				Jul'25
	Paranaguá	PR	-	42	261	261	7,50%	7,50%	IPCA I Set	Set'30
Total			606	277	1.989	2.026	8,70%	8,91%		

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

No dia **8 de abril de 2021** serão distribuídos rendimentos de **R\$ 0,403 por cota** aos detentores de cotas em **1 de abril de 2021**.

Este mês as receitas financeiras foram positivamente impactadas por dois fatores **não recorrentes**:

(i) pelo lucro líquido final (**R\$ 1,18 milhão**) referente a venda das cotas que compunham parte de caixa do QAGR11, (ii) **R\$ 431.800,00 em proventos do KNIP11**.

Os demais proventos do KNIP11 poderão ser distribuídos aos cotistas ao longo dos próximos meses.

R\$	Competência em Fevereiro/2021	No semestre	No ano	Nos últimos
	Caixa em Março/2021	(mês caixa)	(mês caixa)	12 meses ¹
				(mês caixa)
Receita Imobiliária	1.989.084	6.071.018	6.071.018	16.614.739
Lucros Imobiliários	-	-	-	-
Receita Financeira	1.310.552	2.620.364	2.620.364	8.630.528
Total de Receitas	3.299.636	8.691.382	8.691.382	25.245.267
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(468.219)	(1.177.769)	(1.177.769)	(2.530.941)
Total de Despesas	(468.219)	(1.177.769)	(1.177.769)	(2.530.941)
Resultado	2.831.416	7.513.613	7.513.613	22.714.326
Rendimento anunciado	2.031.120	6.617.520	6.617.520	21.800.491
Resultado por cota	0,56	1,49	1,49	4,51
Rendimento por cota	0,40	1,31	1,31	4,33
Resultado acumulado	-	-	-	-
Parcela distribuída, %	72%	88%	88%	96%

1. Considerando o início do Fundo no dia 05 de novembro de 2019
 Nota. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

Evolução da Distribuição de Resultados

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

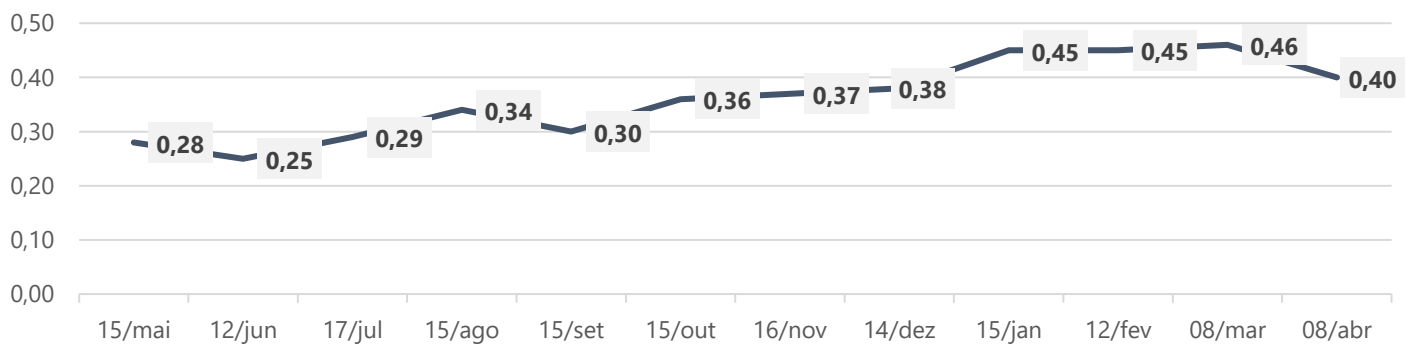
A rubrica de receitas financeiras considera o resultado do KNIP11 desde novembro de 2020.

Valores em R\$ por cota: últimos doze meses

Mês Competência	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21
Mês Caixa	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/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	0,14
Aluguel BRF	-	-	-	0,06	0,06	0,20	0,20	0,23	0,25	0,25	0,25	0,25
Receita Financeira	0,21	0,17	0,20	0,17	0,14	0,10	0,05	0,05	0,10	0,12	0,14	0,26
Total de Receitas	0,31	0,28	0,31	0,35	0,32	0,41	0,39	0,42	0,50	0,51	0,53	0,65
Total de Despesas	(0,03)	(0,03)	(0,02)	(0,01)	(0,02)	(0,03)	(0,03)	(0,04)	(0,04)	(0,07)	(0,07)	(0,09)
Resultado	0,28	0,25	0,29	0,34	0,30	0,38	0,36	0,37	0,45	0,44	0,46	0,56
Rendimentos	0,28	0,25	0,29	0,34	0,30	0,36	0,37	0,38	0,45	0,45	0,46	0,40
Data de pagamento	15/mai	12/jun	17/jul	15/ago	15/set	15/out	16/nov	14/dez	15/jan	12/fev	08/mar	08/abr

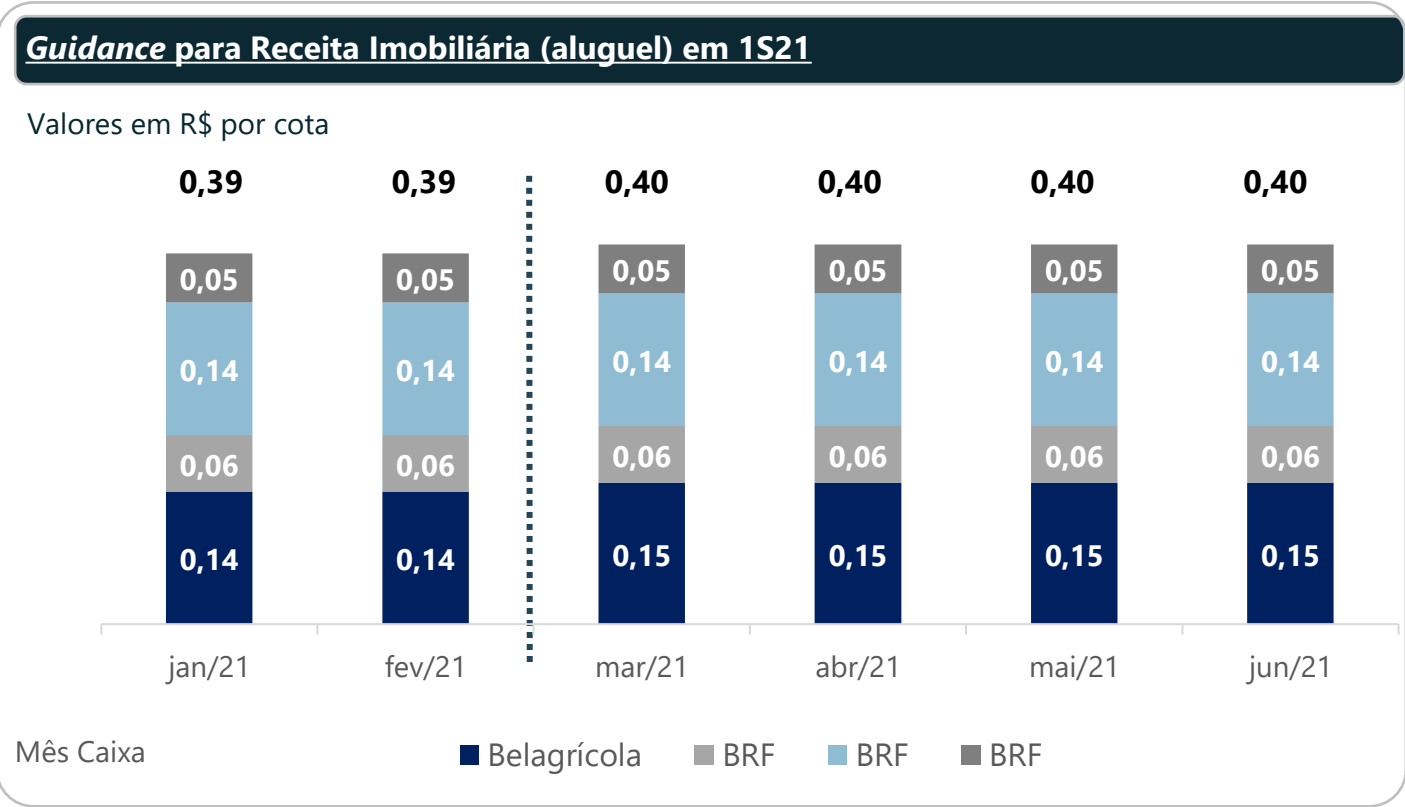
Segue histórico de pagamento de rendimentos em reais por cota:

Histórico Pagamento de Rendimentos R\$/Cota:



Guidance para Receita Imobiliária (aluguel)

Mostramos na sequência a evolução da receita imobiliária do Fundo para o primeiro semestre de 2021 (o valor já considera a atualização da locação de Belagrícola) considerando o portfólio de ativos atual (página 4).



Como sempre, 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, sendo assim, não refletem a receita financeira e despesas do Fundo nos próximos meses. Em suma, o gráfico não é uma projeção de rendimentos a serem pagos nos próximos meses.

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





12

Portfólio de Imóveis (6/6)

Uberlândia



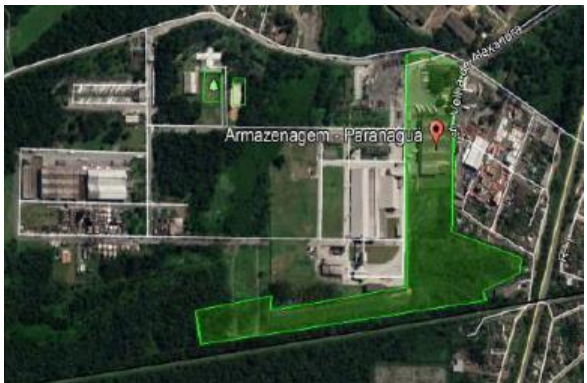
Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Uberlândia/ MG
Área do terreno	6,84 ha
Área construída	8.386,77 m²
Capacidade estática de armazenagem	130.000 toneladas
Seguro patrimonial	sim
Descrição	Unidade composta por 2 silos pulmão, 2 silos, 2 armazéns graneleiros, 2 balanças rodoviárias, 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

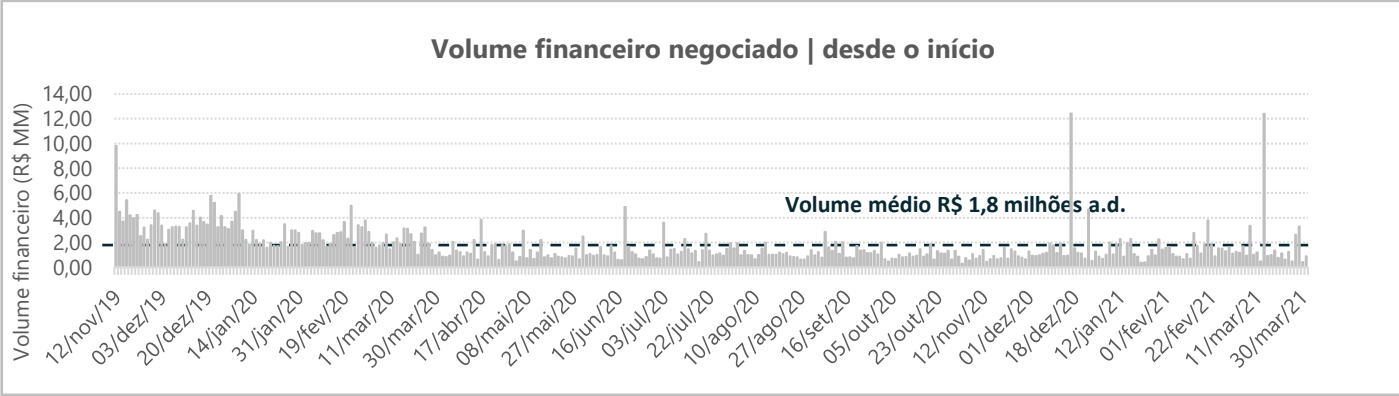
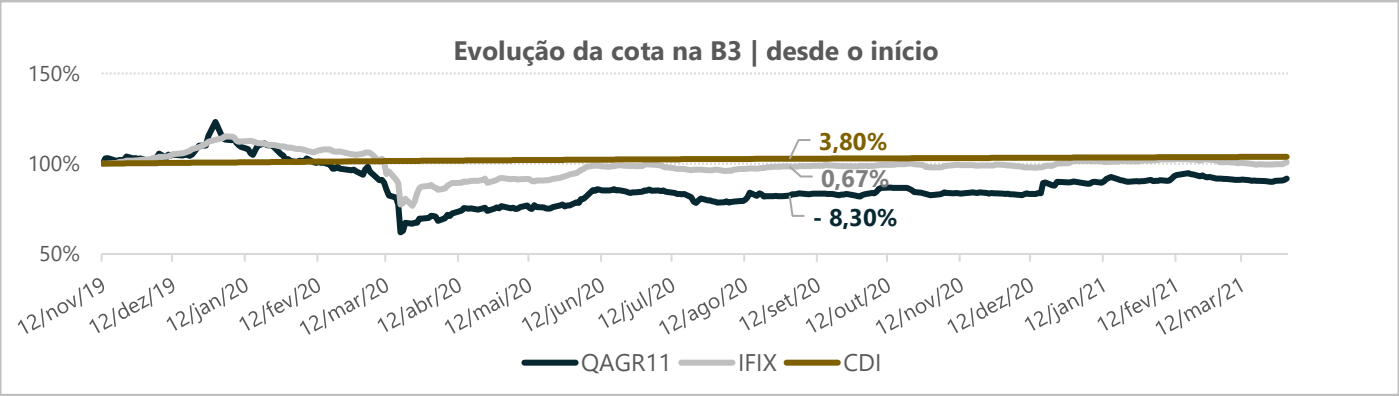


Tipo de imóvel	Centro de distribuição
Localização	Paranaguá/ PR
Área do terreno	121,7 mil m²
Área construída	8.398 m²
Seguro patrimonial	sim
Descrição	Centro de distribuição, adjacente à unidade industrial, com galpão, balança, subestação e base de tanques
Tipo de contrato de locação	Atípico
Valor do aluguel mensal	R\$ 260.625,00
Prazo e vencimento	10 anos (set/2030)
Índice de reajuste	IPCA
Locatário	BRF



Performance na B3

Rentabilidade			Liquidez		
	Mês	Desde o Início ¹		Mês	Desde o Início ¹
QAGR11	-0,98%	-8,30%	Volume negociado	R\$ 41,0 MM	R\$ 605,6 MM
IFIX	-1,38%	0,67%	Volume médio diário negociado	R\$ 1,8 MM	R\$ 1,8 MM
CDI	0,20%	3,80%	Giro	8,8%	130%



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.

