



QUASAR AGRO FII



QUASAR
AGRO



Relatório Mensal

Janeiro 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 fevereiro o QAGR11 distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,385 por cota com pagamento realizado na data de **8 de fevereiro de 2022**. O resultado do período representa um *dividend yield* anualizado de **9,50% a.a.** ou **108,10% do CDI isento de IR⁶**.

A carteira do fundo segue com um *Cap Rate Global* de 9,22% a.a. que será revisado em março deste ano com o reajuste contratual dos ativos locados para a Belagrícola.

Destacamos que o ano de 2021 foi marcado por forte alta da inflação que encerrou o ano com IPCA de +10,06%, a maior desde 2015. Atualmente todos os contratos dos ativos do *portfólio* são reajustados por IPCA e esperamos repassar o ajuste da inflação acumulada nas datas de reajuste contratual conforme mostra a tabela da página 5 deste relatório.

R\$ 301,2 milhões
Patrimônio líquido⁴

R\$ 255,6 milhões
Valor de Mercado⁴

+21 mil
Investidores⁴

R\$ 0,385
por cota de rendimento no mês
Pagamento em 08/02/2022

R\$ 59,75
Cota patrimonial⁴

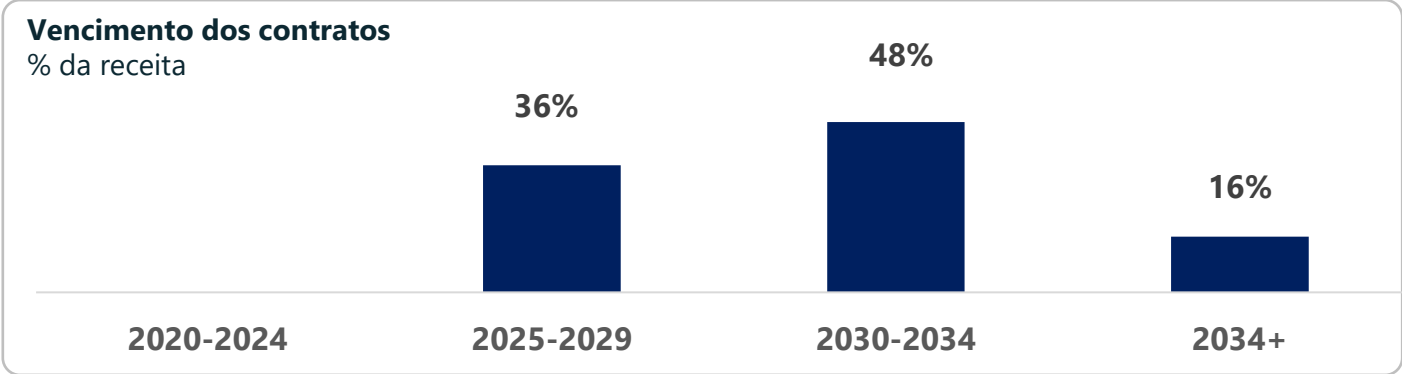
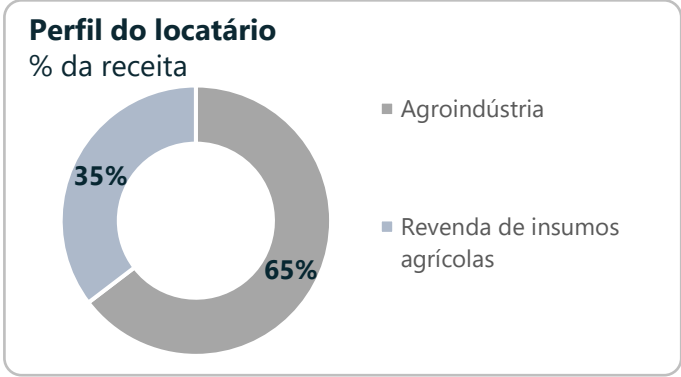
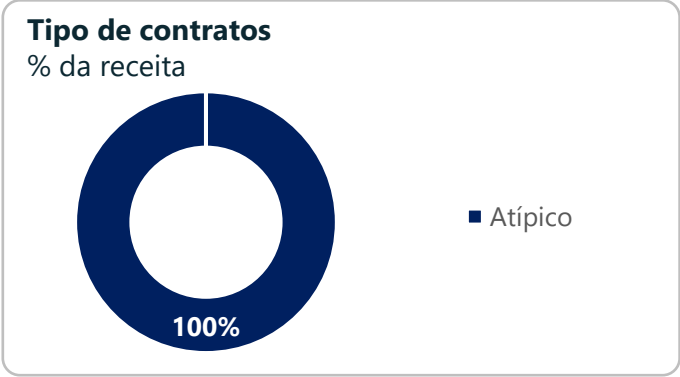
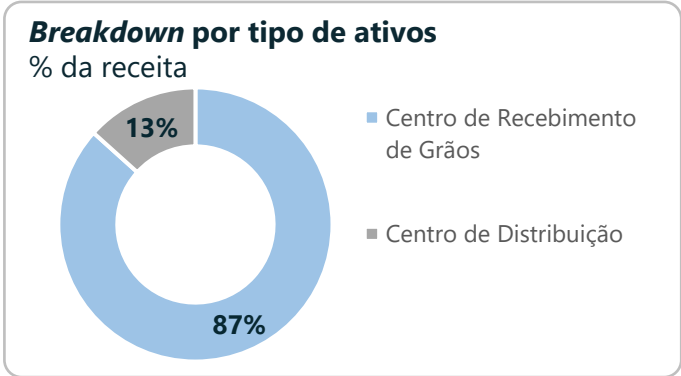
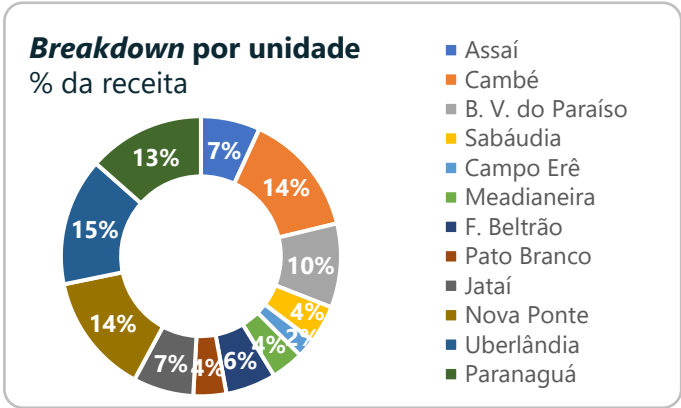
R\$ 50,71 Cota
Valor de Mercado⁴

Liquidez diária média
R\$ 1,35 milhões⁵

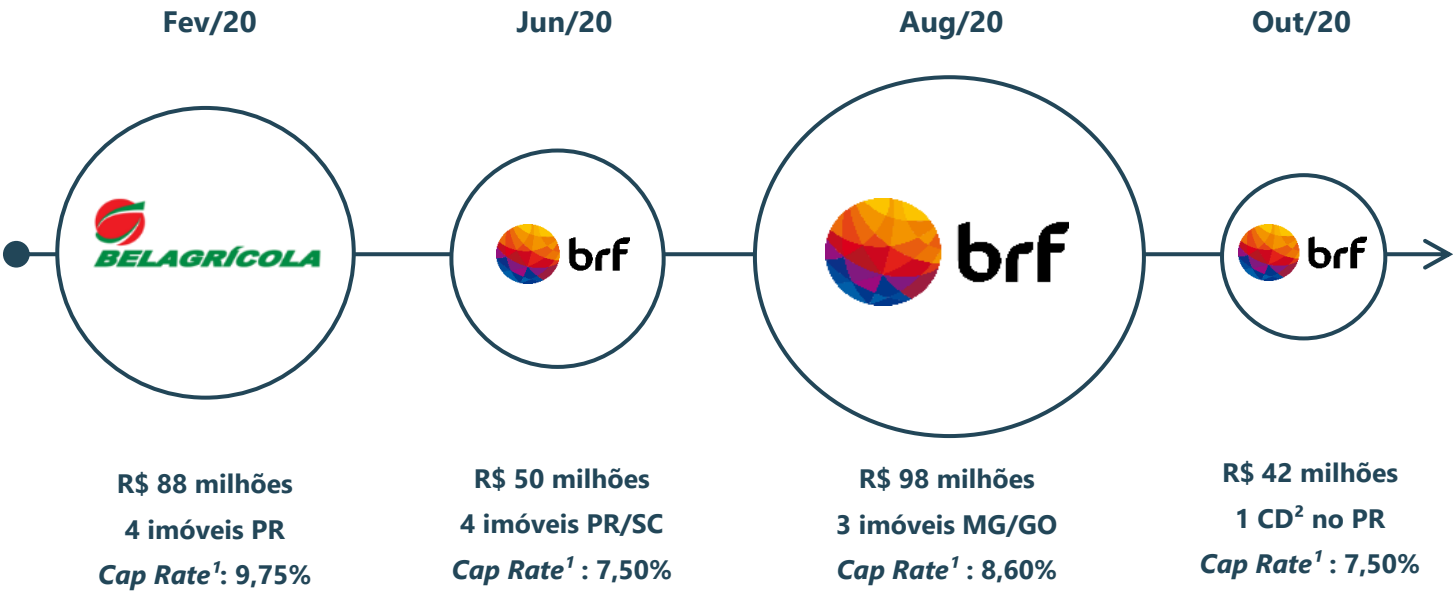
Dividend Yield
(Valor de Mercado)
9,50%

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 31/01/2022
5. Desde o início do Fundo
6. No caso de pessoas físicas

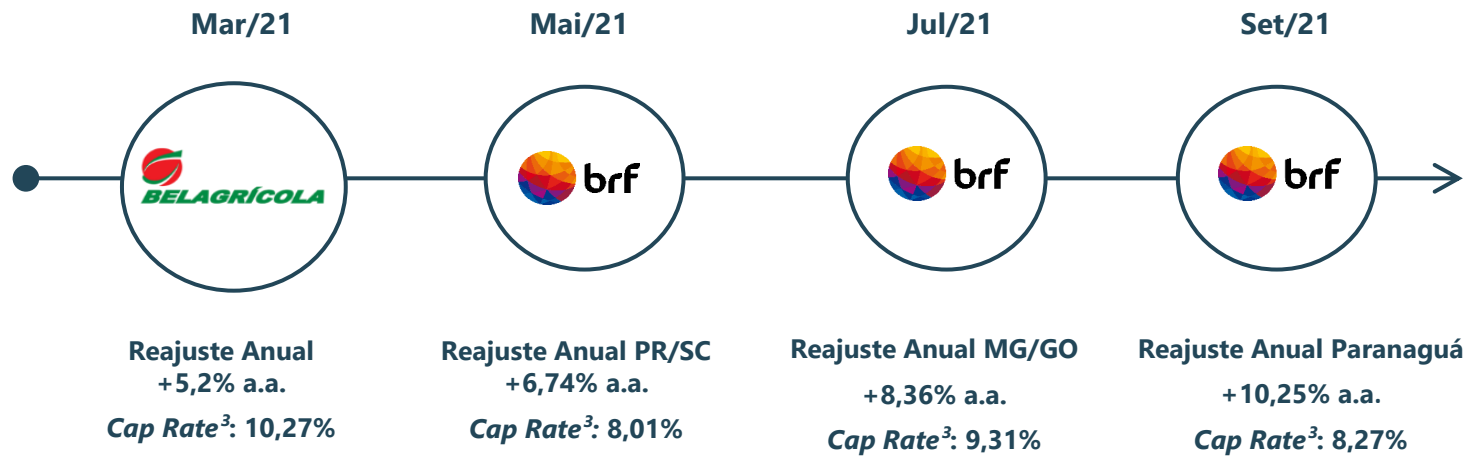
Resumo do portfólio atual de ativos imobiliários



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 Inicial¹	Cap Rate Vigente²	Reajuste	Venc.to. Contrato
	Assaí	PR	41	88	139	146	9,75%	10,27%	IPCA I Mar	Mar'30
	Cambé	PR	73		291	306				Mar'30
	B. V. do Paraíso	PR	62		197	207				Mar'30
	Sabáudia	PR	41		89	93				Mar'30
	Campo Erê	SC	18	50	44	47	7,50%	8,01%	IPCA I Mai	Mai'40
	Medianeira	PR	24		75	80				Mai'40
	F. Beltrão	PR	23		116	124				Mai'40
	Pato Branco	PR	24		76	81				Mai'40
	Jataí	GO	60	138	149	8,60%	9,31%	IPCA I Jul	Jul'25	
	Nova Ponte	MG	110	98	274				297	Jul'25
	Uberlândia	MG	130		290				314	Jul'25
	Paranaguá	PR	-	42	261				287	7,50%
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 fevereiro de 2022** corresponde a distribuição de **R\$ 0,385 por cota** em **08 de fevereiro de 2022**.

R\$	Resultado Dezembro/2021	No semestre	No ano	Nos últimos 12 meses
	No mês			
Receita Imobiliária	2.132.566	12.718.667	24.809.067	24.809.067
Lucros Imobiliários	-	-		
Receita Financeira	126.996	614.160	3.056.278	3.056.278
Total de Receitas	2.259.562	13.332.827	27.865.346	27.865.346
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	-269.842	-1.823.674	-3.840.269	-3.840.269
Total de Despesas	-269.842	-1.823.674	-3.840.269	-3.840.269
Resultado	1.989.720	11.509.153	24.025.076	24.025.076
<i>Rendimento a Distribuir (Sem. Anterior)</i>		404.803,40		
Rendimento anunciado	1.940.400	11.541.600	23.652.720	23.652.720
Resultado por cota	0,39	2,28	4,77	4,77
Rendimento por cota	0,39	2,21	4,69	4,69
Resultado acumulado	-	-	-	-
Parcela distribuída, %	98%	97%	98%	98%

Evolução da Distribuição de Resultados

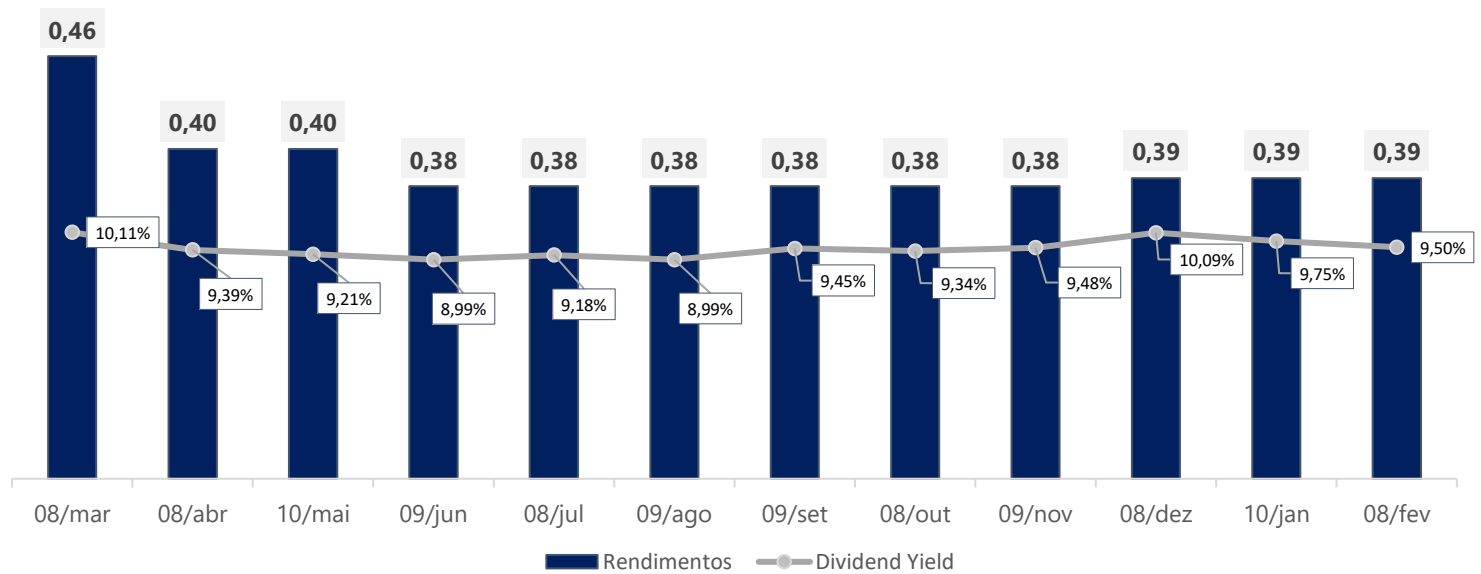
Lembramos que em função da dinâmica M+2 do Fundo, o rendimento efetivamente distribuído em **8 de fevereiro de 2022** se refere a competência de **dezembro de 2021** e reflete a situação do QAGR11 daquele mês.

Valores em R\$ por cota: últimos doze meses

Mês Competência	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
Mês Caixa	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22
Aluguel Belagrícola	0,14	0,14	0,15	0,15	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	0,26	0,26	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27
Receita Financeira	0,14	0,26	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,03
Total de Receitas	0,53	0,65	0,42	0,42	0,42	0,43	0,44	0,44	0,44	0,44	0,45	0,45
Total de Despesas	(0,07)	(0,09)	(0,06)	(0,05)	(0,06)	(0,07)	(0,07)	(0,07)	(0,06)	(0,05)	(0,04)	(0,05)
Resultado	0,46	0,56	0,37	0,37	0,37	0,36	0,37	0,37	0,38	0,39	0,40	0,39
Rendimentos	0,46	0,40	0,40	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,39	0,39	0,39
Data de pagamento	08/mar	08/abr	10/mai	09/jun	08/jul	09/ago	09/set	08/out	09/nov	08/dez	10/jan	08/fev

Segue histórico de pagamento de rendimentos em reais por cota:

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

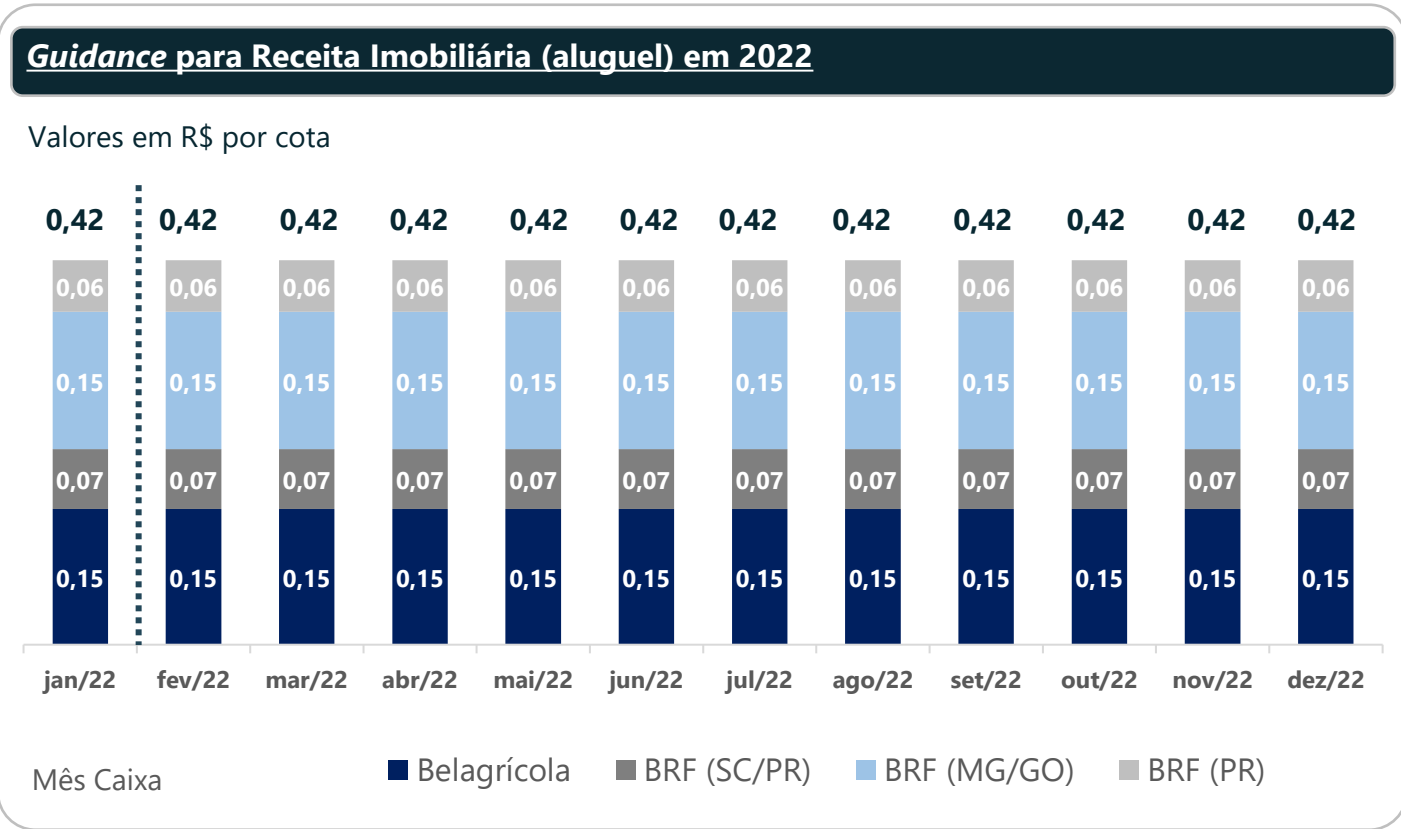


Nota. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

Guidance para Receita Imobiliária (aluguel)

Abaixo mostramos o *guidance* da receita de locação dividida por grupo de ativos. O primeiro reajuste do ano de 2022 ocorrerá no mês de março e é referente aos ativos locados para a Belagícola.

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 (fundos soberanos e FIs), 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**.
- 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).
- A taxa de gestão equivalente a 0,75% a.a. e corresponde a um custo de R\$ 0,04/cota.

☺ Quando e como são feitos os reajustes contratuais?

As datas dos reajustes estão apresentadas na página 5 deste relatório.

☺ Que ativos compõe as receitas financeiras?

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

Perguntas Frequentes

 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\$ 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 mensal¹

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).

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\$ 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





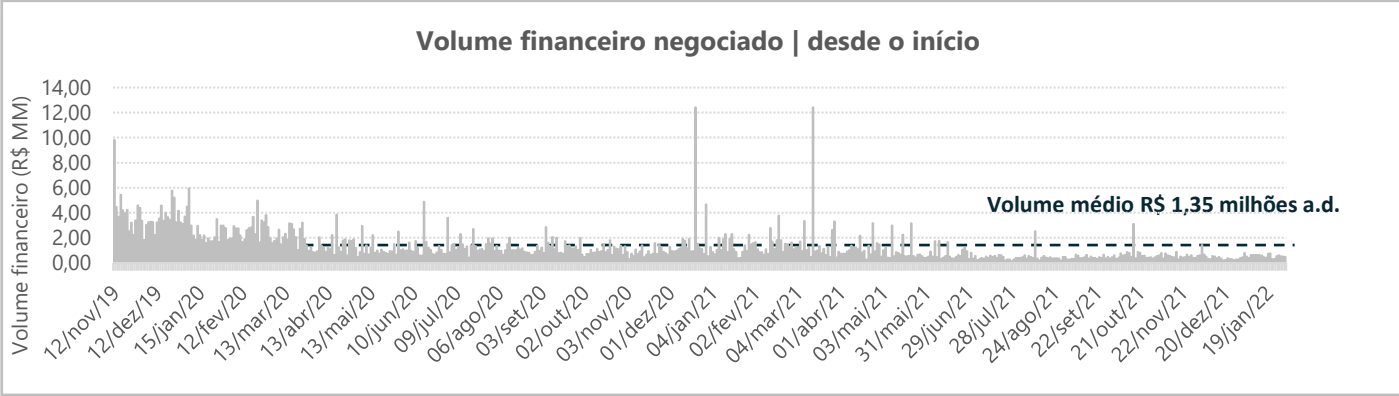
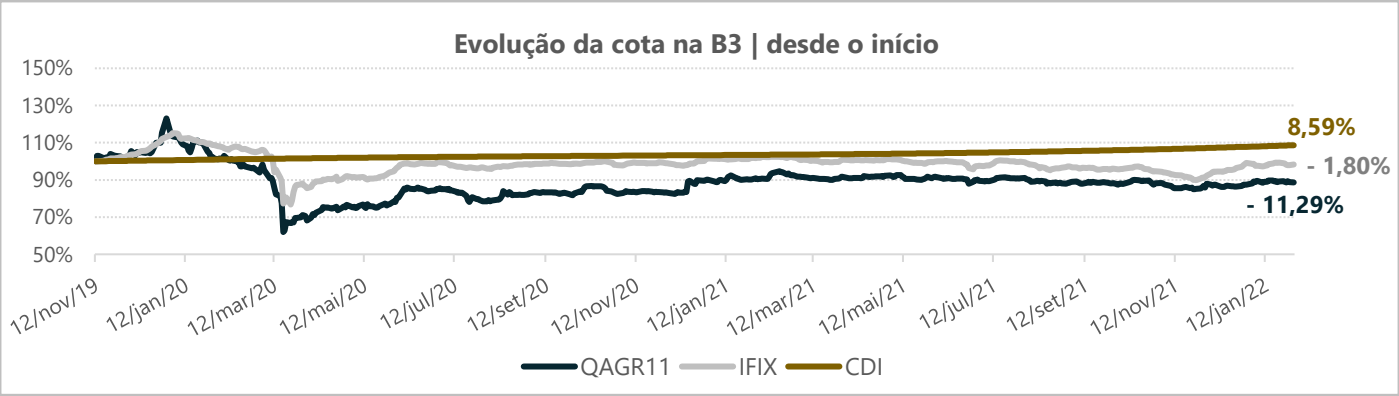




16

Performance na B3

Rentabilidade			Liquidez		
	Mês	Desde o Início ¹		Mês	Desde o Início ¹
QAGR11	1,39%	-11,29%	Volume negociado	R\$ 11,5 MM	R\$ 737,7 MM
IFIX	-0,99%	-1,80%	Volume médio diário negociado	R\$ 0,55 MM	R\$ 1,35 MM
CDI	0,73%	8,59%	Giro	2,6%	165,0%



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.

