



QUASAR AGRO FII



QUASAR
AGRO 

Relatório Mensal

Setembro 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

Tipo Anbima

FII Renda Gestão Ativa

Foco de atuação

Logística

Ticker

QAGR11

Comentário do Gestor

Prezado(a) Cotista,

Em setembro o QAGR11 distribuiu rendimentos no valor de **R\$ 0,41 por cota** com pagamento realizado no dia **10 de outubro de 2022**. O resultado do período representa um *dividend yield* de **0,87% a.m.** ou **10,94% a.a.** com base no valor da cota de mercado de **R\$ 47,19** em **30 de setembro**.

Para o acompanhamento de nossos cotistas, neste mês concluímos algumas melhorias que foram anunciadas no relatório de junho no ativo de Uberlândia, garantindo assim a segurança de armazenagem e melhora na eficiência operacional da unidade. À época anunciamos que para fazer frente ao escopo seriam utilizados parte dos resultados acumulados e não distribuídos, os detalhes estão descritos na página 9 do relatório.

A carteira do fundo segue com um *Cap Rate* de 10,22% a.a., a qual deverá ser revisada no próximo mês através do reajuste do contrato de aluguel do imóvel de Paranaguá.

R\$ 281,6 milhões
Patrimônio líquido⁴

R\$ 237,8 milhões
Valor de Mercado⁴

+25 mil
Investidores⁴

R\$ 0,41
por cota de rendimento no mês
Pagamento em 10/10/2022

R\$ 55,87
Cota patrimonial⁴

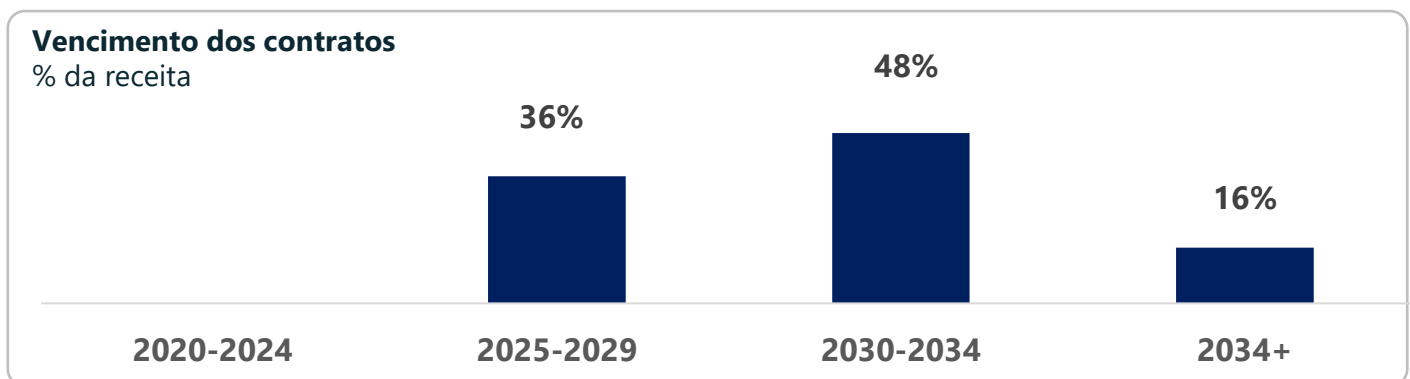
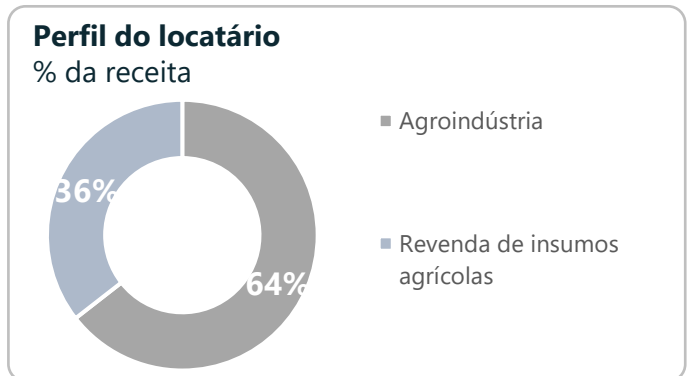
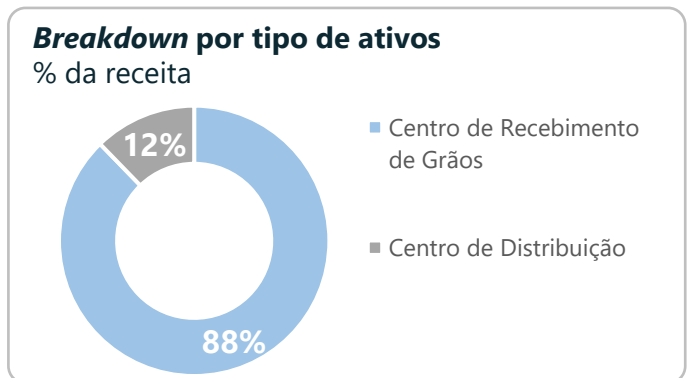
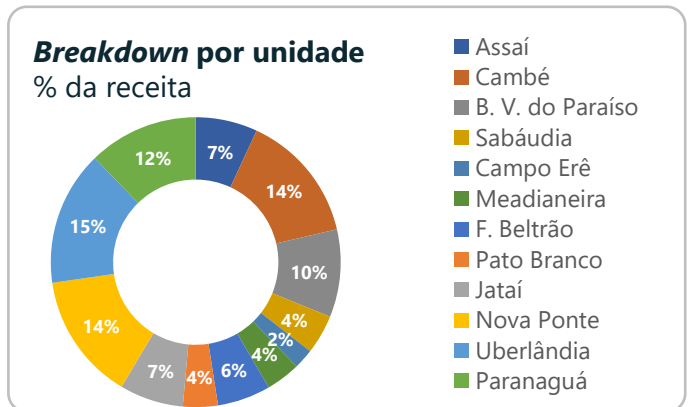
R\$ 47,19 Cota
Valor de Mercado⁴

Liquidez diária média
R\$ 1,13 milhões⁵

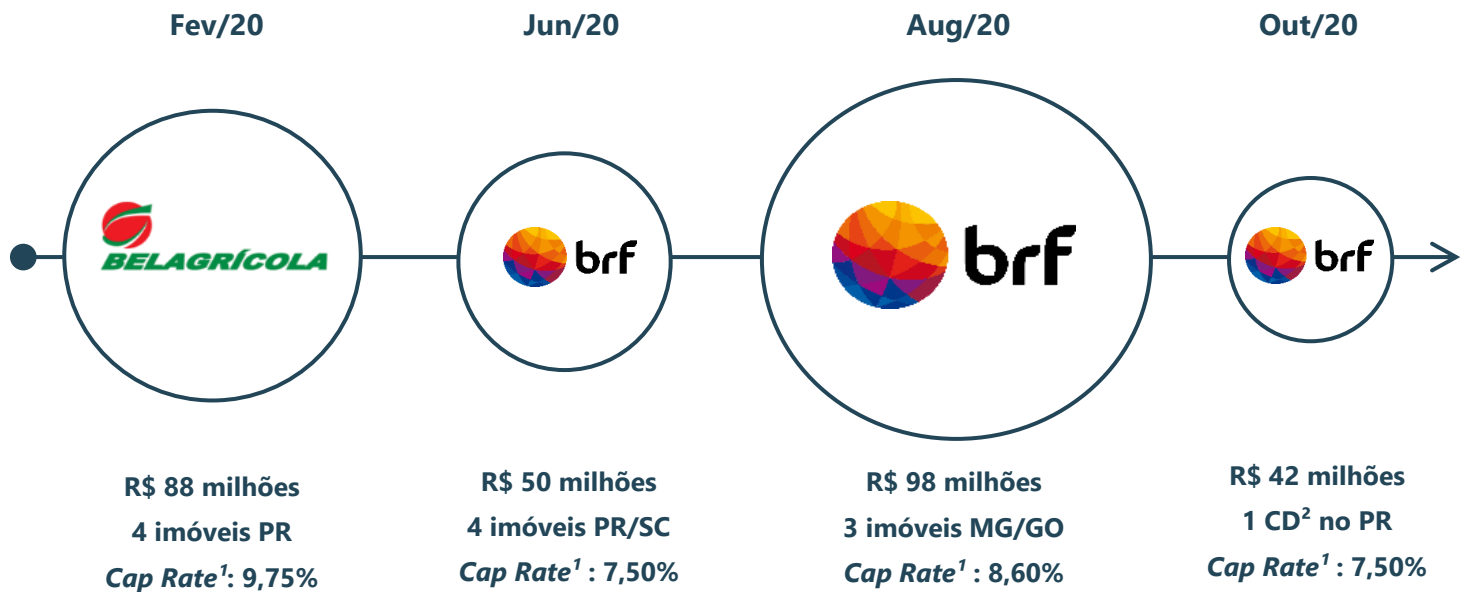
Dividend Yield
(Valor de Mercado)
10,94%

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 30/09/2022
5. Desde o início do Fundo
6. No caso de pessoas físicas
7. Valor Vigente de Aluguel a.a. dividido pelo valor de aquisição

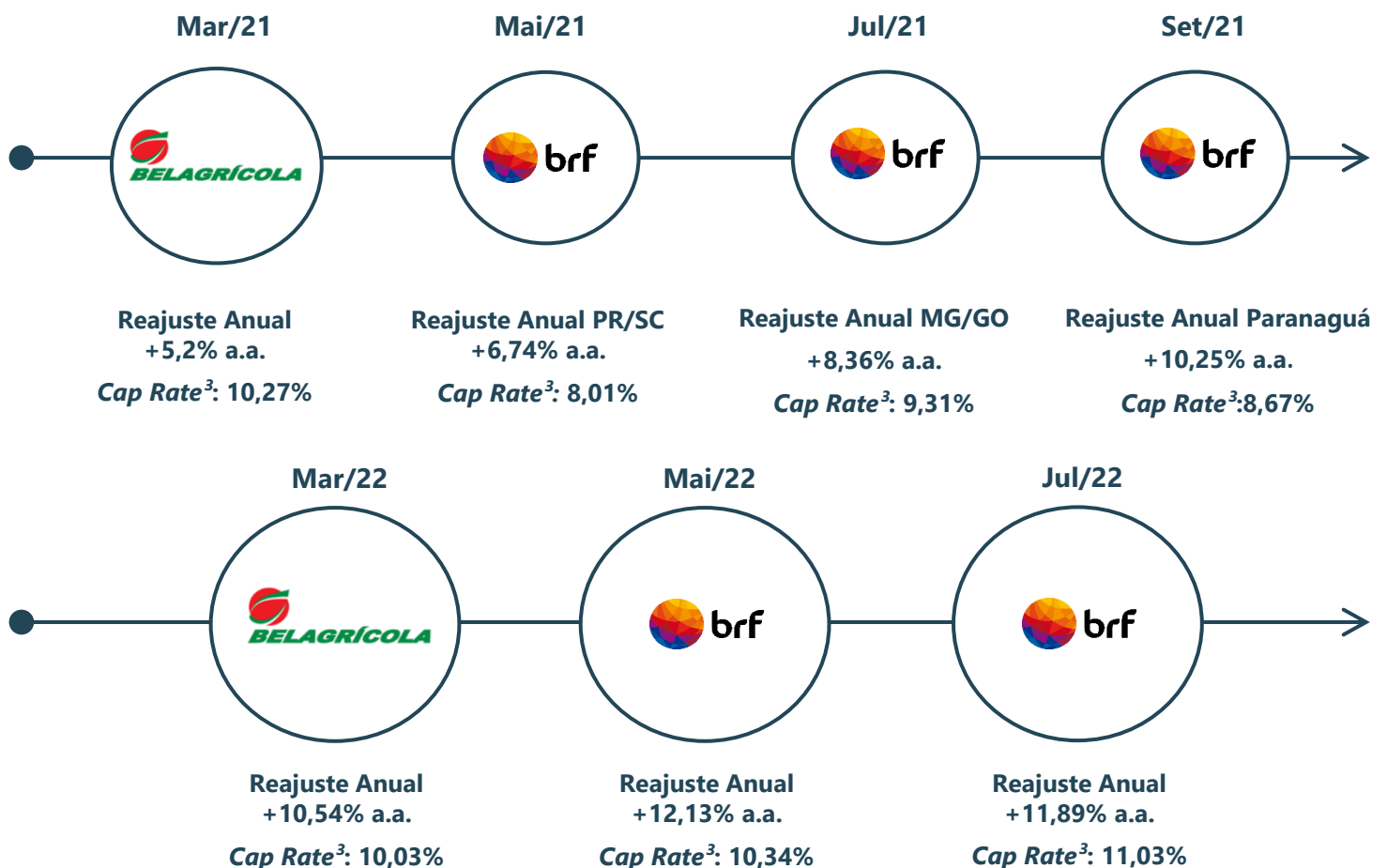
Resumo do portfólio atual de ativos imobiliários



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 Inicial ¹	Cap Rate Vigente ²	Reajuste	Venc. Contrato
	Assaí	PR	41		139	162				Mar'30
	Cambé	PR	73		291	339				Mar'30
	B. V. do Paraíso	PR	62	88	197	229	9,75%	10,03%	IPCA I Mar	Mar'30
	Sabáudia	PR	41		89	103				Mar'30
	Campo Erê	SC	18		44	52				Mai'40
	Medianeira	PR	24	50	75	90	7,50%	10,34%	IPCA I Mai	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	287	7,50%	8,67%	IPCA I Set	Set'30	
Total			606	277	1.989	2.343	8,70%	10,22%		

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 **03 de outubro de 2022** corresponde a distribuição de **R\$ 0,41 por cota** em **10 de outubro de 2022**.

R\$	Resultado Agosto/2022	No semestre	No ano	Nos últimos 12 meses
	No mês			
Receita Imobiliária	2.342.606	4.679.552	17.860.853	26.371.804
Lucros Imobiliários	-	-	-	-
Receita Financeira	105.123	240.547	998.329	1.431.250
Total de Receitas	2.447.729	4.920.099	18.859.182	27.803.054
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	-397.869	-645.159	-2.575.466	-3.655.637
Total de Despesas	-397.869	-645.159	-2.575.466	-3.655.637
Resultado	2.049.860	4.274.940	16.283.717	24.147.418
<i>Rendimento a Distribuir (Sem. Anterior)</i>		486.733		
Rendimento anunciado	2.066.400	4.132.800	16.027.200	23.763.600
Resultado por cota	0,41	0,85	3,23	4,79
Rendimento por cota	0,41	0,72	3,18	4,72
Resultado acumulado	-	-	-	-
Parcela distribuída, %	101%	85%	98%	98%

Evolução da Distribuição de Resultados

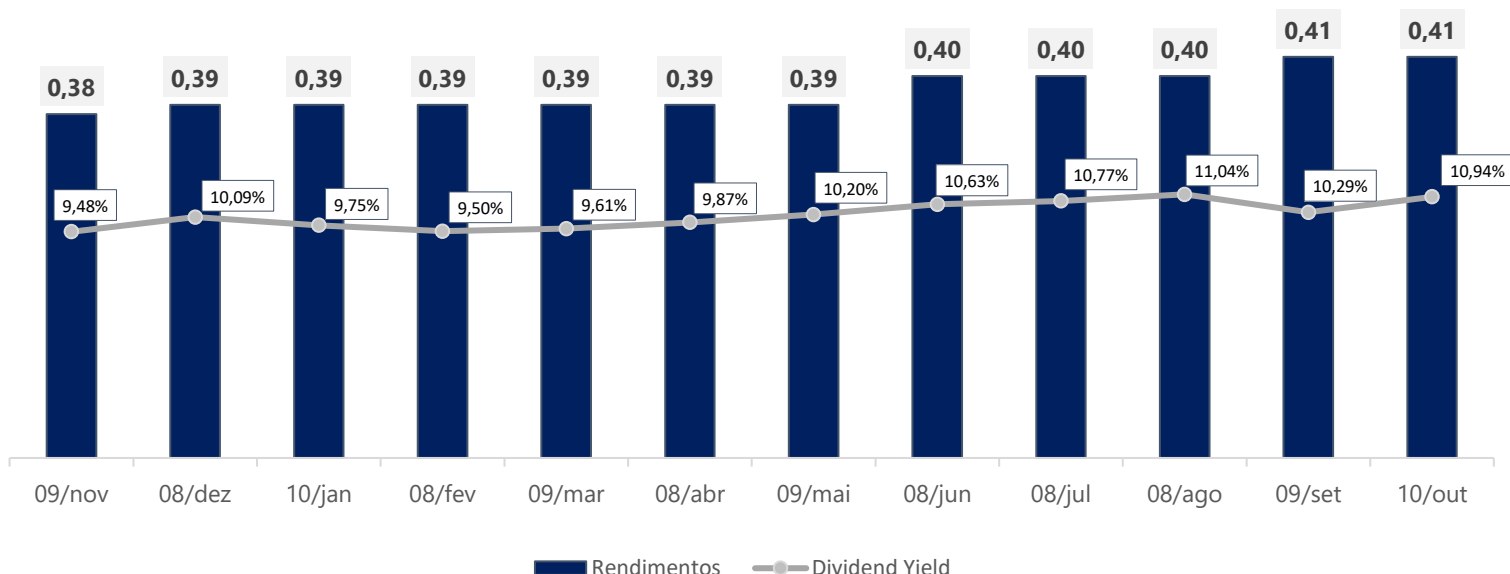
Lembramos que em função da dinâmica M+2 do Fundo, o rendimento efetivamente distribuído em **10 de outubro de 2022** se refere a competência de **agosto de 2022** e reflete a situação do QAGR11 daquele mês.

Valores em R\$ por cota: últimos doze meses

Mês Competência	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22
Mês Caixa	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22
Aluguel Belagrícola	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,16	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
Aluguel BRF	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,28	0,28	0,30	0,30
Receita Financeira	0,02	0,02	0,02	0,03	0,02	0,02	0,02	0,02	0,03	0,03	0,03	0,02
Total de Receitas	0,44	0,44	0,45	0,45	0,45	0,45	0,46	0,46	0,48	0,48	0,49	0,49
Total de Despesas	(0,06)	(0,05)	(0,04)	(0,05)	(0,05)	(0,05)	(0,05)	(0,05)	(0,10)	(0,08)	(0,05)	(0,08)
Resultado	0,38	0,39	0,40	0,39	0,40	0,40	0,41	0,41	0,38	0,39	0,44	0,41
Rendimentos	0,38	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,40	0,40	0,40	0,41	0,41
Data de pagamento	09/nov	08/dez	10/jan	08/fev	09/mar	08/abr	09/mai	08/jun	08/jul	08/ago	09/set	10/out

Segue histórico de pagamento de rendimentos em reais por cota:

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

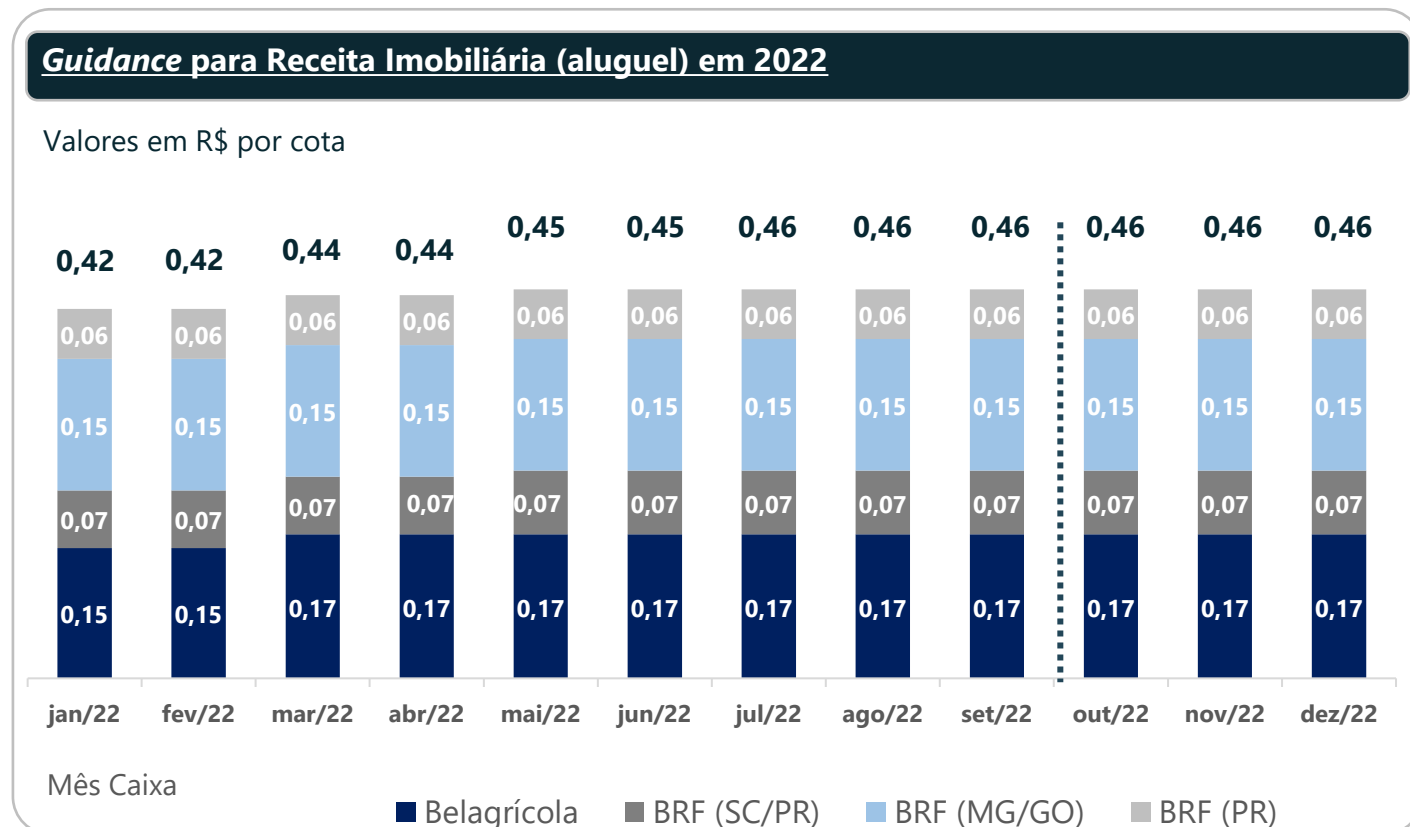


Nota. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

Guidance para Receita Imobiliária (aluguel)

Abaixo mostramos o *guidance* da receita de locação dividida por grupo de ativos. Em 2022 ocorreram três reajustes de contratos de locação: o primeiro em março nos contratos de Belagrícola, o segundo em maio nos contratos do Sul de BRF e o terceiro em julho nos contratos de BRF (MG/GO), os quais contribuíram para incremento de R\$ 0,02, R\$ 0,01 e R\$ 0,02 na receita de locação por cota, respectivamente. O próximo reajuste do aluguel deverá ocorrer em setembro no ativo BRF (Paranaguá), entretanto, o valor reajustado do aluguel não está contemplado no curva *guidance*.

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?

Cerca de 97% 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. O fundo possui **R\$ 863 mil** provisionados para manutenção e atualização de máquinas em Uberlândia.

☺ 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.

☺ Quais são as principais receitas e despesas do QAGR11?

- A receita mensal atual de locação dos ativos do QAGR11 equivale a **R\$ 2,34 milhões por mês**, ou seja, **R\$ 0,46/cota** (base set/22).
- 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.
- Entre os meses de maio e novembro de 2022, o fundo incorrerá em despesas devido a obras na unidade de Uberlândia que somam cerca de **R\$ 700 mil reais**, ou seja, **R\$ 0,14/cota**. Esse valor foi parcelado e deverá impactar no resultado do QAGR até **novembro/22**.

☺ 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 FIIs (KNIP11 e VRTA11) e de recursos aplicados em ativos de liquidez imediata (Fundo Soberano do Itaú).

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 mensal ¹	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 mensal ¹	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).

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\$ 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 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\$ 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\$ 287.329,68**

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

Índice de reajuste **IPCA**

Locatário **BRF**

