



QUASAR AGRO FII



QUASAR
AGRO 

Relatório Mensal

Fevereiro 2024

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 e administração

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,

No mês de março o QAGR11 distribuiu rendimentos no valor de **R\$ 0,44 por cota** com pagamento realizado no **dia 8 de março de 2024**. O resultado do período representa um *dividend yield* de **0,90% a.m.** ou **11,36% a.a.** com base no valor da cota de mercado de **R\$ 48,85 em 29 de fevereiro**.

Na carta deste mês gostaríamos de comentar sobre o fato relevante do recente M&A entre a Quasar Asset e a Reag Investimentos. Como publicado no dia 27 de março, a REAG, com R\$ 163 bilhões sob gestão, R\$ 191 bilhões sob administração, tendo forte experiência no segmento imobiliário, comprou a Quasar Asset. Toda a equipe da Quasar será integrada à gestora sendo estruturada pela REAG.

A Quasar manterá suas especialidades ao mesmo tempo em que ganhará musculatura ao se integrar à estrutura da REAG. No âmbito no Quasar Agro, no momento não há alterações no dia a dia e na estratégia do Fundo.

R\$ 298,5 milhões
Patrimônio Líquido⁴

R\$ 246,2 milhões
Valor de Mercado⁴

+22 mil
Investidores⁴

R\$ 0,44/cota
de rendimento no mês
Pagamento em 08/03/2024

R\$ 58,77
Cota patrimonial⁴

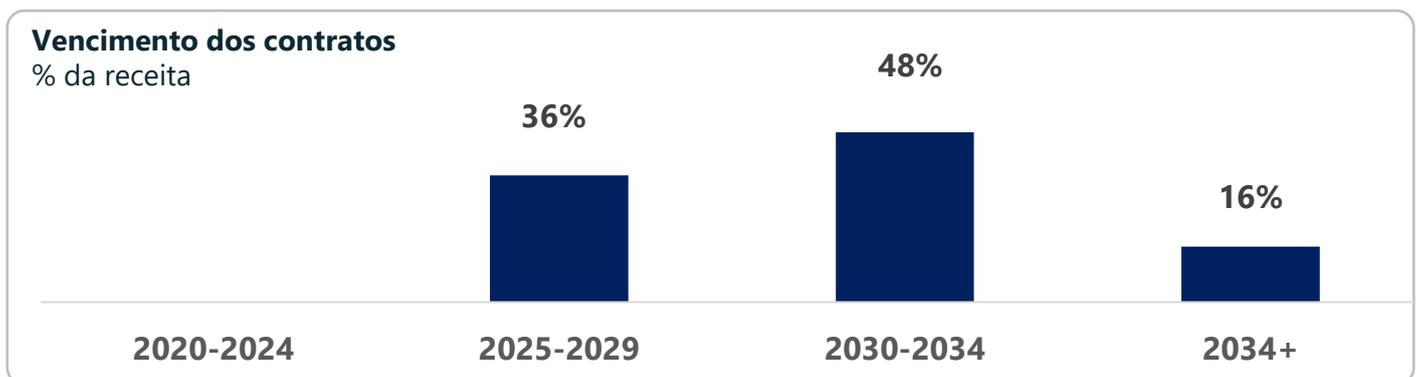
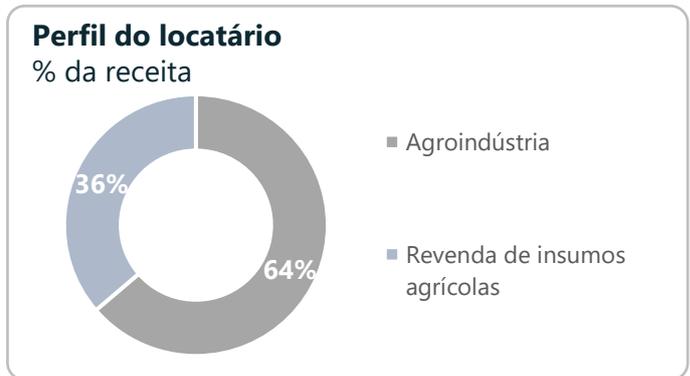
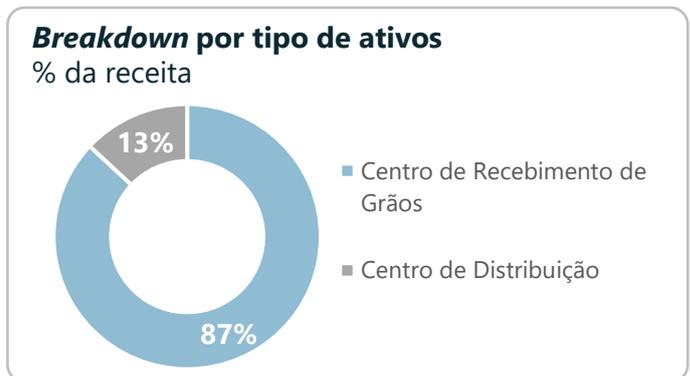
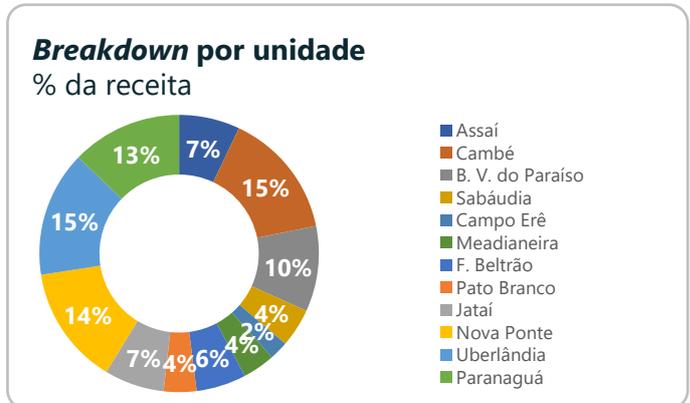
R\$ 48,85 Cota
Valor de Mercado⁴

Liquidez diária média
R\$ 0,926 milhões⁵

Dividend Yield
(Valor de Mercado)
11,36%

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.
4. Data-base 29/02/2024
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

Fev/20



R\$ 88 milhões
4 imóveis PR
*Cap Rate*¹: 9,75%

Jun/20



R\$ 50 milhões
4 imóveis PR/SC
*Cap Rate*¹: 7,50%

Aug/20



R\$ 98 milhões
3 imóveis MG/GO
*Cap Rate*¹: 8,60%

Out/20



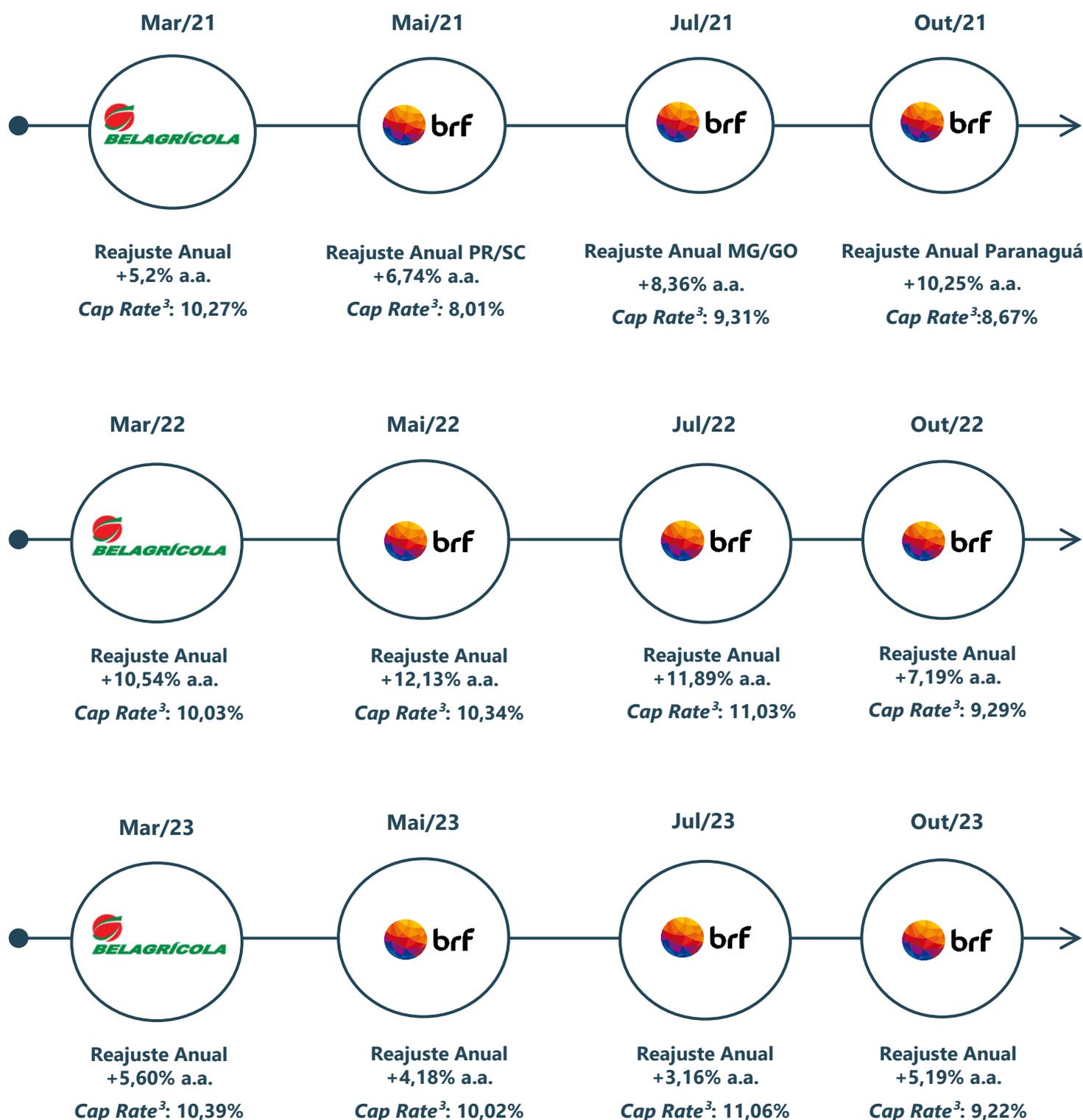
R\$ 42 milhões
1 CD² no PR
*Cap Rate*¹: 7,50%

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

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	171				Mar'30
	Cambé	PR	73		291	358				Mar'30
	B. V. do Paraíso	PR	62	88	197	242	9,75%	10,39%	IPCA I Mar	Mar'30
	Sabáudia	PR	41		89	109				Mar'30
	Campo Erê	SC	18		44	54				Mai'40
	Medianeira	PR	24	50	75	94	7,50%	10,02%	IPCA I Mai	Mai'40
	F. Beltrão	PR	23		116	145				Mai'40
	Pato Branco	PR	24		76	95				Mai'40
	Jataí	GO	60		138	172				Jul'25
	Nova Ponte	MG	110	98	274	343	8,60%	11,06%	IPCA I Jul	Jul'25
	Uberlândia	MG	130		290	363				Jul'25
Paranaguá	PR	-	42	261	324	7,50%	9,22%	IPCA I Out	Out'30	
Total			606	277	1.989	2.468	8,70%	10,38%		

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 **01 de março de 2024** corresponde a distribuição de **R\$ 0,44 por cota** em **08 de março de 2024**.

R\$	Resultado Janeiro/2024	No semestre	No ano	Nos últimos 12 meses
	No mês			
Receita Imobiliária	2.468.226	2.468.226	2.468.226	29.204.143
Lucros Imobiliários	-	-	-	-
Receita Financeira	12.680	12.680	12.680	941.8696
Total de Receitas	2.588.907	2.588.907	2.588.907	30.147.039
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	-267.104	-267.104	-267.104	-3.584.225
Total de Despesas	-267.104	-267.104	-267.104	-3.584.225
Resultado	2.321.803	2.321.803	2.321.803	26.562.814
<i>Rendimento a Distribuir (Sem. Anterior)</i>				
Rendimento anunciado	2.217.597	2.217.597	2.217.597	26.325.850
Resultado por cota	0,46	0,46	0,46	5,23
Rendimento por cota	0,44	0,44	0,44	5,20
Resultado acumulado	-	-	-	-
Parcela distribuída, %	96%	96%	96%	99%

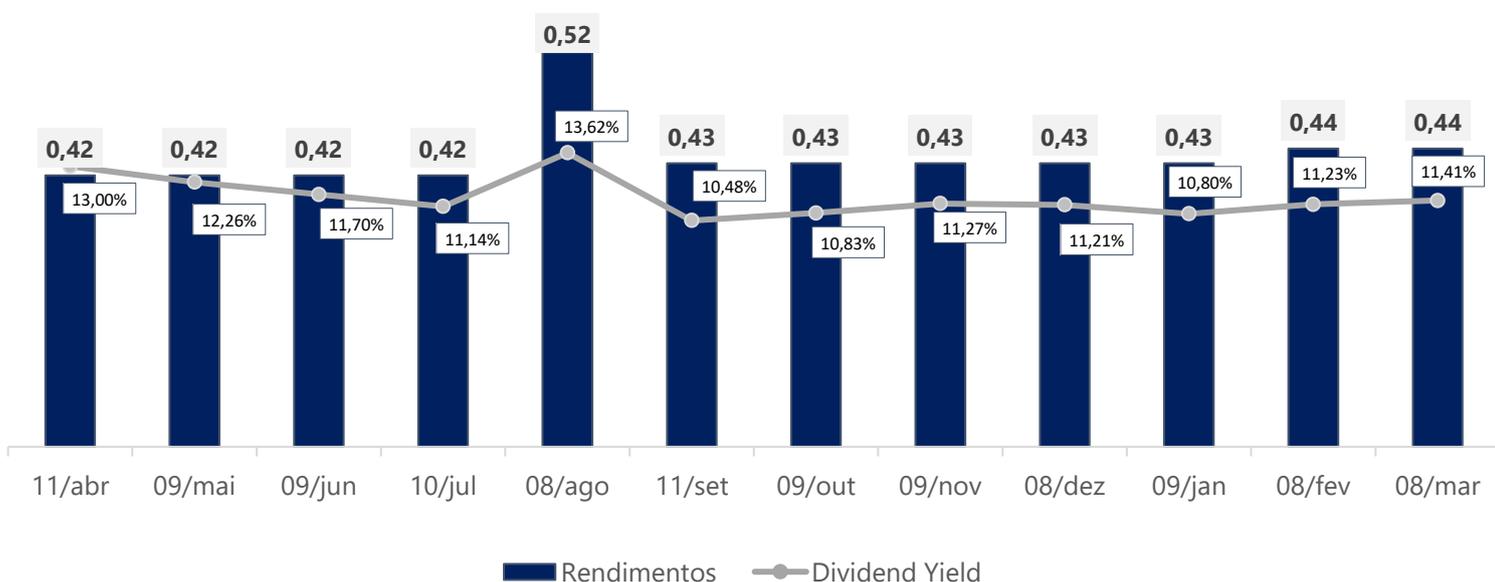
Evolução da Distribuição de Resultados

Lembramos que a receita imobiliária em cada mês (referência caixa) impactará o rendimento distribuído pelo Fundo até o 6º dia útil do mês subsequente ("M+2"). Em função desta dinâmica, o rendimento efetivamente distribuído em **8 de março de 2024** se refere a competência de **janeiro de 2024** e reflete a situação do QAGR11 daquele mês.

Valores em R\$ por cota: últimos doze meses

Mês Competência	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24
Mês Caixa	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24
Aluguel Belagrícola	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
Aluguel BRF	0,30	0,30	0,30	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,32	0,32	0,32	0,32
Receita Financeira	0,01	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02
Total de Receitas	0,48	0,50	0,49	0,50	0,50	0,50	0,49	0,50	0,50	0,50	0,50	0,51
Despesas Recorrentes	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,06)	(0,07)	(0,06)	(0,06)	(0,10)	(0,06)	(0,06)	(0,06)	(0,05)
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado	0,44	0,45	0,45	0,44	0,43	0,44	0,44	0,40	0,44	0,44	0,44	0,46
Rendimentos	0,42	0,42	0,42	0,42	0,52	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,44	0,44
Data de pagamento	11/abr	09/mai	09/jun	10/jul	08/ago	11/set	09/out	09/nov	08/dez	09/jan	08/fev	08/mar

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



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 96% 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 e somam aproximadamente **R\$ 11 milhões**.

☺ Quais são as principais receitas e despesas do QAGR11?

- A receita mensal atual de locação dos ativos do QAGR11 equivale a **R\$ 2,5 milhões por mês**, ou seja, **R\$ 0,49/cota** (base jan/24).
- A taxa de gestão/administração equivale a 0,75% a.a. calculado sobre Patrimônio Líquido, correspondendo a um custo de **R\$ 0,04/cota por mês**.
- 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). Tais custos/despesas equivalem a aproximadamente **R\$ 0,02/cota por mês**.

☺ Que ativos compõe as receitas financeiras?

Desde novembro 2020, as receitas financeiras consideram o resultado de cotas de FIIs (KNIP) e de recursos aplicados em ativos de liquidez imediata (Fundo Soberano do Itaú).

☺ 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.

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\$ 170.607,81**

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\$ 357.677,78**

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\$ 241.844,06**

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\$ 108.948,53**

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\$ 54.469,40**

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\$ 93.888,35**

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\$ 144.763,26
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\$ 94.913,64
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\$ 172.131,07
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\$ 342.512,18
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\$ 362.774,84**

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\$ 323.894,75**

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

Índice de reajuste **IPCA**

Locatário **BRF**



