



QUASAR AGRO FII



QUASAR
AGRO 

Relatório Mensal

Dezembro 2023

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 janeiro o QAGR11 distribuiu rendimentos no valor de **R\$ 0,43 por cota** com pagamento realizado no **dia 9 de janeiro de 2024**. O resultado do período representa um *dividend yield* de **0,86% a.m.** ou **10,80% a.a.** com base no valor da cota de mercado de **R\$ 50,10 em 28 de dezembro**.

Atualmente o *portfólio* do Quasar Agro segue com um Cap Rate médio de 10,38% devendo ser reajustado no mês de março/24 através do aniversário dos contratos de alugueis da Belagrícola.

R\$ 290,9 milhões
Patrimônio Líquido⁴

R\$ 252,5 milhões
Valor de Mercado⁴

+22 mil
Investidores⁴

R\$ 0,43/cota
de rendimento no mês
Pagamento em 09/01/2024

R\$ 57,72
Cota patrimonial⁴

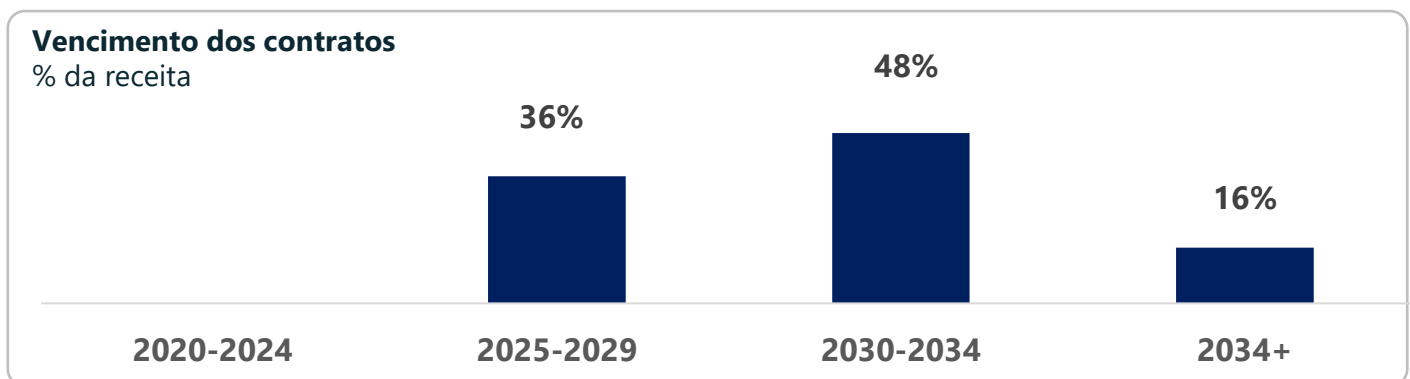
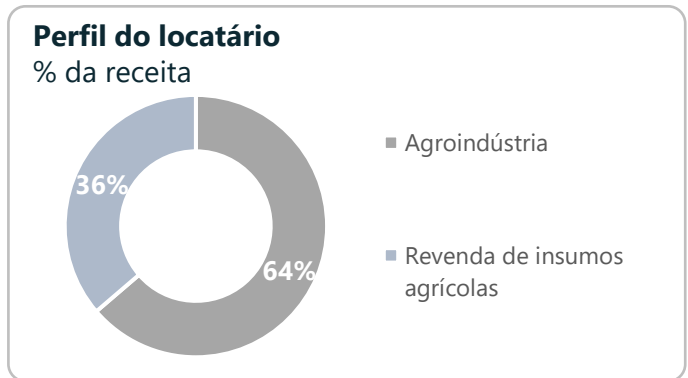
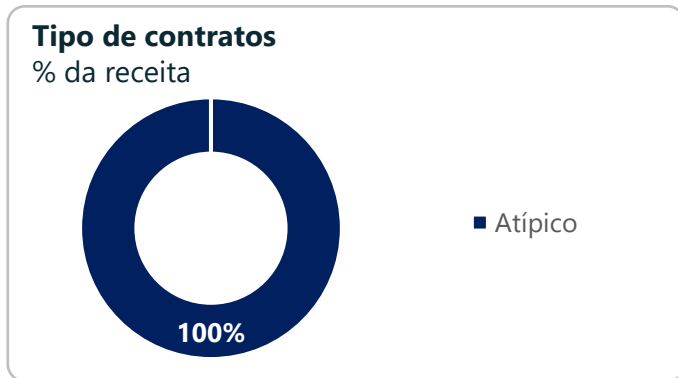
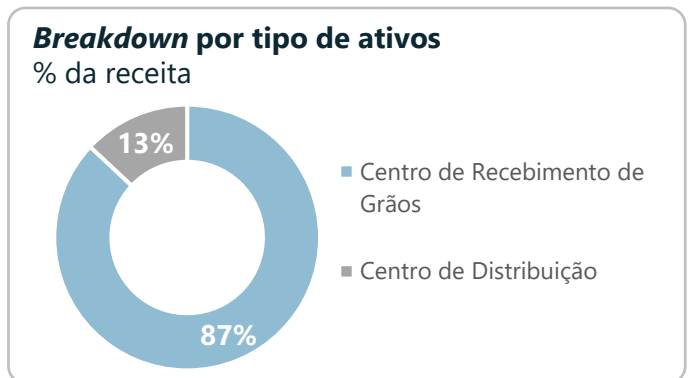
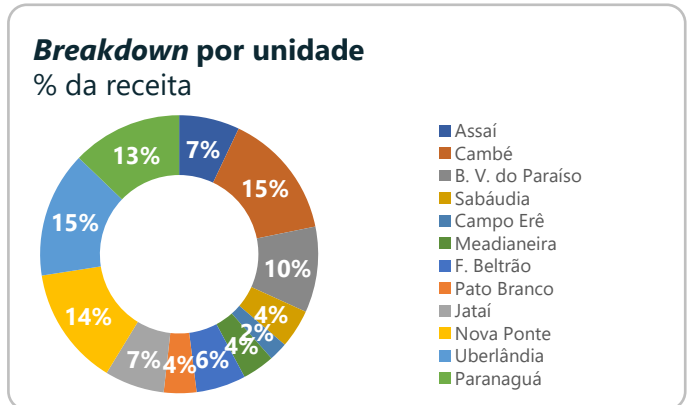
R\$ 50,10 Cota
Valor de Mercado⁴

Liquidez diária média
R\$ 0,934 milhões⁵

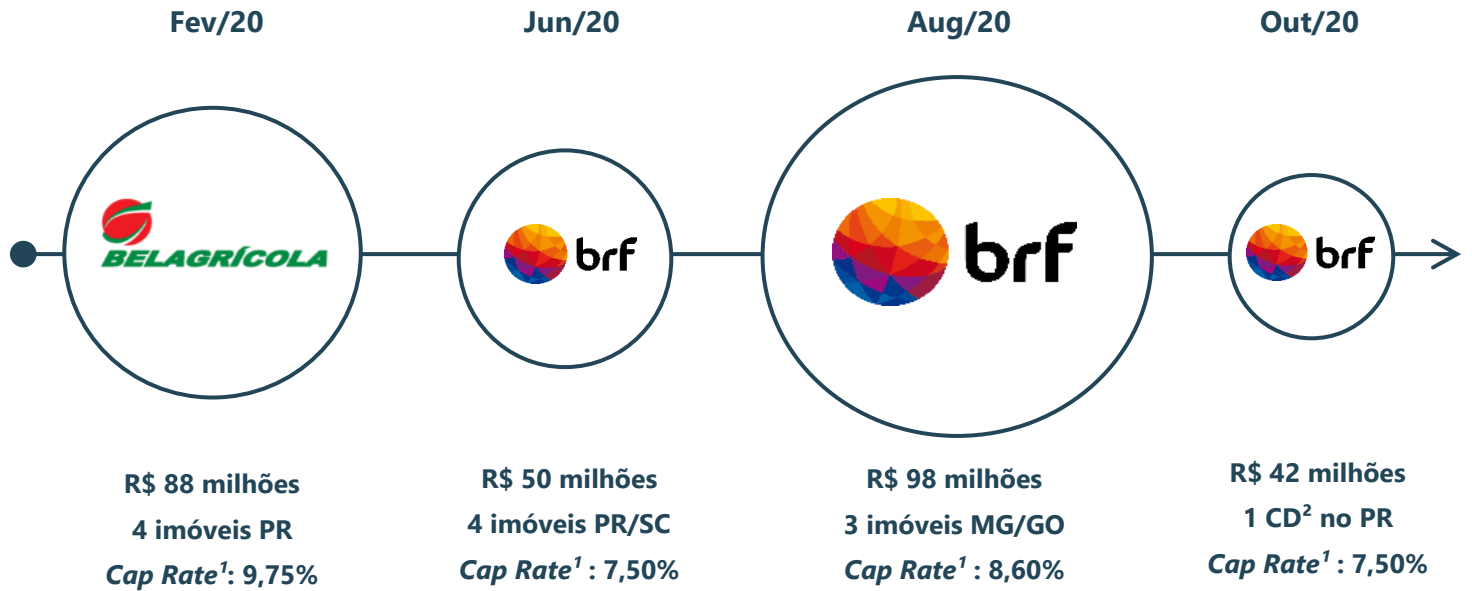
Dividend Yield
(Valor de Mercado)
10,80%

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 28/12/2023
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

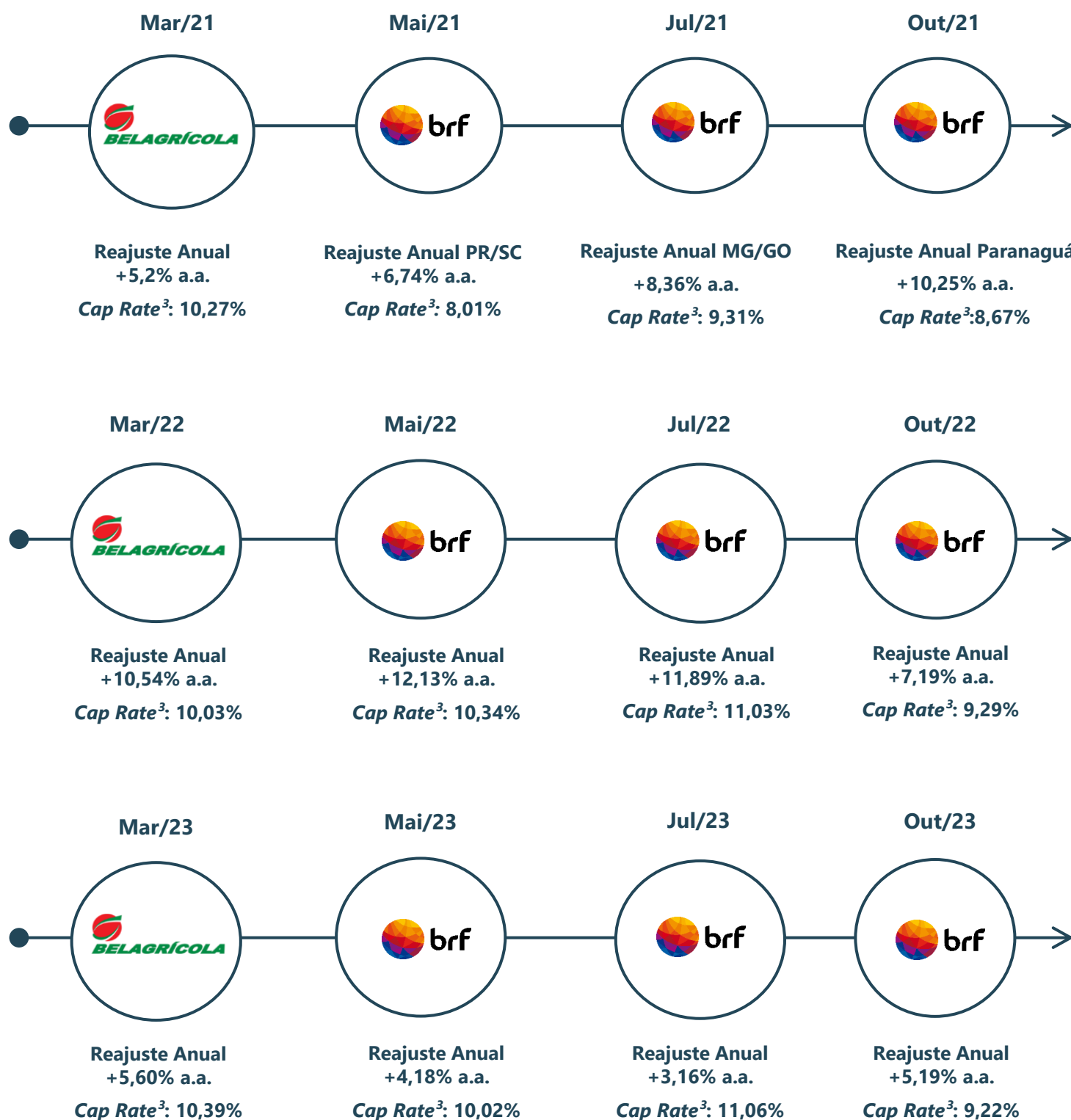


¹Valor Inicial de Aluguel a.a. dividido pelo valor de aquisição

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 **02 de janeiro de 2024** corresponde a distribuição de **R\$ 0,43 por cota** em **09 de janeiro de 2024**.

R\$	Resultado Novembro/2023	No semestre	No ano	Nos últimos 12 meses
	No mês			
Receita Imobiliária	2.426.306	12.243.853	26.630.895	28.994.100
Lucros Imobiliários	-	-	-	-
Receita Financeira	65.191	312.313	851.892	914.393
Total de Receitas	2.491.497	12.556.166	27.483.786	29.909.492
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	-295.896	-1.706.056	-3.322.599	-3.548.327
Total de Despesas	-295.896	-1.706.056	-3.322.599	-3.548.327
Resultado	2.195.601	10.850.110	24.161.187	26.361.165
<i>Rendimento a Distribuir (Sem. Anterior)</i>		665.994		
Rendimento anunciado	2.145.601	10.792.636	23.990.956	26.090.934
Resultado por cota	0,44	2,15	4,36	5,23
Rendimento por cota	0,43	2,14	4,33	5,18
Resultado acumulado	-	-	-	-
Parcela distribuída, %	98%	99%	99%	99%

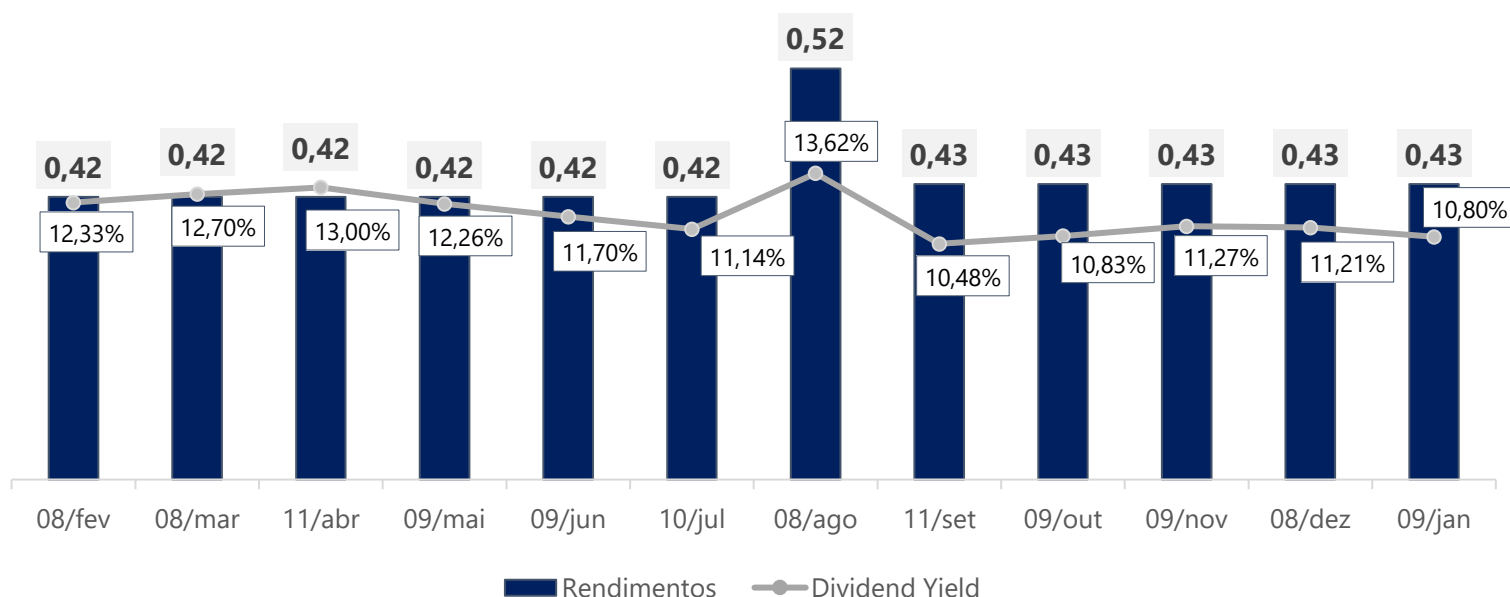
Evolução da Distribuição de Resultados

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 **9 de janeiro de 2024** se refere a competência de **novembro de 2023** e reflete a situação do QAGR11 daquele mês.

Valores em R\$ por cota: últimos doze meses

Mês Competência	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23
Mês Caixa	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
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	0,30	0,30	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,32	0,32
Receita Financeira	0,01	0,02	0,01	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01
Total de Receitas	0,48	0,49	0,48	0,50	0,49	0,50	0,50	0,50	0,49	0,50	0,50	0,50
Despesas Recorrentes	(0,04)	(0,05)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,06)	(0,07)	(0,06)	(0,06)	(0,10)	(0,06)	(0,06)
Despesas Extraordinárias	-	(0,01)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado	0,44	0,42	0,44	0,45	0,45	0,44	0,43	0,44	0,44	0,40	0,44	0,44
Rendimentos	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,52	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
Data de pagamento	08/fev	08/mar	11/abr	09/mai	09/jun	10/jul	08/ago	11/set	09/out	09/nov	08/dez	09/jan

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



Nota. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

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 FII's), 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\$ 2,60 milhões por mês**, ou seja, **R\$ 0,49/cota** (base nov/22).
- 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**.
- Entre os meses de maio e novembro de 2022 (competência), o fundo incorreu de despesas relacionadas ao imóvel de Uberlândia que somaram **R\$ 700 mil reais**, ou seja, **R\$ 0,02/cota por mês**.
- Entre os meses de setembro a dezembro de 2022 (competência), o fundo incorreu de despesas relacionadas ao imóvel de Paranaguá que somam **R\$ 385 mil reais**, ou seja, **R\$ 0,02/cota por mês**.

☺ Que ativos compõe as receitas financeiras?

Desde novembro 2020, as receitas financeiras consideram o resultado de cotas de FII's (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 mensal ¹	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 mensal ¹	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



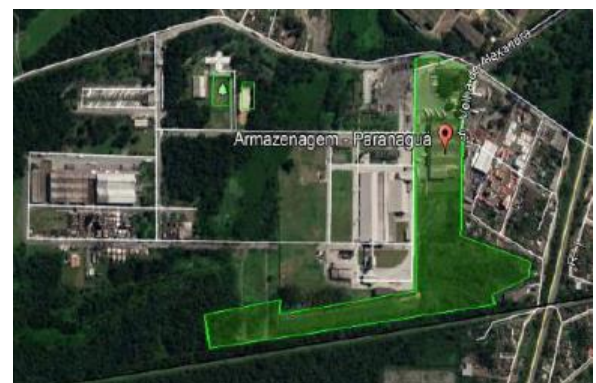
Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Uberlândia/ MG
Área do terreno	6,84 ha
Área construída	8.386,77 m²
Capacidade estática de armazenagem	130.000 toneladas
Seguro patrimonial	sim
Descrição	Unidade composta por 2 silos pulmão, 2 silos, 2 armazéns graneleiros, 2 balanças rodoviárias,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

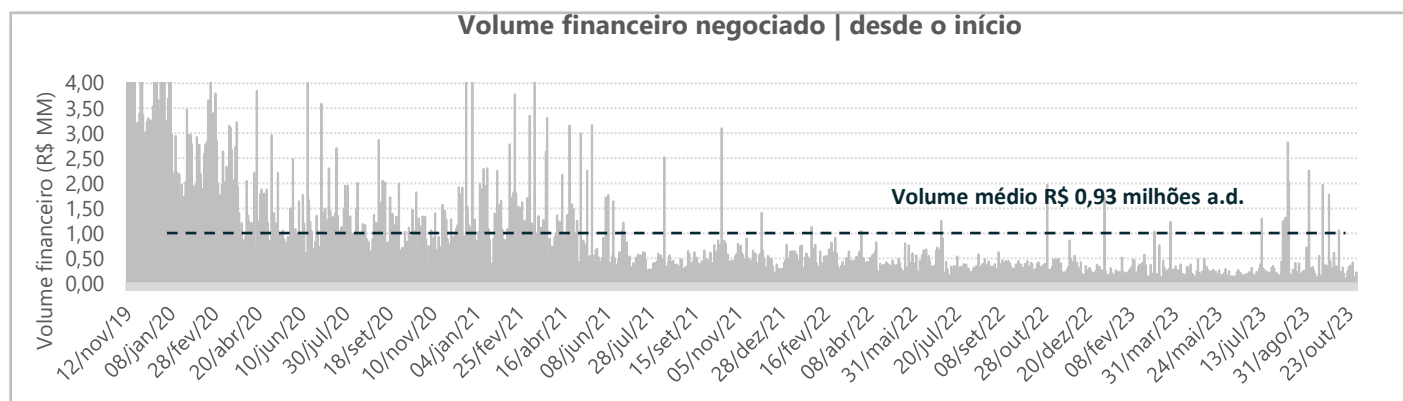
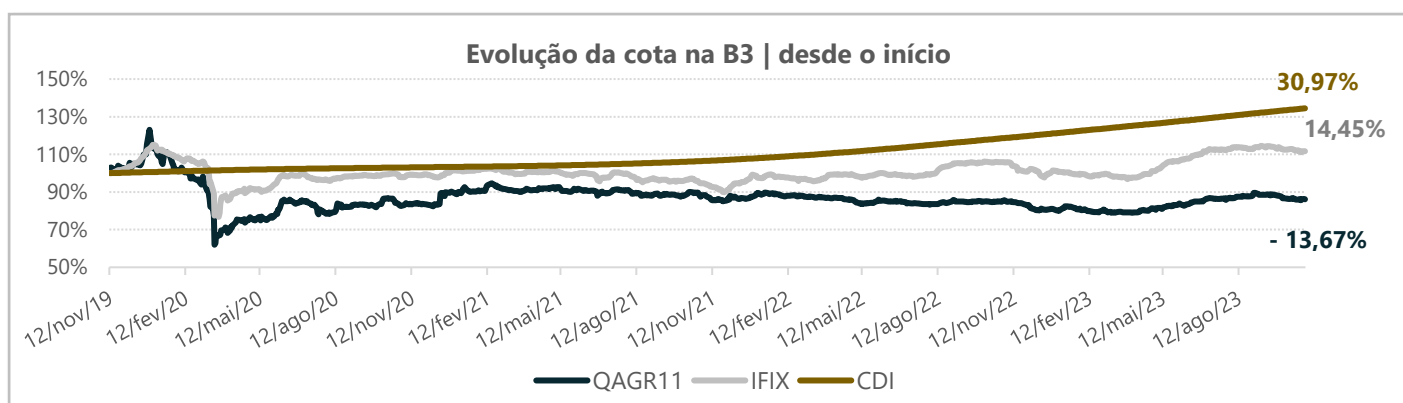


Tipo de imóvel	Centro de distribuição
Localização	Paranaguá/ PR
Área do terreno	121,7 mil m²
Área construída	8.398 m²
Seguro patrimonial	sim
Descrição	Centro de distribuição, adjacente à unidade industrial, com galpão, balança, subestação e base de tanques
Tipo de contrato de locação	Atípico
Valor do aluguel mensal	R\$ 323.894,75
Prazo e vencimento	10 anos (out/2030)
Índice de reajuste	IPCA
Locatário	BRF



Performance na B3 (Atualizado até 30/11)

Rentabilidade			Liquidez		
	Mês	Desde o Início ¹		Mês	Desde o Início ¹
QAGR11	0,48%	-13,67%	Volume negociado	R\$ 7,7 MM	R\$ 918,0 MM
IFIX	-1,97%	14,45%	Volume médio diário negociado	R\$ 0,38 MM	R\$ 0,93 MM
CDI	0,92%	30,97%	Giro	2,6%	311,2%



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.

Autorregulação ANBIMA

Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos