



QUASAR AGRO FII

QUASAR
AGRO 

Relatório Mensal

JUNHO 2020

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 deverá 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 gestão 0,75% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo ³	Tipo Anbima FII Renda Gestão Ativa
Foco de atuação Logística	Ticker QAGR11

Comentário do Gestor

O mês de junho foi marcado pela sequência dos ajustes nos preços de Fundos Imobiliários. Após o *sell-off* no primeiro trimestre do ano (IFIX: - 22,0% no período), o mercado registrou uma recuperação consistente ao longo do trimestre seguinte (IFIX: +12,5% no período). Apesar do viés positivo dos investidores em função da flexibilização da quarentena, a retomada gradual das atividades em alguns setores ocorre em meio ao risco constante de novas ondas de contágio. A incerteza no cenário político e econômico contamina as expectativas para o desempenho da economia nos próximos meses do ano. O último Boletim Focus (10/jul) indica uma contração próxima de 6% do PIB em 2020.

No Agronegócio, o PIB do setor registrou crescimento em todos os meses do ano, de acordo com dados do Cepea-ESALQ e Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA). O crescimento acumulado no primeiro quadrimestre de 2020 (+3,78%) reflete o desempenho positivo do segmento primário agrícola em um cenário com preços mais elevados de grãos (soja e milho) e expectativa de maior volume de produção na safra atual.

Seguindo o plano de alocação do Quasar Agro, o Fundo celebrou mais uma Carta de Intenções para Aquisição e Locação de **1 centro de distribuição** de produtos do agronegócio pelo montante **total de aproximadamente R\$ 42 milhões**. O imóvel a ser adquirido, localizado no estado do Paraná (região de Paranaguá), será locado para uma Companhia do segmento agroindustrial, em **contrato atípico com prazo de 10 anos**. A aquisição está sujeita à conclusão satisfatória das condições precedentes, incluindo *due diligence* completa.

Até o momento, o Fundo anunciou 4 operações diferentes: a) 4 imóveis, Paraná, locados para Belagrícola (R\$ 88 milhões); b) 4 imóveis, Paraná e Santa Catarina, locados para BRF (R\$ 50 milhões); c) 3 imóveis, Minas Gerais e Goiás, a serem alugados para BRF (R\$ 98 milhões); e d) 1 imóvel, Paraná, locado para uma Companhia agroindustrial (R\$ 42 milhões). Considerando a conclusão destas operações, o Fundo atingirá aproximadamente 57% do patrimônio líquido alocado em ativos-alvo.

Ao final do mês de junho, os recursos do Fundo estavam alocados em ativos-alvo (24%) e cotas de fundo de renda fixa (76%). O resultado no mês em questão (R\$ 0,29 por cota) será integralmente distribuído aos quotistas, preservando a política de distribuição de rendimentos mensais. O resultado do Fundo não sofreu impacto em função do contexto atual da pandemia do Covid-19.

R\$ 483,3 milhões Patrimônio líquido ⁵	R\$ 438,8 milhões Valor de Mercado ⁵	+14 mil investidores ⁵	R\$ 0,29 por cota de rendimento no mês
R\$ 95,90 Cota patrimonial ⁵	R\$ 87,06 Cota valor de Mercado ⁵	Liquidez diária média R\$ 2,3 milhões⁶	Dividend Yield 4,0%

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. 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)
4. Conforme definido no regulamento do Fundo
5. Data-base 30/06/2020
6. Desde o início do Fundo

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 deverá 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 gestão 0,75% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo ³	Tipo Anbima FII Renda Gestão Ativa
Foco de atuação Logística	Ticker QAGR11

Comentário do Gestor (continuação)

Pipeline de ativos (propostas não formalizadas):

Locatário	Ativos	Estado	Prazo do contrato	Valor
Locatário A	1 terminal de transbordo	MT	30 anos	R\$ 80 MM
Locatário B	1 unidade de armazenagem de grãos	MA	10 anos	R\$ 45 MM
Locatário C	1 unidade de armazenagem de grãos	MG	10 anos	R\$ 60 MM
Total		3 ativos		R\$ 185 milhões

Preservamos a identificação dos vendedores e dos locatários para evitar qualquer impacto comercial sobre as negociações. As aquisições estão sujeitas à conclusão satisfatória das negociações e das condições precedentes, incluindo *due diligence* completa (legal, técnica, ambiental, financeira, cronograma e custo de obras, entre outros aspectos).

O cenário nebuloso tem afetado a evolução e a formalização de algumas operações do nosso pipeline (propostas ainda não assinadas). Seguimos analisando os impactos do contexto atual sobre o pipeline de aquisições futuras e manteremos os investidores informados sobre qualquer alteração no plano de alocação do Fundo.

Todas as transações estão integralmente alinhadas com a Política de Investimento do Regulamento do Fundo e reforça **a estratégia de adquirir estruturas de armazenagem relevantes para a cadeia do agronegócio e, portanto, essenciais para operação dos locatários.**

R\$ 483,3 milhões Patrimônio líquido ⁵	R\$ 438,8 milhões Valor de Mercado ⁵	+14 mil investidores ⁵	R\$ 0,29 por cota de rendimento no mês
R\$ 95,90 Cota patrimonial ⁵	R\$ 87,06 Cota valor de Mercado ⁵	Liquidez diária média R\$ 2,3 milhões⁶	Dividend Yield 4,0%

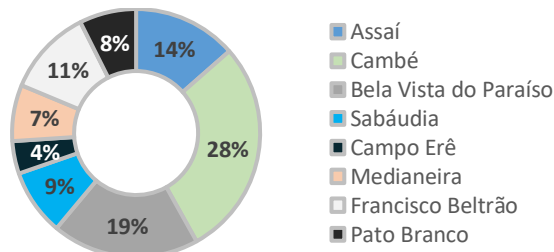
1. Transformação de produtos agrícolas em produtos processados
2. Atuantes no escoamento da produção agrícola
3. Taxa de Administração (BTG Pactual) de 0,25% do Patrimônio Líquido do Fundo. Caso o fundo passe a integrar índices de mercado (ex.: IFIX), o percentual incidirá sobre o valor de mercado do fundo (média diária do preço de fechamento das cotas no mês anterior ao pagamento)
4. Conforme definido no regulamento do Fundo
5. Data-base 29/05/2020
6. Desde o início do Fundo

Resumo do portfólio atual de ativos imobiliários

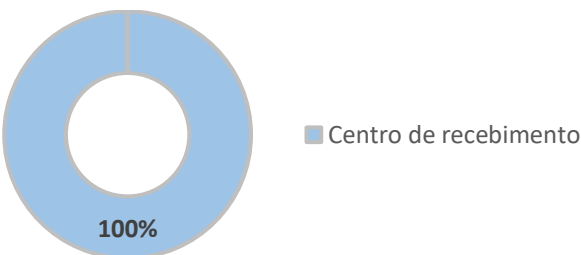
Localização



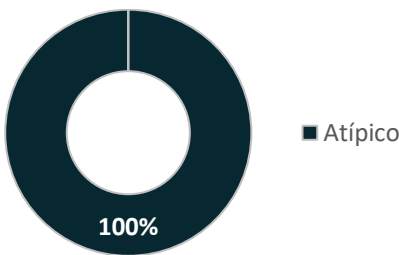
Breakdown por unidade
 % da receita



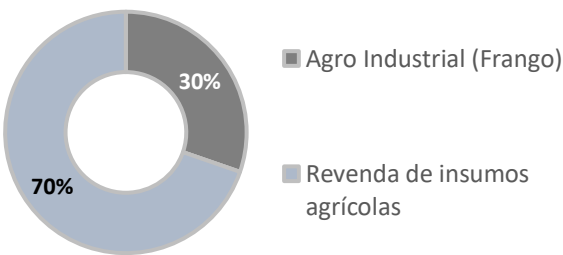
Breakdown por tipo de ativos
 % da receita



Tipo de contratos
 % da receita



Perfil do locatário
 % da receita



Vencimento dos contratos
 % da receita



Resultado do Fundo

Considerando o resultado do mês data base deste relatório, a distribuição de rendimentos será de R\$ 0,29 (vinte e nove centavos de reais) por cota, com pagamento em 14 de julho de 2020, em favor dos detentores de cotas em 6 de julho de 2020.

O resultado do Fundo não sofreu impacto em função do contexto atual da pandemia do Covid-19. Seguimos monitorando constantemente nosso locatário e, até o momento, não existe nenhum indício ou sinalização de impacto na receita de aluguel do Fundo. Não existe acordo ou renegociação dos termos ou prazo dos contratos de locação vigentes.

O Fundo vai seguir sua política de distribuição de rendimentos próxima de 100% do resultado gerado em cada período. Acreditamos que a transparência em relação a capacidade de geração de resultado do Fundo é extremamente importante para os investidores no contexto atual.

R\$	Competência em Maio/2020 Caixa em Junho/2020	No semestre (mês caixa)	No ano (mês caixa)	Nos últimos 12 meses ¹ (mês caixa)
Receita Imobiliária	552.435	1.512.117	1.512.117	1.512.117
Lucros Imobiliários	-	-	-	-
Receita Financeira	1.021.623	6.520.744	6.520.744	7.922.709
Total de Receitas	1.574.058	8.032.861	8.032.861	9.434.826
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(122.468)	(1.730.176)	(1.730.176)	(2.273.931)
Total de Despesas	(122.468)	(1.730.176)	(1.730.176)	(2.273.931)
Resultado	1.451.590	6.302.685	6.302.685	7.160.895
Rendimento anunciado	1.451.590	6.302.685	6.302.685	7.160.895

Resultado por cota	0,29	1,25	1,25	1,42
Rendimento por cota	0,29	1,25	1,25	1,42
Resultado acumulado	-	-	-	-
Parcela distribuída, %	100%	100%	100%	100%

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

Portfólio de Imóveis (1/4)

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).

6

Portfólio de Imóveis (2/4)

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 (3/4)

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 (4/4)

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



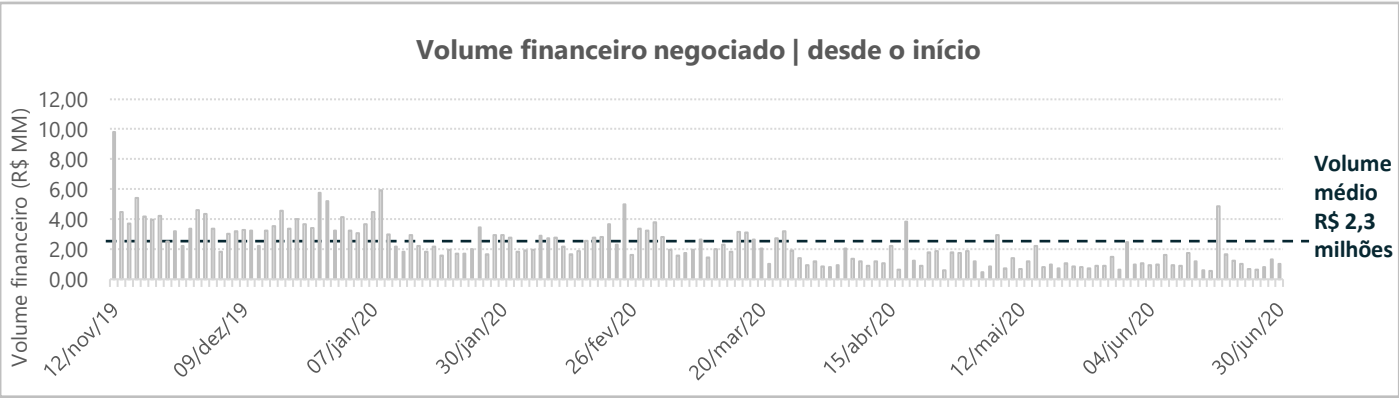
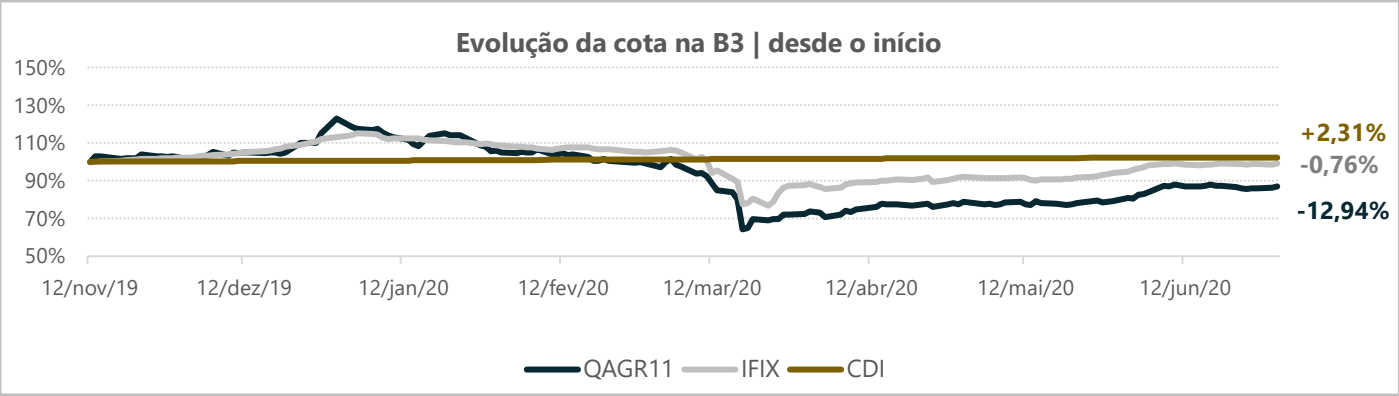
Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Pato Branco/ PR
Área do terreno	18,89 ha
Área construída	3.460,00 m²
Capacidade estática de armazenagem	24.000 toneladas
Seguro patrimonial	sim
Descrição	Unidade composta por 4 silos pulmão, 3 silos, 1 armazém graneleiro, 2 balanças rodoviárias, 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



Performance na B3

Rentabilidade		
	Mês	Desde o Início ¹
QAGR11	10,22%	-12,94%
IFIX	5,59%	-0,76%
CDI	0,21%	2,31%

Liquidez		
	Mês	Desde o Início ¹
Volume negociado	R\$ 27,5 MM	R\$ 353,4 MM
Volume médio diário negociado	R\$ 1,3 MM	R\$ 2,3 MM
Giro	6,3%	80,5%



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.

