



QUASAR AGRO FII

QUASAR
AGRO 

Relatório Mensal

MAIO 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 Fundo³

Tipo Anbima
FII Renda Gestão Ativa

Foco de atuação
Logística

Ticker
QAGR11

Comentário do Gestor

Conforme [Fato Relevante](#), publicado em 14 de maio de 2020, um grupo de cotistas, detentores de mais de 5% das cotas do Fundo, solicitou a Convocação de Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") para deliberar, entre outros temas, sobre: (i) a amortização parcial de R\$ 35 (trinta e cinco reais) por cota; e (ii) alterações nas definições do Objeto e da Política de Investimento do Fundo. Conforme [Fato Relevante](#), publicado em 03 de junho, o mesmo grupo de cotistas cancelou formalmente a solicitação da AGE. Na [Carta do Gestor](#), publicada no dia 04 de junho, a Gestão reforça o posicionamento totalmente contrário aos pleitos propostos pelos cotistas solicitantes. Nosso foco continua na alocação dos recursos captados na 1ª Emissão de Cotas mantendo a estratégia central do Quasar Agro FII. Com o cancelamento da AGE, a estratégia do Fundo permanece inalterada, não havendo qualquer prejuízo para as operações em andamento e/ou em fase de conclusão, tampouco aos cotistas em relação a manutenção da tese de investimento à qual aderiram.

Seguindo o plano de alocação, o Fundo celebrou Carta de Intenções para Aquisição e Locação de **3 centros de recebimento de grãos** pelo montante **total de aproximadamente R\$ 98 milhões** ([Carta do Gestor](#), publicado no dia 5 de junho de 2020). As três unidades a serem adquiridas, localizadas no estados de Minas Gerais e Goiás, serão locadas à BRF S.A., na modalidade de **contrato atípico**.

A aquisição está sujeita à conclusão satisfatória das condições precedentes, incluindo *due diligence* completa (em fase final). Com a conclusão desta operação, o Fundo atingirá aproximadamente 49% do patrimônio líquido alocado em ativos-alvo.

Ao final do mês de maio, os recursos do Fundo estavam alocados em ativos-alvo (13%) e cotas de fundo de renda fixa (87%). O resultado no mês em questão (R\$ 0,25 por cota) será integralmente distribuído aos quotistas, preservando a política de distribuição de rendimentos mensais.

Desde o início, a cota atingiu uma média de liquidez diária de 25,6 mil negociações ou R\$ 2,5 milhões.

Neste momento, as operações em negociação, com 4 locatários diferentes, somam mais de R\$ 200 milhões e envolvem: i) aquisição de quatro unidades de armazenagem de grãos situadas no Paraná; ii) construção de um terminal de transbordo no Mato Grosso; iii) aquisição de 11 unidades de armazenagem de grãos situadas em Goiás e Mato Grosso; iv) construção de uma unidade de armazenagem de grão no Rio Grande do Sul.

R\$ 483,3 milhões
Patrimônio líquido⁵

R\$ 398,1 milhões
Valor de Mercado⁵

+14 mil
investidores⁵

R\$ 0,25 por cota de
rendimento no mês

R\$ 95,90
Cota patrimonial⁵

R\$ 78,99 Cota
valor de Mercado⁵

Liquidez diária média
R\$ 2,5 milhões⁶

Dividend Yield
3,8%

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

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 Fundo³

Tipo Anbima

FII Renda Gestão Ativa

Foco de atuação

Logística

Ticker

QAGR11

Comentário do Gestor (continuação)

Pipeline de ativos em negociação:

Locatário	Ativos	Estado	Prazo do contrato	Valor
Locatário A	4 unidades de armazenagem de grãos	PR	10 anos	R\$ 50 MM
Locatário B	1 terminal de transbordo	MT	30 anos	R\$ 80 MM
Locatário C	11 unidades de armazenagem de grãos	GO e MT	20 anos	R\$ 100 MM
Locatário D	1 unidade de armazenagem de grãos	RS	20 anos	R\$ 15 MM
Total		17 ativos		R\$ 245 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).

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 líquido⁵

R\$ 398,1 milhões
Valor de Mercado⁵

+14 mil
investidores⁵

R\$ 0,25 por cota de
rendimento no mês

R\$ 95,90
Cota patrimonial⁵

R\$ 78,99 Cota
valor de Mercado⁵

Liquidez diária média
R\$ 2,5 milhões⁶

Dividend Yield
3,8%

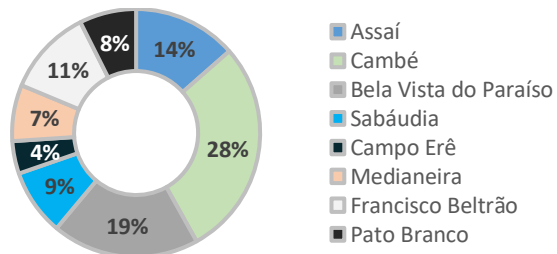
1. Transformação de produtos agrícolas em produtos processados
2. Atuantes no escoamento da produção agrícola
3. Taxa de Administração (BTG Pactual) de 0,25% do Patrimônio Líquido do Fundo. Caso o fundo passe a integrar índices de mercado (ex.: IFIX), o percentual incidirá sobre o valor de mercado do 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

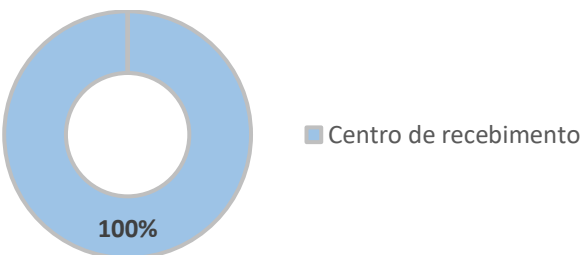
Localização



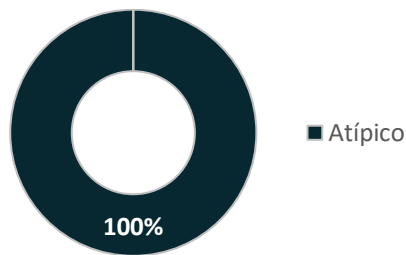
Breakdown por unidade % da receita



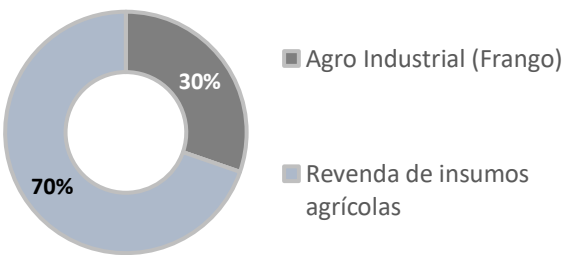
Breakdown por tipo de ativos % da receita



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\$ 0,25 (vinte e cinco centavos de reais) por cota, com pagamento em 12 de junho de 2020, em favor dos detentores de cotas em 4 de junho 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/ 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 Abril/2020 Caixa em Maio/2020	No semestre (mês caixa)	No ano (mês caixa)	Nos últimos 12 meses ¹ (mês caixa)
Receita Imobiliária	509.914	959.682	959.682	959.682
Lucros Imobiliários	-	-	-	-
Receita Financeira	878.889	5.499.003	5.499.003	6.900.969
Total de Receitas	1.388.803	6.458.685	6.458.685	7.860.651
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(145.211)	(1.607.708)	(1.607.708)	(2.151.463)
Total de Despesas	(145.211)	(1.607.708)	(1.607.708)	(2.151.463)
Resultado	1.243.592	4.850.977	4.850.977	5.709.188
Rendimento				
anunciado	1.243.592	4.850.977	4.850.977	5.709.188

Resultado por cota	0,25	0,96	0,96	1,13
Rendimento por cota	0,25	0,96	0,96	1,13
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).

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



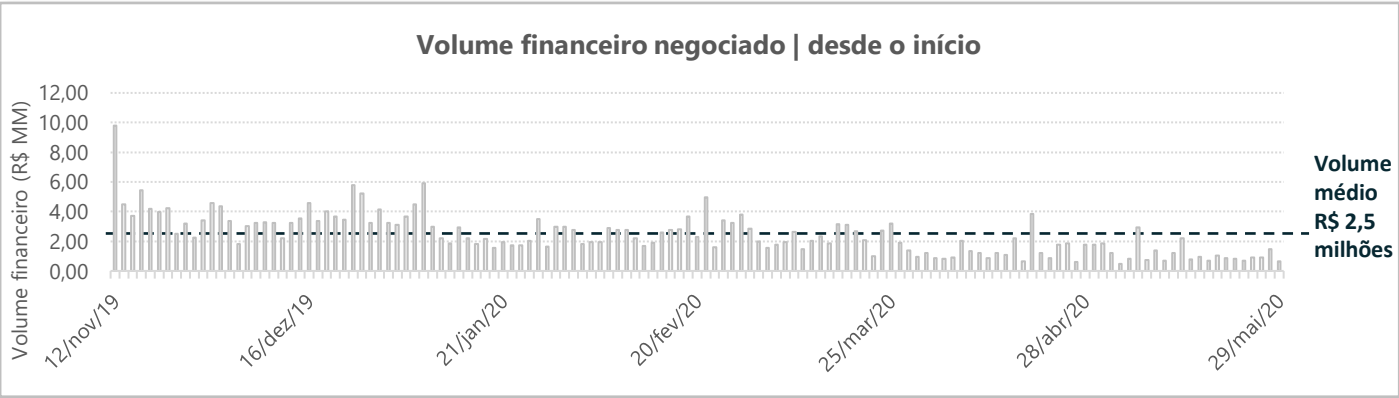
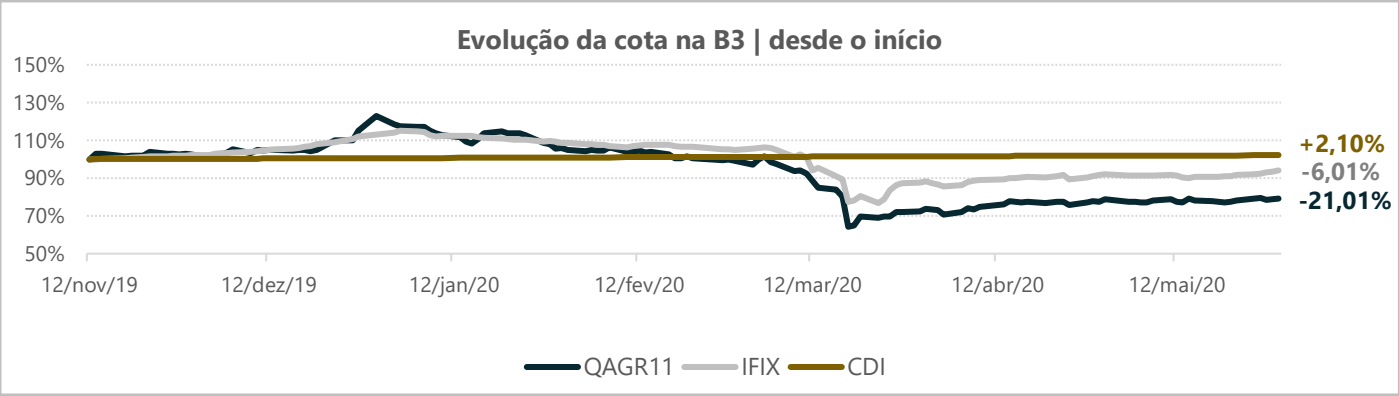
Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Pato Branco/ PR
Área do terreno	18,89 ha
Área construída	3.460,00 m²
Capacidade estática de armazenagem	24.000 toneladas
Seguro patrimonial	sim
Descrição	Unidade composta por 4 silos pulmão, 3 silos, 1 armazém graneleiro, 2 balanças rodoviárias, 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	0,46%	-21,01%
IFIX	2,08%	-6,01%
CDI	0,24%	2,10%

Liquidez		
	Mês	Desde o Início ¹
Volume negociado	R\$ 21,7 MM	R\$ 325,8 MM
Volume médio diário negociado	R\$ 1,5 MM	R\$ 2,5 MM
Giro	5,5%	81,8%



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.

