



QUASAR AGRO FII

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.



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/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 administração

1,00% 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 06 de março de 2020, a **Gestora decidiu, de forma voluntária, abrir mão da parcela da taxa de administração do Fundo** a partir da competência do mês de fevereiro de 2020 até que, cumulativamente: (i) o Quasar Agro FII **atinja a alocação de pelo menos 90%** dos recursos da 1ª Emissão em Ativos-Alvo⁴; e (ii) a taxa de gestão relativa aos meses de Novembro 2019, Dezembro de 2019 e Janeiro de 2020, que coube à Gestora, seja ressarcida ao Quasar Agro FII. Conforme o mesmo Fato Relevante, foi reduzida a **taxa de gestão do Fundo de 1,25% para 0,75%**, sendo a taxa nesse novo patamar devida somente após o cumprimento dos termos descritos nos itens (i) e (ii). Adicionalmente, a Área Imobiliária Agro da Quasar passou por alterações no time conforme [Comunicado ao Mercado](#), publicado no 06 de março de 2020. Todas essas medidas foram adotadas buscando o melhor interesse do Fundo e de seus cotistas. O foco das atividades continua na alocação dos ativos alvo do Fundo conforme pipeline publicado no relatório do mês anterior.

Conforme citado no relatório anterior, o Fundo celebrou o instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de **4 centros de recebimento de grãos** pelo montante **total de R\$ 89 milhões** ([Comunicado ao Mercado](#), publicado no dia 27 de fevereiro de 2020). As quatro unidades adquiridas, localizadas no estado do Paraná, foram locadas à Belagrícola, na modalidade de contrato atípico com prazo de 10 anos. A Belagrícola é uma distribuidora de insumos agrícolas e trading de grãos, controlada pelo grupo chinês Hunan Dakang, que fatura cerca de R\$ 3,5 bilhões anuais e possui uma capacidade estática de armazenagem de cerca de 1,2 milhão de toneladas de grãos.

Do volume total da transação, foram desembolsados R\$ 61 milhões no dia 03 de março de 2020. O saldo será desembolsado mediante o cumprimento de condições precedentes previstas no Contrato de Compra e Venda. O aluguel *proporcional ao montante desembolsado* irá impactar o resultado do Fundo e a distribuição de rendimento a partir de abril de 2020. Após a conclusão da transação, prevista para julho de 2020, o aluguel mensal total, cerca de R\$ 723 mil (corrigido anualmente pelo IPCA), representará aproximadamente **R\$ 0,14 por cota**.

A Gestão continua empenhada na alocação dos demais ativos no pipeline, o que deve contribuir positivamente tanto para a diversificação do portfólio, quanto para a geração de caixa e distribuição de rendimentos aos cotistas ao longo dos próximos meses.

R\$ 483,4 milhões
Patrimônio líquido⁵

R\$ 95,91
Cota patrimonial⁵

R\$ 499,0 milhões
Valor de Mercado⁵

R\$ 99,00
Cota valor de Mercado⁵

13.981
investidores⁵

Liquidez diária média
R\$ 3,4 milhões⁶

R\$ 0,09 por cota de
rendimento no mês

Código B3
QAGR11

1. Transformação de produtos agrícolas em produtos processados

2. Atuantes no escoamento da produção agrícola

3. 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)

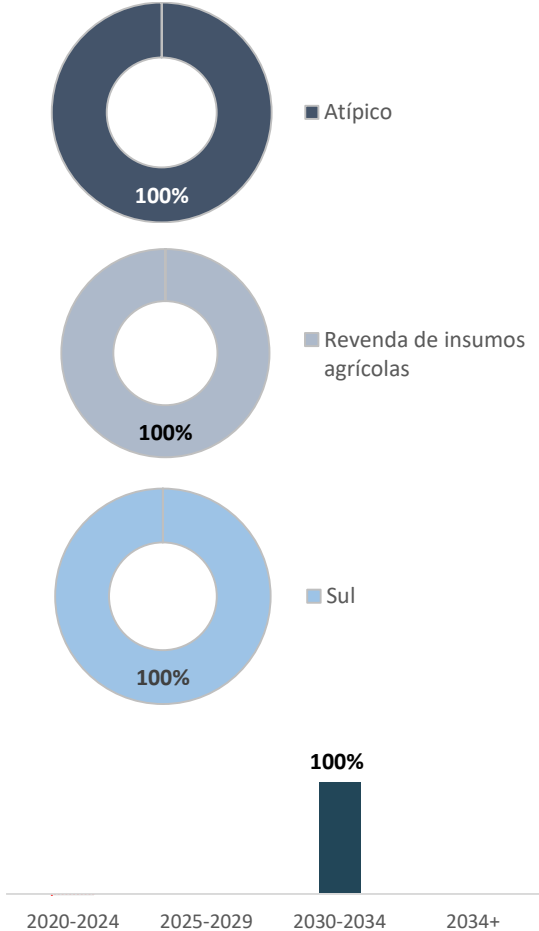
4. Conforme definido no regulamento do Fundo

5. Data-base 28/02/2020

6. Desde o início do Fundo



Resumo do portfólio de ativos



R\$ 89 milhões

Cap rate médio 9,75%



Aquisições recentes | Belagrícola (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 mensal **R\$ 138.937,50**

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

Índice de reajuste **IPCA**

Locatário **Belagrícola**



Aquisições recentes | Belagrícola (2/4)

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	R\$ 291.281,25
Prazo e vencimento	10 anos (fev/2030)
Índice de reajuste	IPCA
Locatário	Belagrícola



Aquisições recentes | Belagrícola (3/4)

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 mensal	R\$ 196.950,00
Prazo e vencimento	10 anos (fev/2030)
Índice de reajuste	IPCA
Locatário	Belagrícola



Aquisições recentes | Belagícola (4/4)

Sabáudia	
Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Sabáudia/ PR
Área do terreno	21,04 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	R\$ 88.562,50
Prazo e vencimento	10 anos (fev/2030)
Índice de reajuste	IPCA
Locatário	Belagícola



Resultado do Fundo

Considerando o resultado do mês data base deste relatório, a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,09 (nove centavos de reais) por cota, com pagamento em 13 de março de 2020, em favor dos detentores de cotas em 6 de março de 2020.

O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas imobiliárias, sempre que aplicáveis. As despesas consideradas nesta data-base referem-se aos custos de administração, gestão, custódia, escrituração, imposto de renda sobre aplicações financeiras de renda fixa e auditoria.

Os efeitos positivos da (i) ausência temporária com, posterior, redução permanente da taxa de gestão¹ e (ii) receita de aluguel dos 4 ativos adquiridos, ainda não estão refletidos no último rendimento distribuído. O resultado do Fundo será impactado a partir de março e abril de 2020 por (i) e (ii), respectivamente.

R\$	Competência em Janeiro/2019 Caixa em Fevereiro/2020	No semestre (mês caixa)	No ano (mês caixa)	Nos últimos 12 meses ² (mês caixa)
Receita Imobiliária	-	-	-	-
Lucros Imobiliários	-	-	-	-
Receita Financeira	1.140.548	2.505.199	2.505.199	3.907.164
Total de Receitas	1.140.548	2.505.199	2.505.199	3.907.164
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(676.414)	(1.226.700)	(1.226.700)	(1.770.454)
Total de Despesas	(676.414)	(1.226.700)	(1.226.700)	(1.770.454)
Resultado	463.864	1.278.499	1.278.499	2.136.710
Rendimento anunciado	463.864	1.278.499	1.278.499	2.136.710
Resultado por cota	0,09	0,25	0,25	0,42
Rendimento por cota	0,09	0,25	0,25	0,42
Resultado acumulado	-	-	-	-
Parcela distribuída (%)	100%	100%	100%	100%

1. Conforme [Fato Relevante](#) publicado em 06 de março de 2020

2. Considerando o início do Fundo no dia 05 de novembro de 2019

Nota. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura



Performance na B3

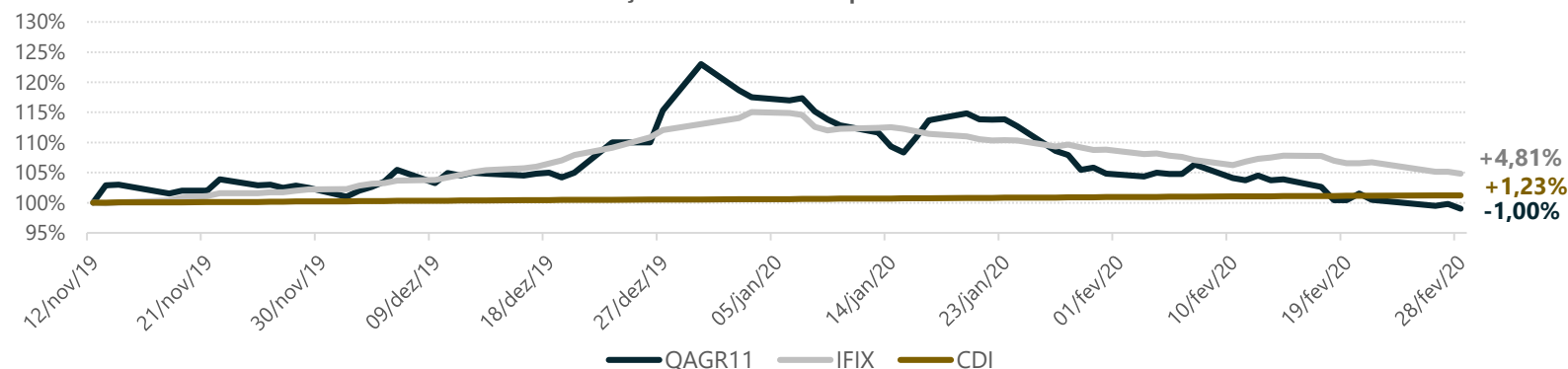
Rentabilidade

	Mês	Desde o Início ¹
QAGR11	-5,57%	-1,00%
IFIX	-3,69%	4,81%
CDI	0,29%	1,23%

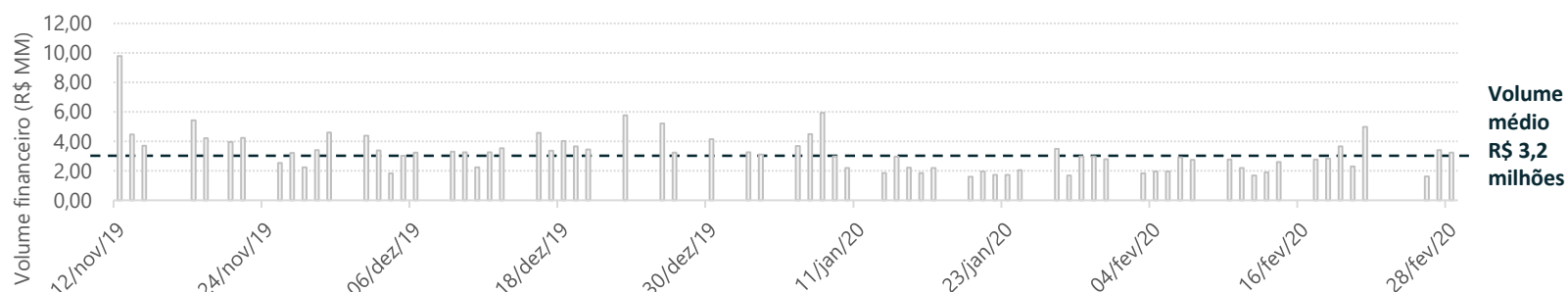
Liquidez

	Mês	Desde o Início ¹
Volume negociado	R\$ 47,3 MM	R\$ 227,4 MM
Volume médio diário negociado	R\$ 2,6 MM	R\$ 3,2 MM
Giro	9,5%	43,0%

Evolução da cota na B3 | desde o início



Volume financeiro negociado | desde o início



1. Considerando o início das negociações na B3 no dia 12 de novembro de 2019.



Perguntas frequentes

Em complemento às “Dúvidas Frequentes” apresentadas no website exclusivo do Fundo (www.quasar.agr.br) na página de “Informações aos Investidores”, trouxemos mais duas questões que os investidores tem feito recorrentemente:

1. Qual é processo da Quasar para aquisição de ativos?

O processo de aquisição no QAGR segue um rigoroso processo, em que verificamos informações do ativo e do cedente/locatário, envolvendo advogados, empresas de avaliação técnica, ambiental, imobiliária, consultorias de análise de mercado, cartórios, juntas comerciais e registro de imóveis. Costumamos dividir o processo da seguinte maneira:

- a. Comercial (30 a 60 dias): Nesta etapa, Quasar FII Agro e o proprietário do ativo definem os principais parâmetros da transação, considerando aspectos relativos ao estado do ativo e sua localização estratégica. Com isso, seriam determinados os principais termos e condições;
- b. Diligência (60 a 120 dias): Validação de documentos, informações e todos os dados necessários para a aquisição do ativo, quer do cedente (idoneidade, capacidade financeira etc.), quer do próprio ativo (ônus financeiro e ambiental, irregularidades, matrícula, etc.). Dificilmente essa etapa é completada em menos de 60 dias.
- c. Transação (15 a 30 dias): Formalização da transação (transferência de matrícula, assinatura de contratos de Compra/Venda e Locação, desembolso).

2. Qual é o motivo pelo qual as transações levam tempo para se concretizar?

A parte mais demorada (e mais importante) do processo é a diligência. A diligência financeira, jurídica, técnica e ambiental é parte fundamental do dever fiduciário do gestor e envolve muitas partes, além dos órgãos públicos em localidades remotas, para coleta de dados sobre o ativo e o futuro locatário.

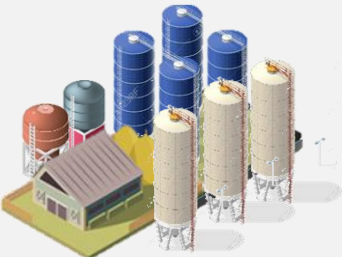
A coleta de dados pode ser um pouco mais morosa, a baixa dos ônus podem atrasar um pouco mais o processo de aquisição, bem como os laudos ambientais podem eventualmente revelar pontos de atenção que necessariamente devem ser endereçados com o cedente do imóvel. Apenas ao final deste processo, o imóvel estará pronto para ser adquirido.

Os principais documentos que endereçam e concluem essa etapa de aquisição são laudo ambiental, certidões, auditoria feita pelos advogados, parecer da área de crédito e aprovação do Comitê de Investimentos da Quasar.

Perguntas frequentes

3. Quais são os ativos-alvo do fundo?

Conforme estabelecido no Regulamento do Fundo, os ativos-alvo são empreendimentos imobiliários não residenciais, construídos ou em construção, prioritariamente no segmento do agronegócio, com a finalidade de infraestrutura, armazenagem e processamento de itens, tais como matérias-primas, insumos, produtos intermediários e produtos finais da cadeia do agronegócio, que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação. Exemplos de ativos:



Centro de Recebimento
S&LB e BTS

Finalidade: recebimento, limpeza e secagem do grão que vem da lavoura





Retro-área de porto
S&LB e BTS

Finalidade: armazenagem de produtos sendo exportados ou importados





Armazém de líquidos (Tanques)
S&LB e BTS

Finalidade: Armazenagem de produtos líquidos industrializados (biocombustíveis, celulose)





Terminal de transbordo
S&LB e BTS

Finalidade: etapa multimodal de escoamento do produto

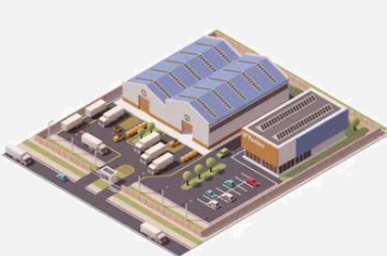




Armazém industrial
S&LB e BTS

Finalidade: armazenagem do produto antes ou depois de sua industrialização





Armazém frigorificado
S&LB e BTS

Finalidade: preparação e armazenagem frigorificada de proteínas animais



