

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.754.734/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)
(CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30
de junho de 2020**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)	9
Notas explicativas da administração	10



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administração do

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") (administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 5 de novembro de 2019 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 5 de novembro de 2019 a 30 de junho de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - Saldos mantidos em aplicações em títulos públicos

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 5b, que descreve que o Fundo possui o montante de R\$ 363.120 mil, equivalente a 74,76% do seu patrimônio líquido em 30 de junho de 2020, aplicado em Letras Financeiras do Tesouro ("LFT"), as quais não fazem parte dos ativos-alvo do Fundo, previstos no seu regulamento. Esses recursos ficarão alocados em LFT até que o Gestor do Fundo finalize a aquisição de propriedades em fase de diligência e negociação de contratos, ou identifique novas oportunidades no mercado para a alocação nos ativos-alvo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria para o período de 5 de novembro de 2019 a 30 de junho de 2020. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo (Nota explicativa nº 7)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2020, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 141.107 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base no preço de aquisição, quando aplicável, ou em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: • análise do contrato de compra e venda e a respectiva liquidação financeira da compra das propriedades para investimento adquiridas no período corrente; • avaliação, com auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos; • análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e • avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. .

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 5 de novembro de 2019 a 30 de junho de 2020.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período de 5 de novembro de 2019 a 30 de junho de 2020 e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

São Paulo, 23 de outubro de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi
Contador CRC 1SP261156/O-7

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balço patrimonial em 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2020
Circulante		
Aplicações financeiras		
Cotas de fundo de renda fixa	5	3.519
Letras financeiras do tesouro (LFT)	5	363.120
Contas a receber		
Aluguéis a receber	6	901
Adiantamentos a fornecedores		710
Outros créditos		40
		368.290
Investimento		
Propriedades para Investimento		
Imóveis acabados		138.686
Ajuste de avaliação ao valor justo		2.421
	7	141.107
Total do ativo		509.397
Passivo	Nota	30/06/2020
Circulante		
Rendimentos a distribuir	11	3.168
Impostos e contribuições a recolher		6
Provisões e contas a pagar		333
Obrigações por aquisição de imóveis	10	20.156
		23.663
Total do passivo		23.663
Patrimônio líquido		
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	504.000
Gastos com colocação de cotas	12.4	(20.548)
Lucros acumulados		2.282
Total do patrimônio líquido		485.734
Total do passivo e patrimônio líquido		509.397

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do resultado do período de 5 de novembro de 2019 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2020</u>
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	8	2.414
		<u>2.414</u>
Propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	2.421
		<u>2.421</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>4.835</u>
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		9.797
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		924
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(1.938)
		<u>8.783</u>
Despesas operacionais		
Despesa de consultoria	14	(68)
Despesa da avaliação	14	(44)
Taxa de administração - Fundo	9 e 14	(2.187)
Outras despesas operacionais	14	(147)
		<u>(2.446)</u>
Lucro líquido do período		<u>11.172</u>
Quantidade de cotas integralizadas		<u>5.040.000</u>
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		<u>2,217</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>96,38</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do período de 5 de novembro de 2019 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	504.000	-	-	504.000
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(20.548)	-	(20.548)
Lucro líquido do período		-	-	11.172	11.172
Rendimentos apropriados no período	11	-	-	(8.890)	(8.890)
Em 30 de junho de 2020		504.000	(20.548)	2.282	485.734

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 5 de novembro de 2019 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais

	<u>30/06/2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de receitas de aluguéis	1.513
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(2.097)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(56)
Pagamento de adiantamentos a fornecedores	(710)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(1.938)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(3.288)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	9.797
Aquisição de letras financeiras do tesouro	(362.196)
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	(118.530)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(470.929)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas de investimentos integralizadas	504.000
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	(20.548)
Rendimentos distribuídos	(5.722)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	6
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>477.736</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.519
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	<u><u>3.519</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período 5 de novembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 05 de julho de 2019 e iniciou suas atividades na data de 5 de novembro de 2019.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários ("Imóveis") principalmente por meio de direitos reais sobre imóveis 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, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei nº 8.245/91") e por meio de contratos de built to suit, retrofit ou sale and leaseback, para fins de geração de renda, e cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre Imóveis.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período de 5 de novembro de 2019 a 30 de junho de 2020:

QAGR11 (Valores expressos em Reais)	Preço de fechamento
Novembro	102,49
Dezembro	123,00
Janeiro	105,00
Fevereiro	99,00
Março	73,50
Abril	78,87
Maio	78,99
Junho	87,06

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 23 de outubro de 2020.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período 5 de novembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associadas a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeira no período 5 de novembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

- (a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI
(b) Letras Financeiras do Tesouro (LFT)

30/06/2020
3.519
363.120
366.639

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeira no período 5 de novembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(a) Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(b) São títulos mobiliários que foram adquiridos com o objetivo de serem negociados, sendo contabilizados e ajustados diariamente pelo valor justo, onde os ganhos e as perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado do período. Esses recursos ficarão mantidos em LFT até que o Gestor finalize a aquisição de propriedades em fase de diligência e negociação de contratos ou identifique novas oportunidades no mercado para alocação em outras propriedades para investimento.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2020
A vencer (*)	901
	901

(*) Referem-se aos aluguéis de competência junho de 2020, que possuem vencimento em julho de 2020.

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2020
(1) Unidade Assaí - Adquirido em 3 de março de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia PR 090 - KM 186, Cidade de Assaí, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 6.836, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Assaí - PR. O imóvel possui um terreno de 6.39 hectares, com área construída de 8,927.91 m².	17.993
(2) Unidade Bela Vista do Paraíso - Adquirido em 3 de março de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia PR 537 - KM 0.3, Cidade de Bela Vista do Paraíso, Estado do Paraná, objeto das matrículas nº 5.273 e 5.275, do Cartório de Registro de Imóveis de Bela Vista do Paraíso - PR. O imóvel possui um terreno de 6.29 hectares, com área construída de 12,873.36 m².	24.491
(3) Unidade Cambé - Adquirido em 3 de março de 2020, o imóvel é localizado na Avenida José Bonifácio - 769, Cidade de Cambé, Estado do Paraná, objeto das matrículas nº 24.929, 24.931, 24.932, 24.933, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cambé - PR. O imóvel possui um terreno de 22.15 hectares, com área construída de 14,071.98 m².	36.867
(4) Unidade Sabáudia - Adquirido em 3 de março de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia PR 218 - KM 12 s/nº, Cidade de Sabáudia, Estado do Paraná, objeto das matrículas nº 9.340 e 15.780, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Arapongas - PR. O imóvel possui um terreno de 2.10 hectares, com área construída de 3,051.51 m².	11.334
(5) Unidade Campo Erê - Adquirido em 29 de junho de 2020, o imóvel é localizado na Linha Agroisa, nas Margens da Rodovia SC 305, Cidade de Campo Erê, Estado de Santa Catarina, objeto da matrícula nº 6.906, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Erê - SC. O imóvel possui um terreno de 3.44 hectares, com área construída de 4,793.50 m².	7.183
(6) Unidade Medianeira - Adquirido em 29 de junho de 2020, o imóvel é localizado na Rua Goiás - 540, Cidade de Medianeira, Estado do Paraná, objeto das matrículas nº 2.704, 2.705 e 14.164, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira - PR. O imóvel possui um terreno de 5.03 hectares, com área construída de 5,933.78 m².	12.242
(7) Unidade Francisco Beltrão - Adquirido em 29 de junho de 2020, o imóvel é localizado na Rua Barra Mansa s/nº, Cidade de Francisco Beltrão, Estado do Paraná, objeto das matrículas nº 6.027, 6.216, 6.217, 6.218, 6.219, 6.447, 9.873 e 9.943, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Francisco Beltrão - PR. O imóvel possui um terreno de 2.74 hectares, com área construída de 9,112.00 m².	18.622
(8) Unidade Pato Branco - Adquirido em 29 de junho de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia PR493 - 5500, Cidade de Pato Branco, Estado de Paraná, objeto da matrícula nº 20.104, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco - PR. O imóvel possui um terreno de 18.89 hectares, com área construída de 3,460.00 m².	12.375
	141.107

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 3 de outubro de 2019

Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)

Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento

Saldo em 30 de junho de 2020

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2020				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Unidade Assaí	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a.	9,00% a.a
(2) Unidade Bela Vista do Paraíso	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a.	9,00% a.a
(3) Unidade Cambé	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a
(4) Unidade Sabáudia	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a.	9,00% a.a
(5) Unidade Campo Erê	(b)	0,00%	N/A	N/A	N/A
(6) Unidade Medianeira	(c)	0,00%	N/A	N/A	N/A
(7) Unidade Francisco Beltrão	(d)	0,00%	N/A	N/A	N/A
(8) Unidade Pato Branco	(e)	0,00%	N/A	N/A	N/A

(a) O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa BINSWANGER Brasil, datados de junho de 2020, e formalmente aprovados pela Administração em agosto de 2020. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação para grandes varejistas. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A Binswanger Brasil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brasil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

(b) O Imóvel de Campo Erê foi adquirido em junho de 2020, pelo montante de R\$ 6.988. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição", com isso o valor justo do imóvel em 30 de junho de 2020 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeira no período 5 de novembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(c) O Imóvel de Medianeira foi adquirido em junho de 2020, pelo montante de R\$ 12.045. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição.", com isso o valor justo do imóvel em 30 de junho de 2020 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

(d) O Imóvel de Francisco Beltrão foi adquirido em junho de 2020, pelo montante de R\$ 18.571. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição.", com isso o valor justo do imóvel em 30 de junho de 2020 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

(e) O Imóvel de Pato Branco foi adquirido em junho de 2020, pelo montante de R\$ 12.176. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição.", com isso o valor justo do imóvel em 30 de junho de 2020 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos montantes máximos abaixo mencionados:

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
(1) Unidade Assaí	(1)	45.708
(2) Unidade Bela Vista do Paraíso	(1)	137.435
(3) Unidade Cambé	(1)	58.625
(4) Unidade Sabáudia	(1)	41.372

(1) O imóvel acabado para renda do Fundo encontra-se segurado por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

8. Receita de aluguéis

	30/06/2020
Receita de aluguéis	2.414
	2.414

As unidades de locações dos imóveis são silos, balanças rodoviárias, tomabdores, armazéns e secadores de grão; pelos quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos.

9. Encargos e taxa de administração

	30/06/2020
Taxa de administração - Fundo	2.187
	2.187

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração, composta da seguinte forma: (a) pelos serviços de gestão, era devido até 6 de março de 2020 o montante de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco décimos por cento) à razão de 1/12 avos; a partir desta data, será devido o montante de 0,75% (setenta e cinco décimos por cento) à razão de 1/12 avos; calculado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, o referido percentual incidirá sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, que deverá ser pago diretamente ao Gestor; (b) pelos serviços de administração e escrituração, a Administradora fará jus a uma remuneração conforme tabela descrita abaixo, a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou sobre o Valor de Mercado do Fundo, caso a parcela do item (a), acima, seja cobrada da mesma maneira, sendo, contudo, devido um valor mínimo de R\$ 30 (trinta mil reais) mensais, sempre corrigido anualmente pela variação do IGP-M:

Base de Cálculo da Taxa de Administração	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000	0,250%
De R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000	0,200%
Acima de R\$ 1.000.000	0,150%

A Taxa de Administração compreende as remunerações devidas à Administradora e ao Gestor e será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

10. Obrigações por aquisição de imóveis

Refere-se a obrigação por aquisição do imóvel de Cambé no valor total de R\$ 35.850. Deste valor, R\$ 20.802 foi pago a título de sinal; R\$ 2.500 foi pago mediante a apresentação do laudo atentando a inexistência de passivo ambiental no imóvel; o saldo de R\$ 1.700 foi pago no momento que ocorreu o Registro do Ato Societário de Desincorporação da DBR na Junta Comercial do Estado de São Paulo; o valor de R\$ 1.600 será pago na data do registro da Escritura de Venda e Compra da DBR para a LANDCO; e o montante de R\$ 9.248 será pago na data em que ocorrer o Registro da Escritura Pública de Venda e Compra da LANDCO para o Fundo.

Refere-se a obrigação por aquisição do imóvel de Bela Vista do Paraíso no valor total de R\$ 24.240. Deste valor, R\$ 15.347 foi pago a título de sinal; o saldo de R\$ 1.700 foi pago no momento que ocorreu o Registro do Ato Societário de Desincorporação da DBR na Junta Comercial do Estado de São Paulo; o valor de R\$ 1.600 será pago na data do registro da Escritura de Venda e Compra da DBR para a LANDCO; e o montante de R\$ 5.593 será pago na data em que ocorrer o Registro da Escritura Pública de Venda e Compra da LANDCO para o Fundo.

Refere-se a obrigação por aquisição do imóvel de Bela Vista do Paraíso no valor total de R\$ 10.900. Deste valor, R\$ 7.085 foi pago a título de sinal; o saldo de R\$ 1.700 foi pago no momento que ocorreu o Registro do Ato Societário de Desincorporação da DBR na Junta Comercial do Estado de São Paulo; o valor de R\$ 1.600 será pago na data do registro da Escritura de Venda e Compra da DBR para a LANDCO; e o montante de R\$ 515 será pago na data em que ocorrer o Registro da Escritura Pública de Venda e Compra da LANDCO para o Fundo.

No exercício de 2021, o Fundo efetuará o pagamento total da obrigação.

	30/06/2020
Obrigação por aquisição de imóveis (circulante)	20.156
	20.156

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais podendo o referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos, ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeira no período 5 de novembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2020
Rendimentos	
Lucro líquido do período	11.172
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(2.421)
Outras obrigações	139
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	8.890
Constituição de reserva para contingência	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	-
Rendimentos apropriados	8.890
Rendimentos a distribuir	(3.168)
Rendimentos líquidos pagos no período	5.722
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	3,88
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	-

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas de investimentos integralizadas

	30/06/2020	
	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	5.040.000	504.000
Cotas de investimentos a integralizar	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	5.040.000	504.000
Valor por cota (valor expresso em reais)		100,00

12.2 Emissão de novas cotas

A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, emitirá para oferta pública Cotas em série única, cujo montante, valor, forma e prazo de integralização serão definidos previamente à sua emissão pela Administradora ("Primeira Emissão"). Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, a Administradora poderá, nos termos do inciso VIII do Art. 15 da Instrução CVM 472/08, deliberar por realizar, com base em recomendação do Gestor, novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), já incluindo o valor da Primeira Emissão, bem como os seus respectivos termos e condições, para atender à política de investimentos do Fundo.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 504.000 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 5.040.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 5 de novembro de 2019 e encerrada em 7 de novembro de 2019.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período findo em 30 de junho de 2020 não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2020
Gastos com colocação de cotas	(20.548)
	(20.548)

Durante o período de 2020, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

12.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da reserva de contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 3% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

No período findo em 30 de junho de 2020, não houve constituição de reserva de contingência.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2020
Lucro líquido do período	11.172
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	504.000
Gastos com colocação de cotas	(20.548)
Total das adições/deduções	483.452
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	2,31%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

14. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2020	
	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	1.938	0,40%
Taxa de administração - Fundo	2.187	0,45%
Despesa de consultoria	68	0,01%
Despesa da avaliação	44	0,01%
Outras despesas operacionais	147	0,03%
	4.384	0,90%
Patrimônio líquido médio do exercício		483.725

15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeira no período 5 de novembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

17. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

18. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 9 e 17.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2020			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Letras financeiras do tesouro	-	363.120	-	363.120
Cotas de fundo de renda fixa	-	3.519	-	3.519
Propriedades para investimento	-	-	141.107	141.107
Total do ativo	-	366.639	141.107	507.746

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, letras financeiras do tesouro e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 7. (Propriedades para investimento).

20. Outras informações

20.1 Em atendimento à Instrução CVM n.º 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 30 de junho de 2020, contratou a KPMG Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

20.3 Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os imóveis do portfólio do Fundo poderá sofrer medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais podem, inclusive, impactar negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e na sua distribuição de resultado. No entanto, até o presente momento não tivemos alterações significativas na carteira de locatários.

20.4 O Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, emitido em 6 de março de 2020, alterou o Regulamento do Fundo de modo a reduzir a Taxa de Administração, alterando-se o percentual previsto no Art.26, item (a) do Regulamento, de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco décimos por cento) para 0,75% (setenta e cinco décimos por cento).

21. Eventos subsequentes

Em 12 de agosto de 2020, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda ("Instrumento") de 3 (três) Imóveis, pelo montante total de R\$ 98.000 (noventa e oito milhões de reais), a serem desembolsados mediante a lavratura de escritura pública. Os imóveis adquiridos estão localizados nos municípios de Uberlândia e Nova Ponte no estado de Minas Gerais e Jataí no estado de Goiás. Os mesmos foram locados para BRF S.A. empresa dedicada, dentre outras atividades, à produção e comercialização de alimentos industrializados.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *