



# QUASAR AGRO FII

QUASAR  
AGRO 

---

## Relatório Mensal

---

MARÇO 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/Álcool; Indústrias<sup>1</sup>; Operadores logísticos<sup>2</sup>.

#### 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 Fundo<sup>3</sup>

#### Tipo Anbima

FII Renda Gestão Ativa

#### Foco de atuação

Logística

#### Ticker

QAGR11

## Comentário do Gestor

O mês de março foi marcado por incertezas e volatilidade nos mercados financeiros em função da pandemia global. O efeito do corona vírus não foi diferente no segmento de fundos imobiliários. A evolução da pandemia do Covid-19 e o potencial reflexo na economia impactaram negativamente os preços dos ativos no mercado acionário local.

Com o avanço do vírus para novas fronteiras, o cenário de uma desaceleração global ganhou espaço nas projeções econômicas. Seguindo as orientações da OMS, vários países fecharam fronteiras e adotaram medidas de confinamento para suas populações. Essas medidas, apesar de eficazes para desacelerar o contágio, tem impacto relevante no emprego e renda da população e, conseqüentemente, na economia de forma geral.

Neste contexto, o poder público e os principais agentes do agronegócio brasileiro adotaram medidas visando, além de reduzir a propagação do vírus, garantir a continuidade da produção e do abastecimento de produtos agrícolas para os consumidores. Ao contrário de outros setores, o agronegócio não deve interromper suas atividades e o foco está em assegurar a produção e, principalmente, a logística da distribuição.

Os desdobramentos da crise atual não estão totalmente claros, mas i) o aumento da demanda por produtos agrícolas dos principais parceiros comerciais do Brasil (reposição de estoques) e ii) o cambio favorável para exportações brasileiras, associados a projeção de iii) safra recorde de grãos para 2019/20, colocam o setor como um dos menos impactados pela pandemia até o momento.

Embora o setor Agro tenha uma maior resiliência no cenário atual, uma vez que fornece alimento, os possíveis impactos devem ser monitorados constantemente.

Dado a função essencial dos centros de recebimento para o escoamento da produção agrícola, 100% dos ativos do portfolio do Fundo continuam em plena operação. O time de gestão continua em contato com o locatário para monitorar os impactos em suas operações e antecipar qualquer efeito sobre o aluguel.

A gestão não irá alterar a política de distribuição de rendimentos mensais.

O foco continua na alocação do Fundo, o que deve contribuir tanto para a diversificação quanto para o resultado do Fundo. Neste momento, as operações em discussão envolvem 6 locatários diferentes e somam mais de R\$ 400 milhões.

**R\$ 483,4 milhões**  
Patrimônio líquido<sup>5</sup>

**R\$ 370,4 milhões**  
Valor de Mercado<sup>5</sup>

**+13 mil**  
investidores<sup>5</sup>

**R\$ 0,19** por cota de  
rendimento no mês

**R\$ 95,91**  
Cota patrimonial<sup>5</sup>

**R\$ 73,50** Cota  
valor de Mercado<sup>5</sup>

Liquidez diária média  
**R\$ 3,0 milhões<sup>6</sup>**

**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 31/03/2020

6. Desde o início do Fundo

## Resumo do portfólio de ativos imobiliários

### Localização

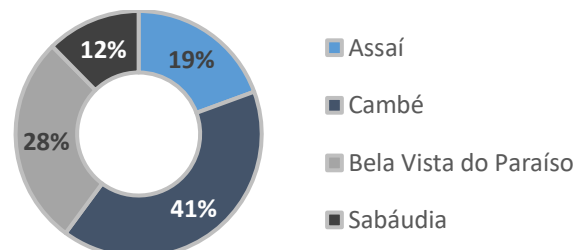


**46 silos**  
distribuídos  
em quatro  
unidades

**+217 mil**  
toneladas de  
capacidade  
estática

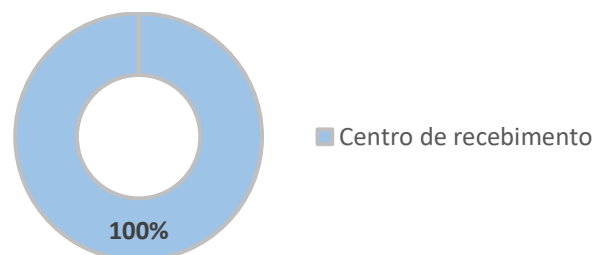
### Breakdown por unidade

% da receita



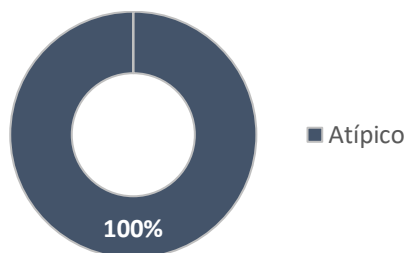
### Breakdown por tipo de ativos

% da receita



### Tipo de contratos

% da receita



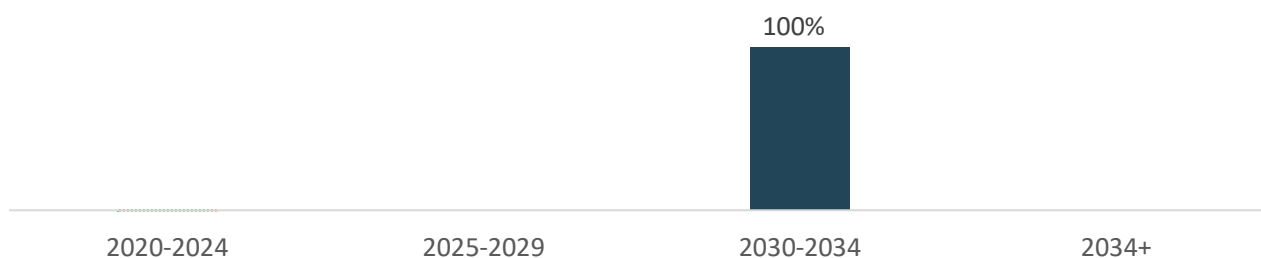
### Perfil do locatário

% da receita



### Vencimento dos contratos

% da receita



## Resultado do Fundo

Considerando o resultado do mês data base deste relatório, a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,19 (dezenove centavos de reais) por cota, com pagamento em 15 de abril de 2020, em favor dos detentores de cotas em 7 de abril de 2020.

O resultado do Fundo não sofreu qualquer tipo de 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 Fevereiro/2020 Caixa em Março/2020	No semestre (mês caixa)	No ano (mês caixa)	Nos últimos 12 meses <sup>1</sup> (mês caixa)
Receita Imobiliária	-	-	-	-
Lucros Imobiliários	-	-	-	-
Receita Financeira	1.037.199	3.542.398	3.542.398	4.944.363
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.037.199</b>	<b>3.542.398</b>	<b>3.542.398</b>	<b>4.944.363</b>
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(89.651)	(1.316.351)	(1.316.351)	(1.860.105)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(89.651)</b>	<b>(1.316.351)</b>	<b>(1.316.351)</b>	<b>(1.860.105)</b>
<b>Resultado</b>	<b>947.548</b>	<b>2.226.047</b>	<b>2.226.047</b>	<b>3.084.258</b>
<b>Rendimento anunciado</b>	<b>947.548</b>	<b>2.226.047</b>	<b>2.226.047</b>	<b>3.084.258</b>

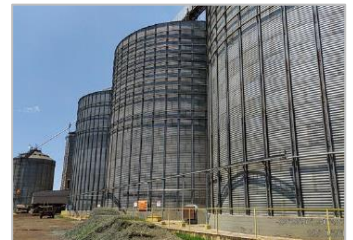
Resultado por cota	0,19	0,44	0,44	0,61
Rendimento por cota	0,19	0,44	0,44	0,61
Resultado acumulado	-	-	-	-
Parcela distribuída, %	100%	100%	100%	100%

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 (1/2)

### Assaí

Tipo de imóvel	<b>Centro de recebimento de grão</b>
Localização	<b>Assaí/ PR</b>
Área do terreno	<b>6,39 ha</b>
Área construída	<b>8.927,91 m<sup>2</sup></b>
Capacidade estática de armazenagem	<b>41.400 toneladas</b>
Seguro patrimonial	<b>sim</b>
Descrição	<b>Unidade composta por 2 silos pulmão, 6 silos planos, 2 balanças rodoviárias, 2 tombadores e 2 secadores de grãos</b>
Tipo de contrato de locação	<b>Atípico</b>
Valor do aluguel mensal	<b>R\$ 138.937,50</b>
Prazo e vencimento	<b>10 anos (fev/2030)</b>
Índice de reajuste	<b>IPCA</b>
Locatário	<b>Belagrícola</b>



### Cambé

Tipo de imóvel	<b>Centro de recebimento de grão</b>
Localização	<b>Cambé/ PR</b>
Área do terreno	<b>22,15 ha</b>
Área construída	<b>14.071,98 m<sup>2</sup></b>
Capacidade estática de armazenagem	<b>73.400 toneladas</b>
Seguro patrimonial	<b>sim</b>
Descrição	<b>Unidade composta por 2 silos pulmão, 2 silos de expedição, 12 silos planos, 4 balanças rodoviárias, 2 tombadores e 3 secadores de grãos</b>
Tipo de contrato de locação	<b>Atípico</b>
Valor do aluguel mensal	<b>R\$ 291.281,25</b>
Prazo e vencimento	<b>10 anos (fev/2030)</b>
Índice de reajuste	<b>IPCA</b>
Locatário	<b>Belagrícola</b>



## Portfólio de Imóveis (2/2)

### Bela Vista do Paraíso

Tipo de imóvel	<b>Centro de recebimento de grão</b>
Localização	<b>Bela Vista do Paraíso/ PR</b>
Área do terreno	<b>6,29 ha</b>
Área construída	<b>12.873,36 m<sup>2</sup></b>
Capacidade estática de armazenagem	<b>61.800 toneladas</b>
Seguro patrimonial	<b>sim</b>
Descrição	<b>Unidade composta por 2 silos pulmão, 12 silos planos, 2 balanças rodoviárias, 1 tombador e 3 secadores de grãos</b>
Tipo de contrato de locação	<b>Atípico</b>
Valor do aluguel mensal	<b>R\$ 196.950,00</b>
Prazo e vencimento	<b>10 anos (fev/2030)</b>
Índice de reajuste	<b>IPCA</b>
Locatário	<b>Belagrícola</b>



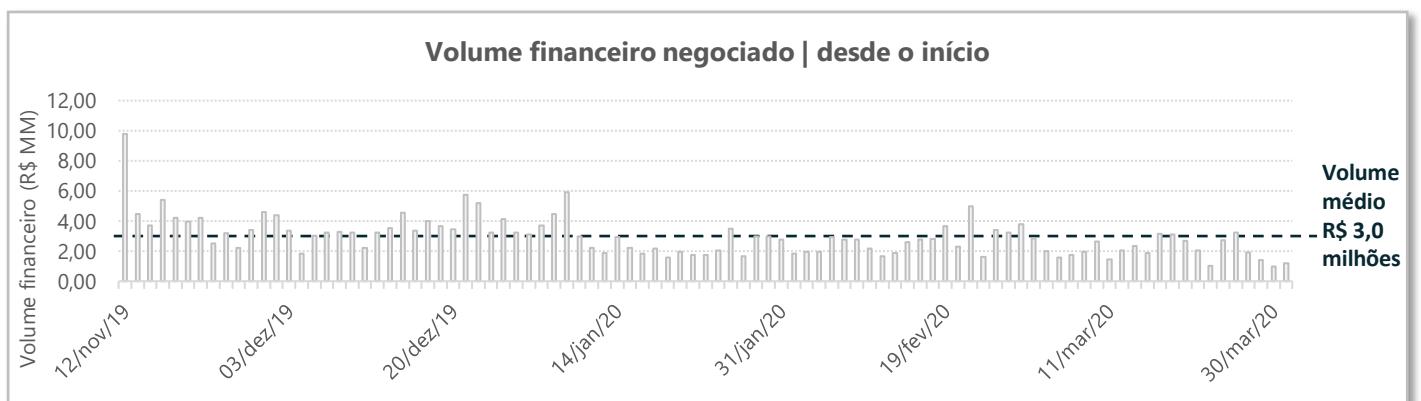
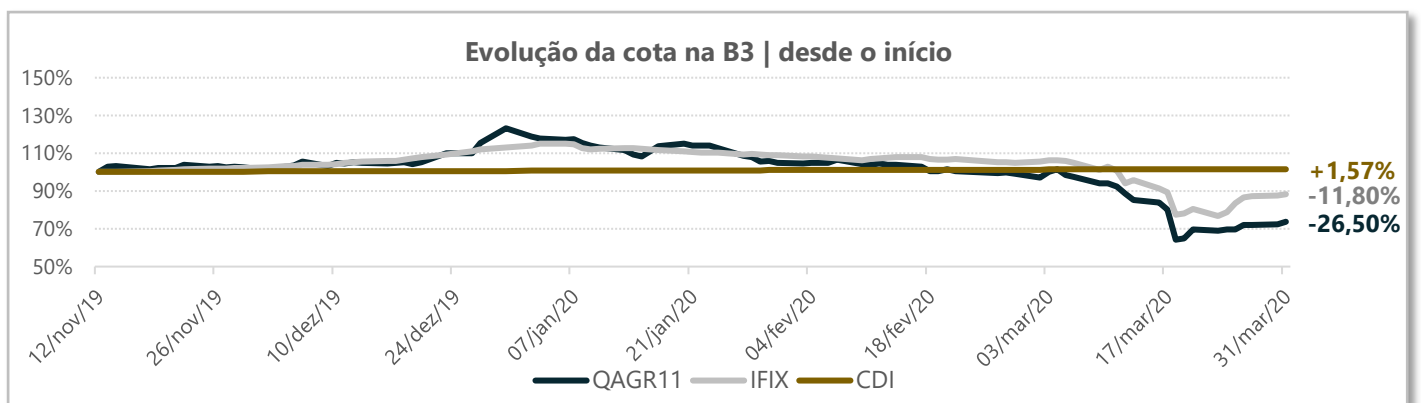
### Sabáudia

Tipo de imóvel	<b>Centro de recebimento de grão</b>
Localização	<b>Sabáudia/ PR</b>
Área do terreno	<b>21,04 ha</b>
Área construída	<b>3.051,51 m<sup>2</sup></b>
Capacidade estática de armazenagem	<b>40.590 toneladas</b>
Seguro patrimonial	<b>sim</b>
Descrição	<b>Unidade composta por 2 silos pulmão, 6 silos planos, 2 balanças rodoviárias, 2 tombadores e 2 secadores de grãos</b>
Tipo de contrato de locação	<b>Atípico</b>
Valor do aluguel mensal	<b>R\$ 88.562,50</b>
Prazo e vencimento	<b>10 anos (fev/2030)</b>
Índice de reajuste	<b>IPCA</b>
Locatário	<b>Belagrícola</b>



## Performance na B3

Rentabilidade			Liquidez		
	Mês	Desde o Início <sup>1</sup>		Mês	Desde o Início <sup>1</sup>
<b>QAGR11</b>	-25,76%	-26,50%	<b>Volume negociado</b>	R\$ 47,7 MM	R\$ 275,1 MM
<b>IFIX</b>	-15,85%	-11,80%	<b>Volume médio diário negociado</b>	R\$ 2,1 MM	R\$ 3,0 MM
<b>CDI</b>	0,34%	1,57%	<b>Giro</b>	12,9%	74,3%



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](mailto:ri@qam.com.br)

Av. Juscelino Kubitschek, 1.726, Cj. 92  
 São Paulo – SP CEP 04543-000

[www.qam.com.br](http://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.

Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária

Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos