



QUASAR AGRO FII

QUASAR
AGRO 

Relatório Mensal

ABRIL 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; Indústrias¹; Operadores logísticos².

Início das atividades

Novembro de 2019

Gestor

Quasar Asset Management Ltda.

Administradora

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

Taxa de gestão

0,75% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo³

Tipo Anbima

FII Renda Gestão Ativa

Foco de atuação

Logística

Ticker

QAGR11

Comentário do Gestor

O mês de abril foi marcado por correções e ajustes nos mercados financeiros. Após um *sell-off* generalizado dos Fundos Imobiliários em todos os segmentos (IFIX: -15,8% em março), observamos uma recuperação moderada ao longo do mês de abril (+4,4% no mês). Importante destacar que esta correção nos preços dos FIIs ocorreu de forma distinta entre os segmentos de fundos, refletindo menor impacto em alguns segmentos e setores no contexto do Covid-19.

Seguindo o plano de alocação, o Fundo celebrou o instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de **4 centros de recebimento de grãos** pelo montante **total de aproximadamente R\$ 49 milhões** ([Comunicado ao Mercado](#), publicado no dia 29 de maio de 2020). As quatro unidades adquiridas, localizadas nos estados do Paraná e Santa Catarina, foram locadas à BRF S.A., na modalidade de **contrato atípico com prazo de 10 anos** (renováveis por mais 10 anos). A BRF é líder global nas exportações de frango e uma das maiores companhias de alimento do mundo, dedicada, dentre outras atividades, à produção e comercialização de alimentos industrializados.

O volume total da transação será desembolsado mediante lavratura da escritura em cartório, prevista para ocorrer nos próximos dias. O aluguel irá impactar o resultado do Fundo e a distribuição de rendimento a partir de junho de 2020. Após a conclusão da transação, o aluguel mensal total, cerca de R\$ 311 mil (corrigido anualmente pelo IPCA), representará aproximadamente **R\$ 0,06 por cota**. Com a conclusão desta operação, o Fundo atinge ~29% do patrimônio alocado em ativos-alvo.

Ao final do mês de abril, os recursos do Fundo estavam alocados em ativos-alvo (12,5%) e cotas de fundo de renda fixa (87,5%). O resultado no mês em questão (R\$ 0,28 por cota) foi integralmente distribuído aos quotistas, preservando a política de distribuição de rendimentos mensais.

O Quasar AGRO FII passou a integrar o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX (B3) na última carteira do índice, definida para o quadrimestre de maio a agosto de 2020. Desde o início, a cota atingiu uma média de liquidez diária de 27.639 negociações ou R\$ 2,7 milhões.

O foco da Gestão continua na alocação dos recursos em caixa, o que deve contribuir tanto para a diversificação do portfólio quanto para o resultado do Fundo. Neste momento, as operações em negociação, com 4 locatários diferentes, somam mais de R\$ 300 milhões e envolvem: i) aquisição de quatro unidades de armazenagem de grãos situadas no Paraná; ii) a aquisição de três unidades de armazenagem de grãos situadas em Goiás e Minas Gerais;

R\$ 483,4 milhões
Patrimônio líquido⁵

R\$ 397,5 milhões
Valor de Mercado⁵

+14 mil
investidores⁵

R\$ 0,28 por cota de
rendimento no mês

R\$ 95,90
Cota patrimonial⁵

R\$ 78,87 Cota
valor de Mercado⁵

Liquidez diária média
R\$ 2,7 milhões⁶

Dividend Yield
4,2%

1. Transformação de produtos agrícolas em produtos processados

2. Atuantes no escoamento da produção agrícola

3. Taxa de Administração (BTG Pactual) de 0,25% do Patrimônio Líquido do Fundo. Caso o fundo passe a integrar índices de mercado (ex.: IFIX), o percentual incidirá sobre o valor de mercado do fundo (média diária do preço de fechamento das cotas no mês anterior ao pagamento)

4. Conforme definido no regulamento do Fundo

5. Data-base 30/04/2020

6. Desde o início do Fundo

QUASAR AGRO

Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.754.734/0001-52

Objetivo

O QUASAR AGRO FII (QAGR11) tem como política de investimento a aquisição de estruturas (imóveis) de armazenagem para a cadeia do agronegócio, conforme previsto em Regulamento.

Para compor seu portfólio, o fundo deverá adquirir e/ou construir ativos imobiliários em quatro segmentos diferentes: Grãos/Fibras; Açúcar/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 gestão

0,75% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo³

Tipo Anbima

FII Renda Gestão Ativa

Foco de atuação

Logística

Ticker

QAGR11

Comentário do Gestor (continuação)

iii) construção de um terminal de transbordo no Mato Grosso; iv) aquisição de 11 unidades de armazenagem de grãos situadas em Goiás e Mato Grosso; v) construção de uma unidade de armazenagem de grão no Rio Grande do Sul.

Pipeline de ativos em negociação:

Locatário	Ativos	Estado	Prazo do contrato	Valor
Locatário A	4 unidades de armazenagem de grãos	PR	10 anos	R\$ 50 MM
Locatário A	3 unidades de armazenagem de grãos	GO e MG	5 anos	R\$ 101 MM
Locatário B	1 terminal de transbordo	MT	30 anos	R\$ 80 MM
Locatário C	11 unidades de armazenagem de grãos	GO e MT	20 anos	R\$ 100 MM
Locatário D	1 unidade de armazenagem de grãos	RS	20 anos	R\$ 15 MM
Total	20 ativos			R\$ 346 milhões

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

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

R\$ 483,4 milhões
Patrimônio líquido⁵

R\$ 397,5 milhões
Valor de Mercado⁵

+14 mil
investidores⁵

R\$ 0,28 por cota de
rendimento no mês

R\$ 95,90
Cota patrimonial⁵

R\$ 78,87 Cota
valor de Mercado⁵

Liquidez diária média
R\$ 2,7 milhões⁶

Dividend Yield
4,2%

1. Transformação de produtos agrícolas em produtos processados

2. Atuantes no escoamento da produção agrícola

3. Taxa de Administração (BTG Pactual) de 0,25% do Patrimônio Líquido do Fundo. Caso o fundo passe a integrar índices de mercado (ex.: IFIX), o percentual incidirá sobre o valor de mercado do fundo (média diária do preço de fechamento das cotas no mês anterior ao pagamento)

4. Conforme definido no regulamento do Fundo

5. Data-base 30/04/2020

6. Desde o início do Fundo

Resumo do portfólio de ativos imobiliários

Localização

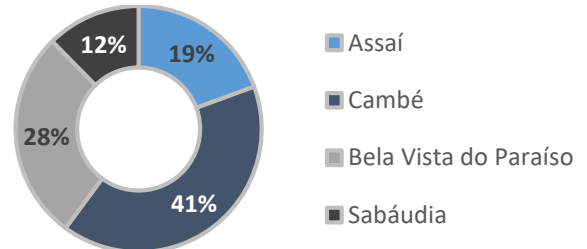


46 silos
distribuídos
em quatro
unidades

+217 mil
toneladas de
capacidade
estática

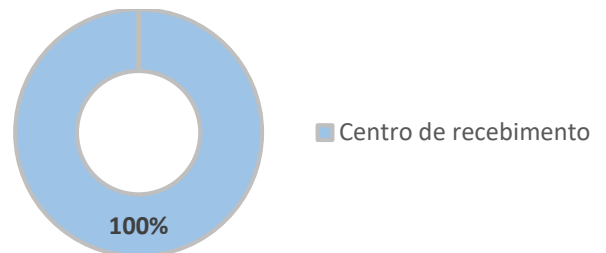
Breakdown por unidade

% da receita



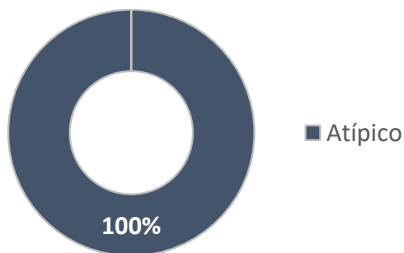
Breakdown por tipo de ativos

% da receita



Tipo de contratos

% da receita



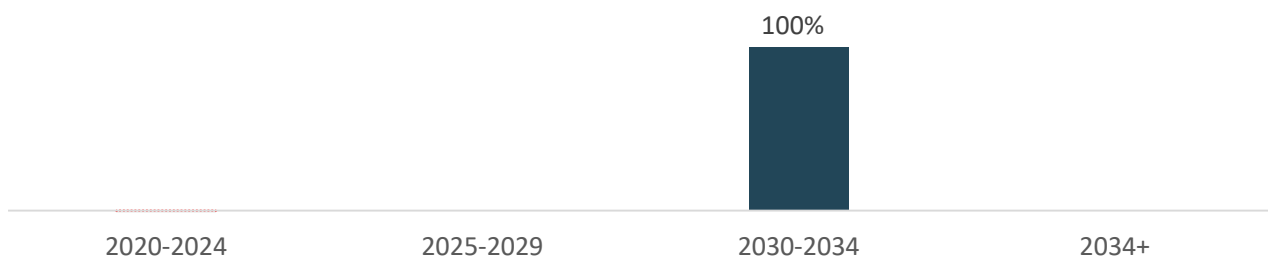
Perfil do locatário

% 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\$ 0,28 (vinte e oito centavos de reais) por cota, com pagamento em 15 de maio de 2020, em favor dos detentores de cotas em 8 de maio de 2020.

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

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

R\$	Competência em Março/2020 Caixa em Abril/2020	No semestre (mês caixa)	No ano (mês caixa)	Nos últimos 12 meses ¹ (mês caixa)
Receita Imobiliária	449.768	449.768	449.768	449.768
Lucros Imobiliários	-	-	-	-
Receita Financeira	1.077.715	4.620.113	4.620.113	6.022.078
Total de Receitas	1.527.483	5.069.881	5.069.881	6.471.846
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(133.426)	(1.449.777)	(1.449.777)	(1.993.531)
Total de Despesas	(133.426)	(1.449.777)	(1.449.777)	(1.993.531)
Resultado	1.394.057	3.620.104	3.620.104	4.478.314
Rendimento anunciado	1.394.057	3.620.104	3.620.104	4.478.314

Resultado por cota	0,28	0,72	0,72	0,89
Rendimento por cota	0,28	0,72	0,72	0,89
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 **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**



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**



Portfólio de Imóveis (2/2)

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**



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)**

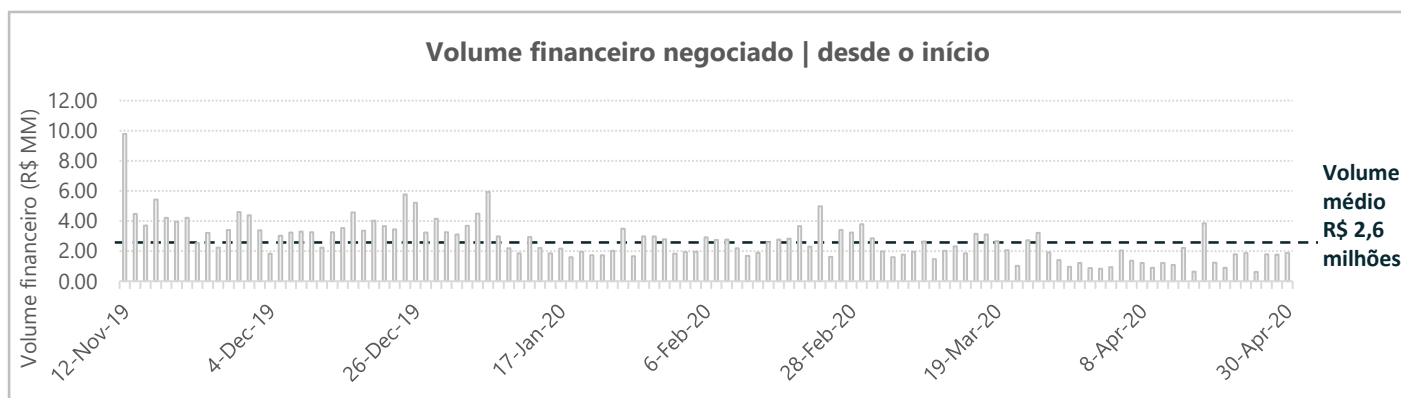
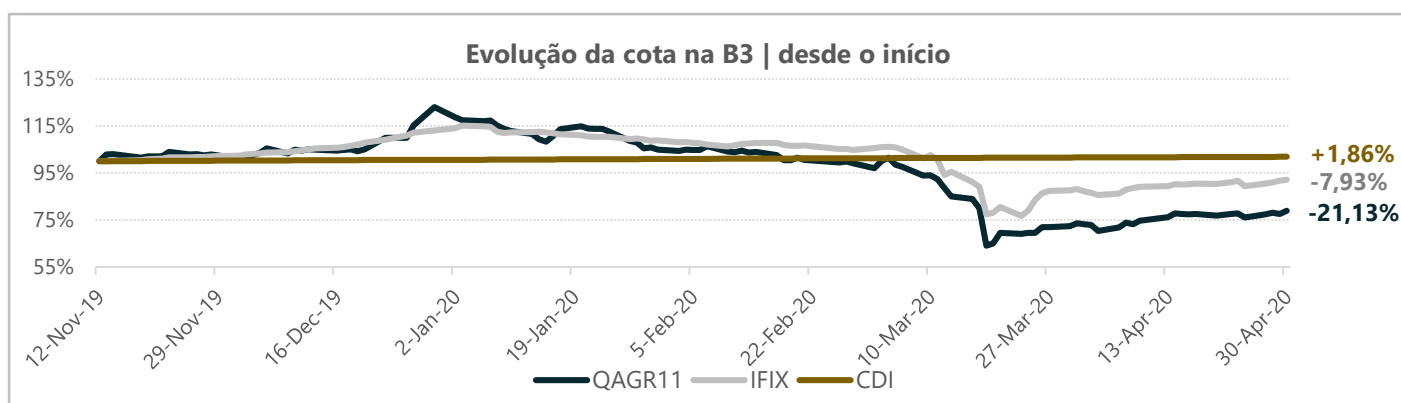
Índice de reajuste **IPCA**

Locatário **Belagrícola**



Performance na B3

Rentabilidade			Liquidez		
	Mês	Desde o Início ¹		Mês	Desde o Início ¹
QAGR11	7,31%	-21,13%	Volume negociado	R\$ 29,0 MM	R\$ 304,1 MM
IFIX	4,39%	-7,93%	Volume médio diário negociado	R\$ 1,5 MM	R\$ 2,7 MM
CDI	0,28%	1,86%	Giro	7,3%	76,5%



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

CONTATOS

Relação com Investidores

Tel.: +55 11 5538 4700

ri@qam.com.br

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

 www.qam.com.br

 [@quasarasst](https://www.instagram.com/quasarasst)

 [Quasar Asset Management \(QAM\)](https://www.linkedin.com/company/quasar-asset-management)

A Quasar Asset Management Ltda. ("Quasar") não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo. O presente material não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Recomendamos ao cliente que consulte profissionais especializados antes de decidir sobre investimentos em ativos mobiliários. A Quasar não se responsabiliza por decisões do cliente acerca deste tema, nem por ato ou fato de profissionais especializados por ele consultados. Este material não se caracteriza nem deve ser entendido como uma promessa/um compromisso da Quasar de realizar as operações ou estruturar os veículos de investimento aqui descritos. Este material não se caracteriza e não deve ser entendido como consultoria jurídica, contábil, regulatória ou fiscal em relação aos assuntos aqui tratados. O cliente deve se basear, exclusivamente, em sua opinião e na opinião de profissionais especializados por ele contratados, para opinar e decidir. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

 Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos