

QUASAR 



RELATÓRIO GERENCIAL ANUAL QAGR11

ABRIL 2021

1 QAGR11: PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

2 CONTEXTO SETORIAL

3 TESE QAGR11: LACUNAS DE ARMAZENAGEM NO BRASIL

4 GESTÃO OPERACIONAL QAGR11

5 VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO

6 RESULTADOS E GESTÃO

7 ANEXOS



QAGR11: PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.754.734/0001-52

Objetivo

O **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 deve adquirir, **financiar (por meio de CRIs ou contratos de SLB e BTS)** e/ou construir ativos imobiliários em quatro segmentos diferentes: **Grãos/Fibras; Açúcar/Álcool; Indústrias¹; Operadores logísticos².**

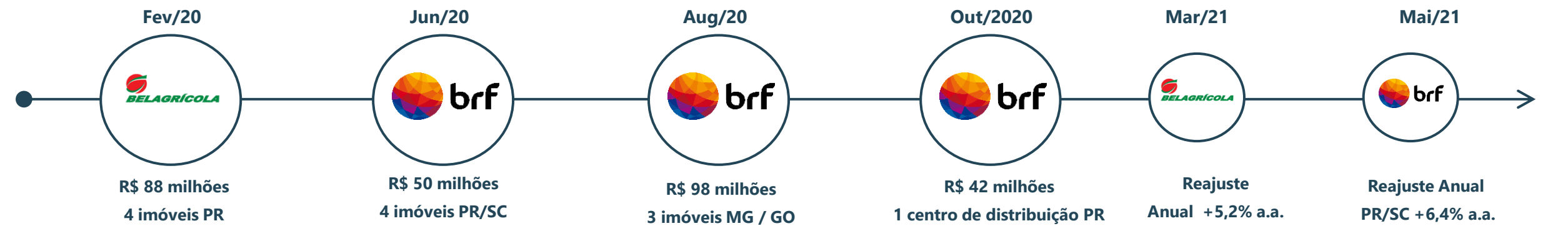
Início das atividades	Gestor
Novembro de 2019	Quasar Asset Management Ltda.
Administradora	Escriturador
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Taxa de gestão	Ticker
0,75% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo ³	QAGR11
Foco de atuação	Data Divulgação Proventos
Logística	1º dia útil M
Tipo Anbima	Data Pagamento Proventos
FII Renda Gestão Ativa	Até 6º dia útil M



Na segunda sessão deste informativo, preparamos o relatório anual do Quasar Agro com uma análise profunda do setor agro e oportunidades. Esperamos que gostem.

- Em **Abril 2021**, os rendimentos a serem distribuídos, totalizaram **R\$ 0,40 por cota** com pagamento em 10 de maio de 2021, levando o *dividend yield* para **9,21% a.a.**
- A partir de **Mai 2021**, os contratos de BRF Campo Erê, Medianeira, Francisco Beltrão e Pato Branco serão reajustados pelo IPCA, incremento de **6,4% a.a.**

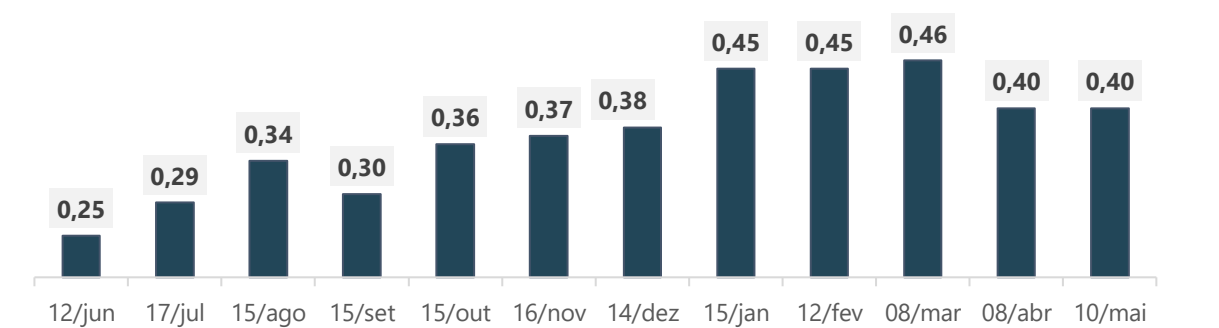
HISTÓRICO DE REAJUSTES E AQUISIÇÕES



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS¹

R\$ 295,1 milhões Patrimônio líquido ¹	R\$ 273,7 milhões Valor de Mercado	+ 16 mil Investidores	R\$ 0,40 por cota de rendimento no mês
R\$ 58,55 Cota patrimonial	R\$ 54,30 Cota Valor de Mercado	Liquidez diária média R\$ 1,8 milhões ²	Dividend Yield (Valor de Mercado) 9,21%

HISTÓRICO PAGAMENTO DO RENDIMENTOS R\$/COTA



2

CONTEXTO SETORIAL

CONJUNTURA

-  Vemos o segundo semestre de forma mais otimista considerando a retomada paulatina da economia mundial que tem sido possível graças ao **avanço na campanha de vacinação contra a Covid19** ao redor do mundo e aos **estímulos fiscais** e econômicos desempenhados pelas economias mais desenvolvidas, como Estados Unidos e União Europeia.
-  Nesse sentido, após uma queda de **3,5% no PIB global**, em decorrência dos efeitos causados pela pandemia, a projeção para 2021 é de um crescimento de cerca de **6%**. A recuperação, todavia, deve correr de forma mais acentuada nos **Estados Unidos** (em função do pacote de medidas assistenciais aprovado pelo Congresso em março 2021) e nas economias emergentes da **Ásia**, que antes da pandemia apresentavam números mais expressivos de crescimento.
-  **Como iremos mostrar ao longo do nosso relatório anual, o agronegócio é um dos motores de crescimento do Brasil que vem atingindo recordes históricos no que diz respeito a produção e exportação. Sendo assim, agora mais do que nunca, reforçamos a importância da tese do QAGR11 e seu grande potencial de crescimento: ativos estratégicos de armazenagem para a cadeia logística do agronegócio serão determinantes para empresas que queiram estar bem-posicionadas.**

CONTEXTO AGRONEGÓCIO: ESTADOS UNIDOS E CHINA

A dinâmica entre Estados Unidos e China é de extrema importância para o contexto do agronegócio do Brasil...

ESTADOS UNIDOS

-  **Maior produtor** e exportador de grãos do mundo
-  Perspectiva de **forte retomada** da economia com o avanço rápido na vacinação
-  **Baixo volume de estoques** de soja devido à queda de produtividade reflexo de adversidades climáticas e aumento do consumo, explicam alta das commodities em Chicago e tensão no mercado. Estoques norte-americanos estão em 3,3 milhões de toneladas – redução de mais de 80%, se comparado aos 17 milhões de toneladas de agosto do ano passado. (Fonte USDA)

CHINA

-  Acometida pelo grande problema da peste suína africana, que foi combatida com a eliminação de grande parte do rebanho porcano, a China foi obrigada a importar grandes quantidades de carne bovina e de aves para abastecer sua enorme população, o que contribuiu para subida anormal de preços de proteína animal e consequentemente grãos.
-  **A relação comercial China x EUA será chave para o Brasil.** Até então uma grande importadora do Brasil, com a mudança de governo nos EUA, pode haver uma aproximação dos dois países e com isso um impacto no mercado brasileiro.
-  A China, maior importadora global de soja, importou 85% a menos de soja do Brasil em abril de 2021 comparado com o mesmo mês do ano anterior e 320% a mais do EUA. Essa mesma tendência ocorreu com o milho que das 30 milhões de toneladas importadas até Março de 2021, a maior parte veio dos EUA.

À espera de dias melhores...

DESTAQUES 2020

-  Economia mundial e especificamente a brasileira, foi fortemente impactada pela Covid 19: (i) PIB Mundial apresentou **retração de cerca de 3,5%** ano contra ano, (ii) PIB Brasil retraiu 4,1% em 2020²
-  Apesar disso, o **PIB do agronegócio** brasileiro surpreendeu, acumulando avanço recorde de **24,31% no ano**, alcançando uma participação de **26,6% no PIB brasileiro**, contra 20,5% em 2019. Alguns fatores explicam essa realidade: (i) Desgaste na relação comercial China e EUA, (ii) Impacto da peste suína sul africana e (iii) Crise sanitária mundial que ascendeu farol vermelho para segurança alimentar no mundo.

PERSPECTIVAS 2021

-  Avanço da vacinação em países como EUA e China passam a trazer um maior **otimismo** em relação à **retomada da economia mundial**
-  Os **estoques apertados** e os **altos preços dos grãos**, combinados à significativa perda de força do real frente ao dólar, impactam diretamente as perspectivas para o setor.
-  Se por um lado o **aumento dos custos de produção brasileira** impactados por **insumos importados** e a redução da oferta interna de grãos preocupam os produtores, por outro lado, a demanda internacional com a retomadas das grandes economias e os estoques em níveis historicamente baixos deverão ter impacto positivo na demanda pela carne brasileira e por grãos.
-  Relação China x EUA pós era Trump é um fator importante a ser acompanhado.

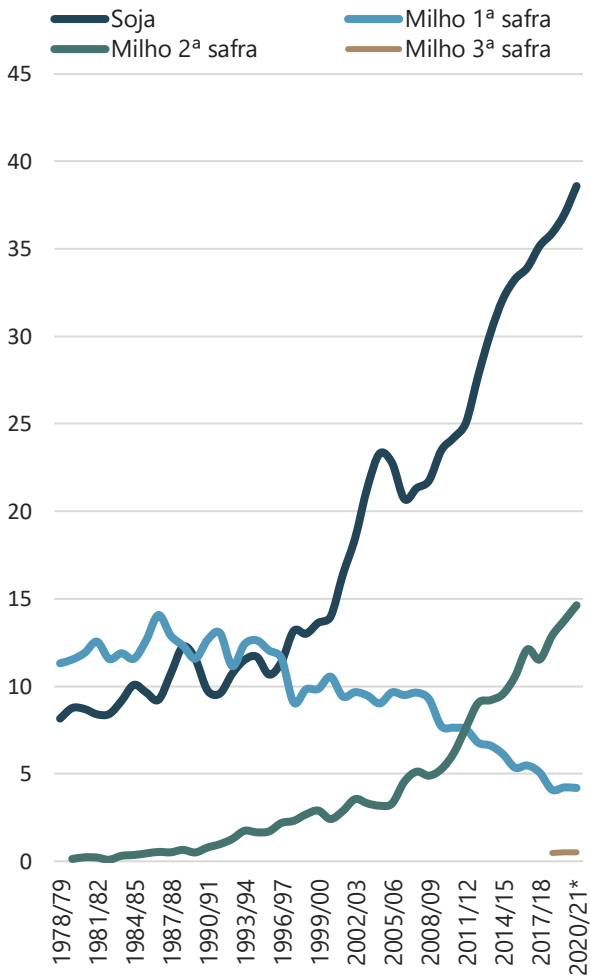
Cenário Nacional...

Área plantada de milho e de soja (milhões de hectares)

O Brasil é um dos maiores produtores agrícolas do mundo, sendo o **principal produtor mundial de soja**. De acordo com dados fornecidos pela consultoria StoneX, o forte crescimento da produção deste produto se deu a partir de 1990, favorecida principalmente pelo **clima do cerrado**, pela tecnologia que permitiu **2 safras por ano, e exportações do produto, sobretudo para a China**.

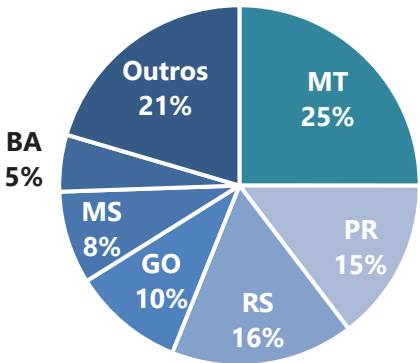
O milho também é outro produto com grande relevância nacional, sendo praticado nas entre safras da soja, conhecidas como, “milho verão” e “safrinha”.

O estudo “Projeções do Agronegócio, Brasil 2018/2019 a 2028/2029” desenvolvido pela Embrapa, projeta que a área total plantada com lavouras no país passará de **75,4 milhões de hec.** para **85,68 milhões**, crescimento de **13,63%** em dez anos. **Projeção que reforça a necessidade latente de investimentos em logística do agronegócio.** No gráfico ao lado, apresentamos à evolução de áreas plantadas de milho e soja, até 1Q21.



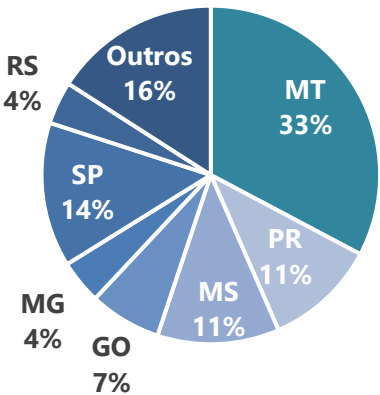
Produção de soja por estado – 2020/21 (%)

Em relação a divisão nacional da produção, os estados de Mato Grosso e Paraná ficam com a maior participação. Apesar do clima não estar favorecendo as lavouras deste ano, o aumento expressivo dos preços e exportações do produto desde o início da pandemia, contribuem para os indicadores positivos para o setor.



Produção de milho por estado – 2020/21 (%)

O Paraná, onde encontra-se grande parte do nosso portfólio, também entra na dinâmica de crescimentos das áreas plantadas e produtividade, principalmente para o milho “safrinha”.





A produção mundial aquém do consumo e consequente redução dos estoques contribuiu para a apreciação dos preços da soja na CME. Estimativas da produção de 21/22 indicam que o consumo de oleaginosas seguirá sendo superior a produção, contribuindo assim para redução dos estoques finais.

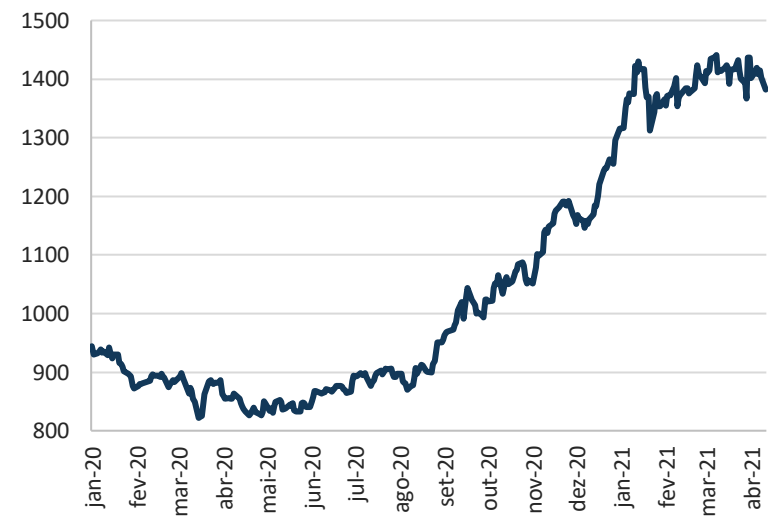
Vemos os seguintes fatores como relevantes no que tange o mercado de soja:

-  **Brasil | produção recorde:** produção estimada de 135,5 milhões de ton. de acordo com o sétimo levantamento da Conab de 2021 está se confirmando com o uso do farelo para ração e do óleo de soja para a produção de biodiesel que cresceu 9% mesmo em um ano tão desafiador como 2020. A safra 20/21 já foi mais de 72% comercializada, com 17 milhões de ton. comercializadas entre janeiro e abril de 2021 e as vendas foram favorecidas pela taxa de câmbio R\$/USD que segue historicamente depreciada.
-  **Estados Unidos | possível restrição de oferta:** o superávit de produção deve ser menor que em anos anteriores considerando que o plantio esperado (35,45 milhões de hectares) ficou aquém do divulgado no Fórum Agrícola realizado em Fev./2021 e estoques devem atingir o nível mais baixo já visto.
-  **Argentina | produção inferior a expectativa:** de acordo com a Bolsa de Buenos Aires as estimativas iniciais de colheita de 55 milhões de toneladas passaram para 43 milhões de toneladas.
-  **Peste Suína Africana:** Novos focos da doença podem afetar a aquisição de soja pela China e trazer desequilíbrio ao mercado mundial da soja.

Pelos fatores elencados acima, vemos que a soja tem sido beneficiada e os preços domésticos se mantêm em patamares elevados ainda que haja pressão da colheita.

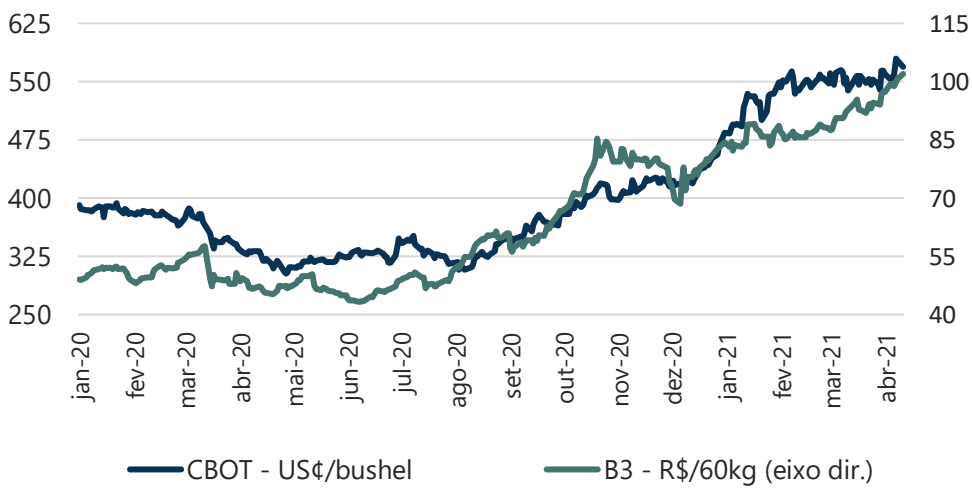
O IPEA³ estima que as exportações atinjam 85,6 milhões de toneladas, recorde histórico que representa cerca de **50% das exportações mundiais.**

Cotações da soja em Chicago (c/bu)²

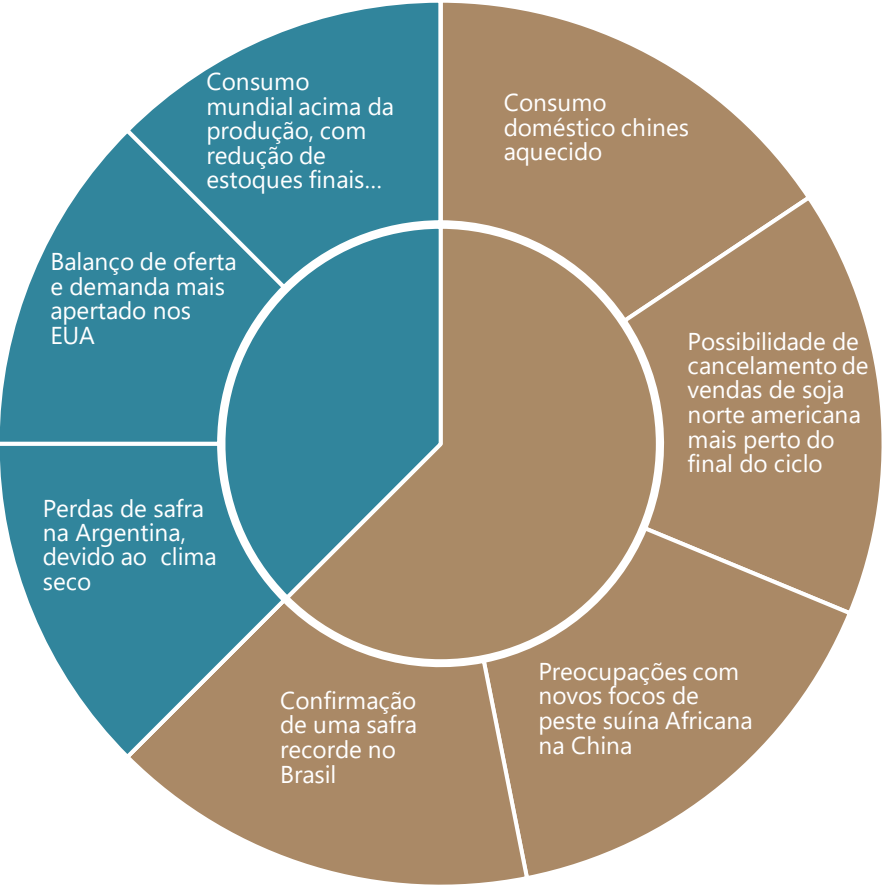


-  O preço do milho teve **forte alta em 1Q21**, atingindo o maior valor do Indicador ESALQ/BM&Bovespa desde o início da série. O aumento dos preços está ligado as **elevadas compras chinesas, ao baixo nível de estoques e atraso na plantação da lavoura da segunda safra em função de adversidades climáticas.**
-  De acordo com a Conab a expectativa para a Safra 2020-2021 é de um crescimento de 5,4% na produção e 5,1% no consumo.
-  As exportações projetadas, também pela Conab, totalizam **35 milhões de toneladas** e espera-se que haja uma recuperação nos estoques finais de milho graças a uma evolução satisfatória da segunda safra, **que representa mais de dois terços da oferta do Brasil.**
-  Os Estados Unidos, de acordo com o Fórum Agrícola, estimam uma produção total de 380,9 milhões de toneladas na safra 2021/2022, +5,54% vs a safra anterior. A demanda total, por sua vez, poderá chegar até 384,2 milhões, provocando assim uma queda do estoque final para 31,7 milhões de toneladas o que representa o menor patamar desde 2012/2013 com uma relação de estoque/uso de 8,3%.

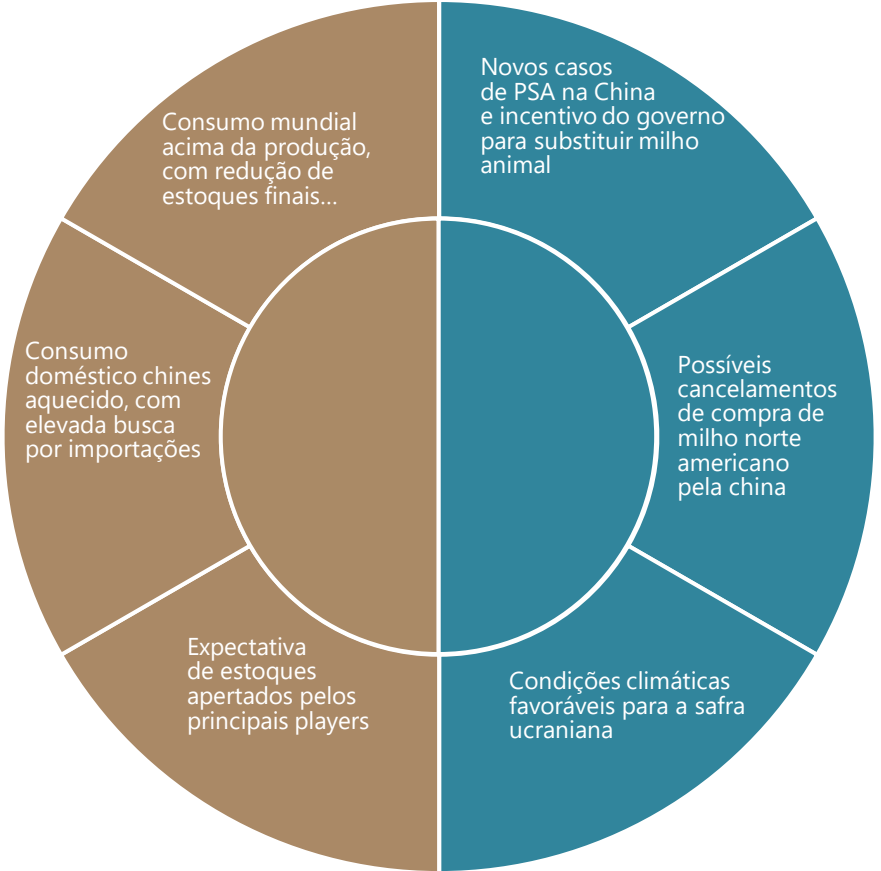
Cotações futuras do milho (US\$/bushel)²



SOJA¹



MILHO¹



Fatores Altistas Fatores Baixistas



3

TESE QAGR11: LACUNAS DE ARMAZENAGEM NO BRASIL



OVERVIEW – CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM DE GRÃOS

Cenário Nacional

A capacidade estática total do Brasil é **de 170 milhões de toneladas¹** e, segundo os dados da Conab, apresenta um **déficit de mais 80 milhões de toneladas (safra 2019/20)**, **26% desse déficit era referente a produção de soja e milho (Gráfico 2).**

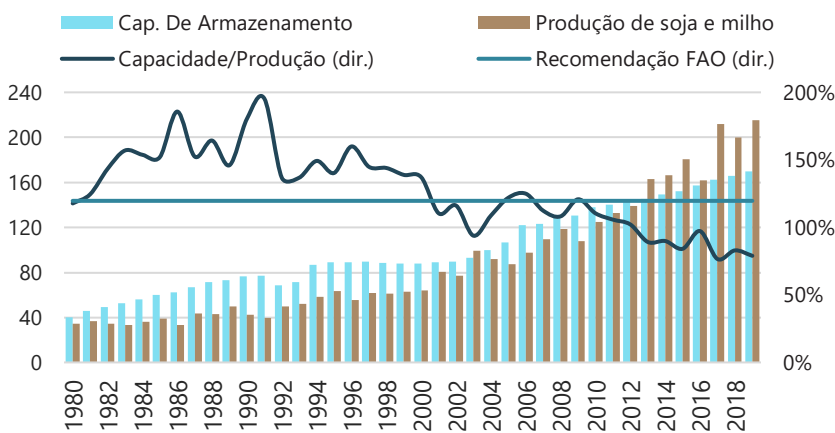
Os estudos da consultoria StoneX, mostram que a velocidade de investimento em novos centros de armazenagem é **extremamente inferior a velocidade de aumento da produtividade como apresentado no Gráfico 1.**

Os principais impactos desta deficiência, são a **precariedade do armazenamento da produção excedente** e no **descarte** de grande parte deste produto que não possui espaço adequado.

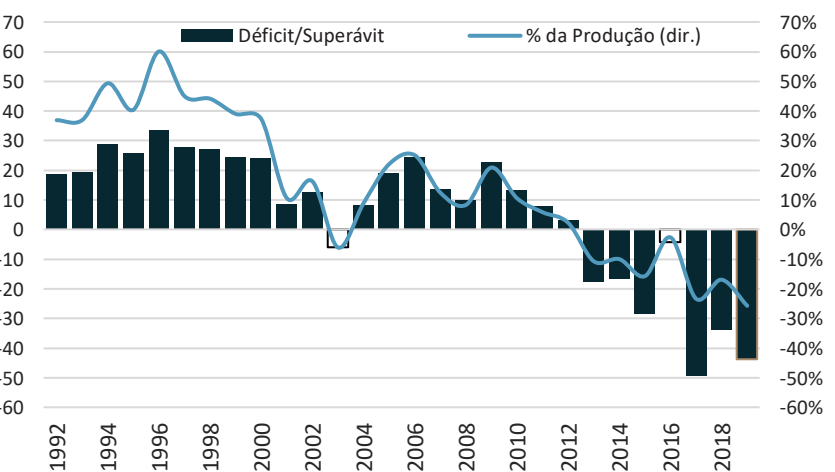
As regiões com a maior evolução da capacidade estática de armazenagem são Sul e Centro-Oeste, com 2,8% e 7,6% da participação nacional, e também são as regiões com a maior participação, sendo o Sul com 39% e Centro-Oeste com 36,5% da capacidade nacional de armazenagem.

Esses dados, nos auxiliam a fundamentar a necessidade de investimentos no setor de forma emergencial.

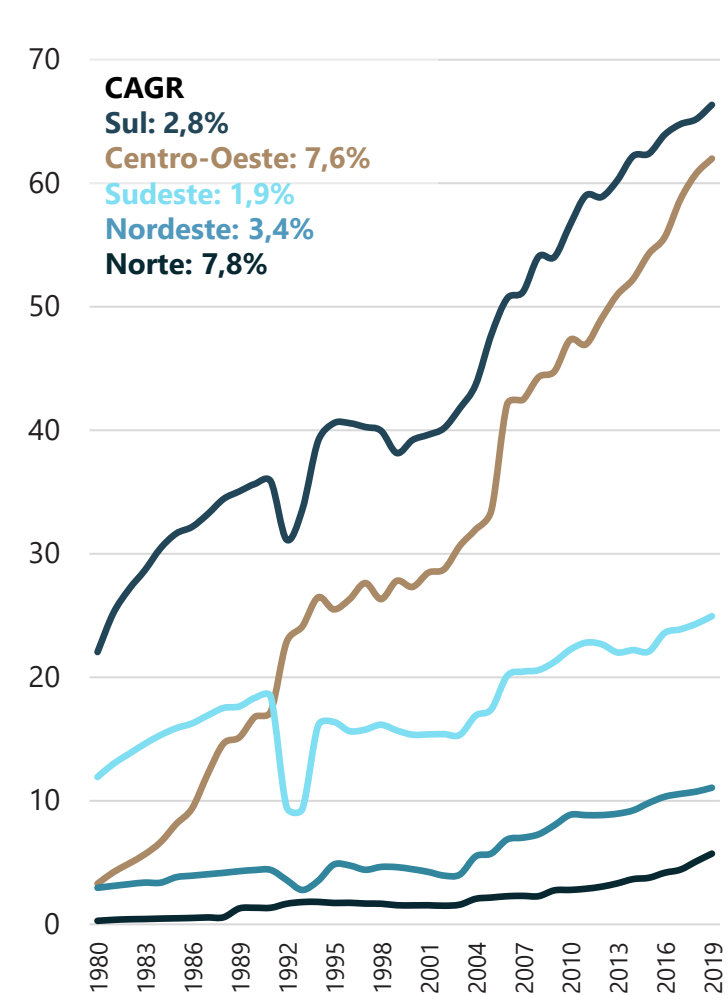
Capacidade estática como porcentagem da produção de grãos
(% e MM de Ton) – Gráfico 1³



Deficit/Superávit em armazenagem de grãos como % de produção
(% e MM Ton) – Gráfico 2³



Evolução da capacidade estática por região
(MM de Ton) – Gráfico 3³



4

GESTÃO OPERACIONAL QAGR11



PROCESSO DE DILIGÊNCIA



PROCESSO DE ARMAZENAGEM EM UM SILO

1- Recepção: o caminhão passa pela **balança**, para pesagem e análise do grão. Após essa etapa, o motorista leva a carga para os **tombadores**, que inclinam o caminhão para escoar a carga nas **moegas**.

2- Preparação: Através de transportadores e correias, o grão é armazenado temporariamente nos **silos pulmão** para aguardar a próxima fase.

3- Limpeza: para a limpeza de impurezas e isolamento dos grãos de qualidade, a produção passa por **máquinas de limpeza** que peneiram os grãos em fases para eliminar partes indesejadas



4- Secadores: após todo o processo de limpeza, os grãos precisam passar pelo processo de secagem, afim de retirar parte da umidade, aumentando a durabilidade do produto até o momento da distribuição. São utilizados **fornalhas** que podem utilizar lenha ou cavaco. O grão é seco pelo ar quente produzido no processo

5- Silos de Armazenagem: os grãos em estado apropriado para armazenagem são levados aos **silos de armazenagem** para serem distribuídos. Durante o período de armazenagem, os grãos são airados/ventilados através de máquinas de aeração, para manter sua qualidade e diminuir o processo de decomposição.

6- Expedição: fase final do processo onde o grão sai do silo para ser carregado em caminhões e seguir para distribuição para diversas finalidades

PRINCIPAIS COMPONENTES DE UM SILO¹



MÁQUINAS DE LIMPEZA



SECADORES



SILOS



TRANSPORTADORES

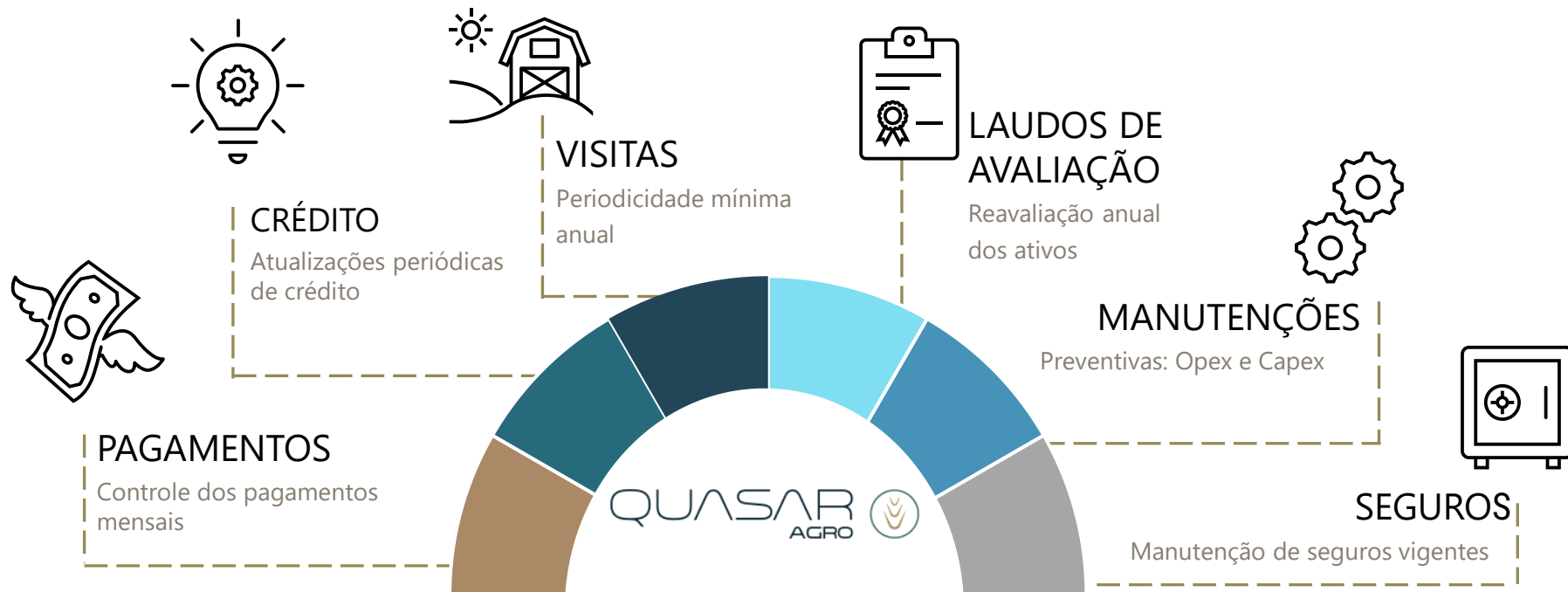


ESTRUTURAS METÁLICAS

¹ Fonte: Kepler Weber

MONITORAMENTO DOS ATIVOS

- Como parte do **monitoramento contínuo das propriedades integrantes do portfólio** foram feitas vistorias in loco nos ativos ocupados pela Belagrícola e em parte dos ativos da BRF pelo time técnico da Quasar no **4Q20. Os demais ativos serão visitados assim que as condições da pandemia da COVID19 tornarem possível.**
- Destacamos que todas as unidades possuem **localização estratégica**, estando próximas a rodovias de importante acesso, **onde é escoada a produção da região.**
- As propriedades apresentam um estado de conservação bastante satisfatório, graças ao processo organizado de manutenção periódica que é realizada em cada unidade nos períodos de entressafra.
- Para nós gestores, acompanhar de perto esse processo é fundamental para garantir o funcionamento das operações, longevidade das propriedades e consequentemente a continua atratividade ao mercado em que esta inserido.**



1. Fonte de dados: Quasar

OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E PRESERVAÇÃO DE PROPRIEDADE

- ☞ Fase de **maior importância** para manter o **funcionamento e longevidade da propriedade**.
- ☞ Ao **diminuir o fluxo de recebimento e escoamento da produção**, iniciam-se os trabalhos de **manutenção e preservação da propriedade**. Nestes períodos são realizados diversos levantamentos e serviços para manter o imóvel em pleno funcionamento, quando o próximo ciclo produtivo iniciar.
- ☞ Dentre os serviços realizados, **estão a limpeza** de todas as máquinas e equipamentos utilizados na operação. **Troca** ou **substituição** de partes e componentes em mau funcionamento ou obsoletos, além de **investimentos para atualização dos componentes da operação**.



5

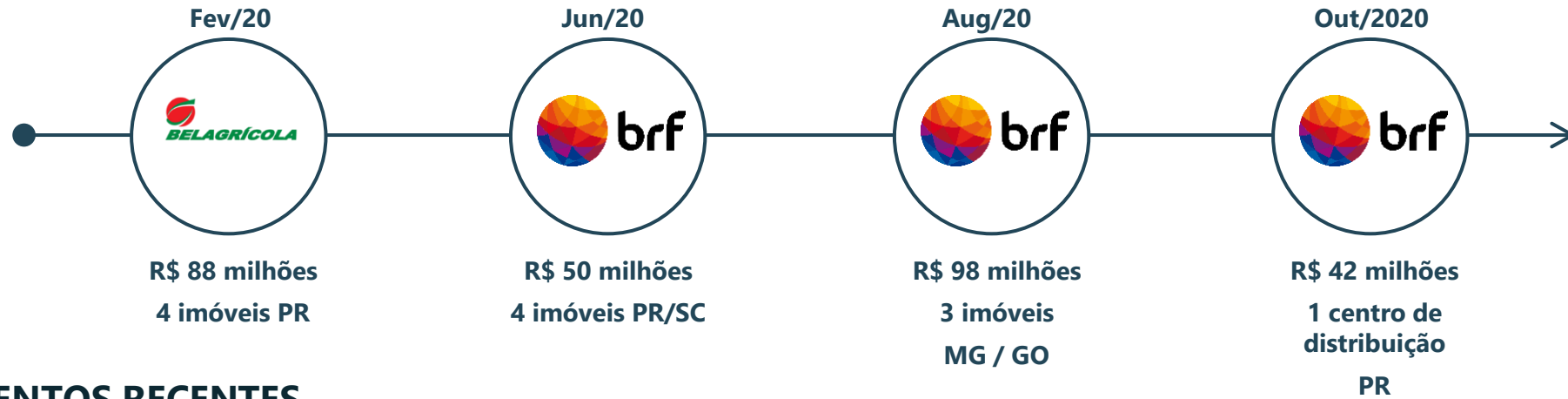
VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO



VISÃO GERAL

Histórico de aquisições e reajuste contratos...

HISTÓRICO AQUISIÇÕES



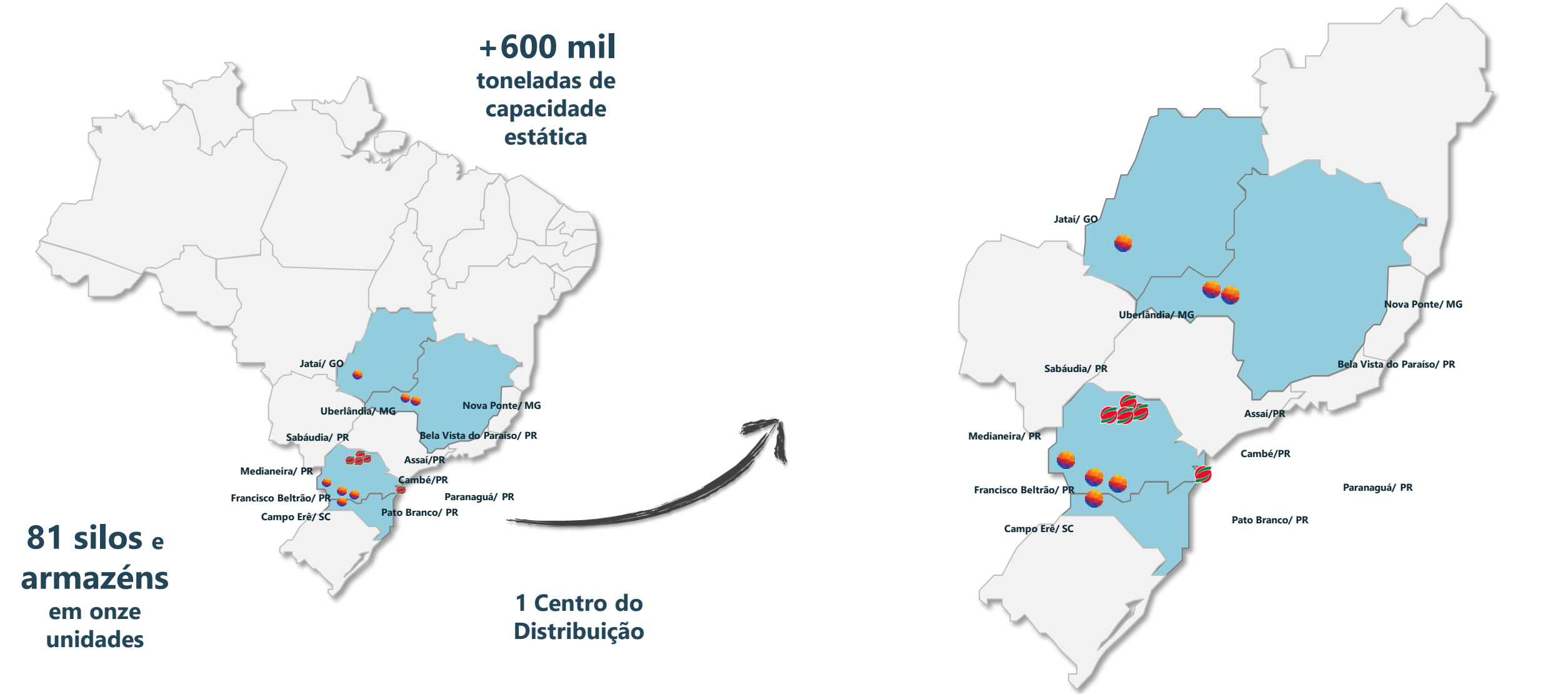
ACONTECIMENTOS RECENTES

- 
Reajuste Belagrícola: Em Março de 2021 os contratos de Belagrícola foram reajustados pelo IPCA, conforme previsto contratualmente, o incremento na locação foi de +5,2% e o aluguel mensal total passou de R\$ 715,73 mil para R\$ 752,92 mil.
- 
Reajuste BRF: A partir do mês de junho os contratos de BRF Campo Erê (SC), Medianeira (PR), Francisco Beltrão (PR) e Pato Branco (PR) sofrerão reajustes pelo IPCA, como descrito contratualmente. Sendo assim, o aluguel mensal total dos ativos passará de R\$ 311,12 mil para R\$ 331,13 mil, incremento de 6,4% a.a.

Locatário	Localização	UF	Capac. (k tons)	Valor Aquisição (R\$ MM)	Aluguel Inicial (R\$ k/m)	Aluguel Vigente (R\$ k/m)	Cap Rate Inicial ¹	Cap Rate Vigente ²	Reajuste	Venc.to. Contrato
	Assaí	PR	41	88	139	146	9,75%	10,27%	IPCA I Mar	Jan'30
	Cambé	PR	73		291	306				Jan'30
	B. V. do Paraíso	PR	62		197	207				Jan'30
	Sabáudia	PR	41		89	93				Jan'30
	Campo Erê	SC	18	50	44	46	7,50%	7,98%	IPCA I Mai	Mai'40
	Medianeira	PR	24		75	80				Mai'40
	F. Beltrão	PR	23		116	124				Mai'40
	Pato Branco	PR	24		76	81				Mai'40
	Jataí	GO	60	98	138	138	8,60%	8,60%	IPCA I Jul	Jul'25
	Nova Ponte	MG	110		274	274				Jul'25
	Uberlândia	MG	130		290	290				Jul'25
	Paranaguá	PR	-	42	261	261	7,50%	7,50%	IPCA I Set	Set'30
	Total		606	277	1.989	2.046	8,70%	8,97%		

¹Valor Inicial de Aluguel a.a. dividido pelo valor de aquisição
²Valor Vigente de Aluguel a.a. dividido pelo valor de aquisição

O portfólio **não possui vacância** e é constituído por contratos atípicos de longo prazo....





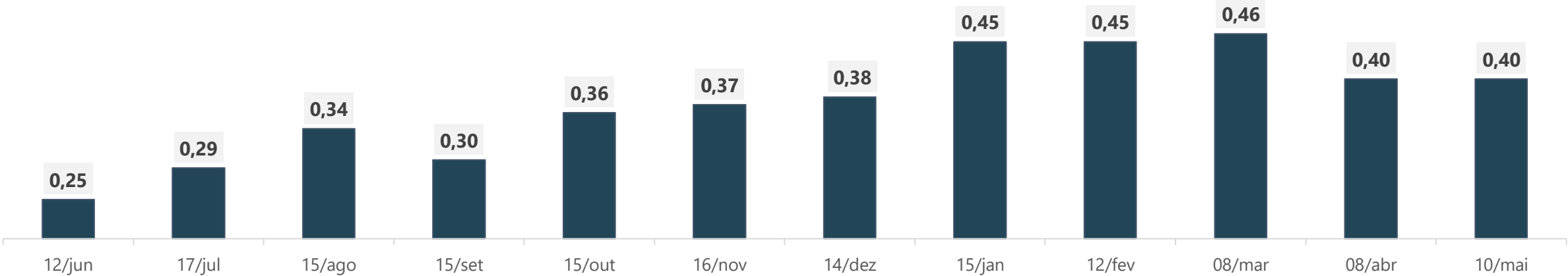
RESULTADOS E GESTÃO



VALORES em R\$/Cota

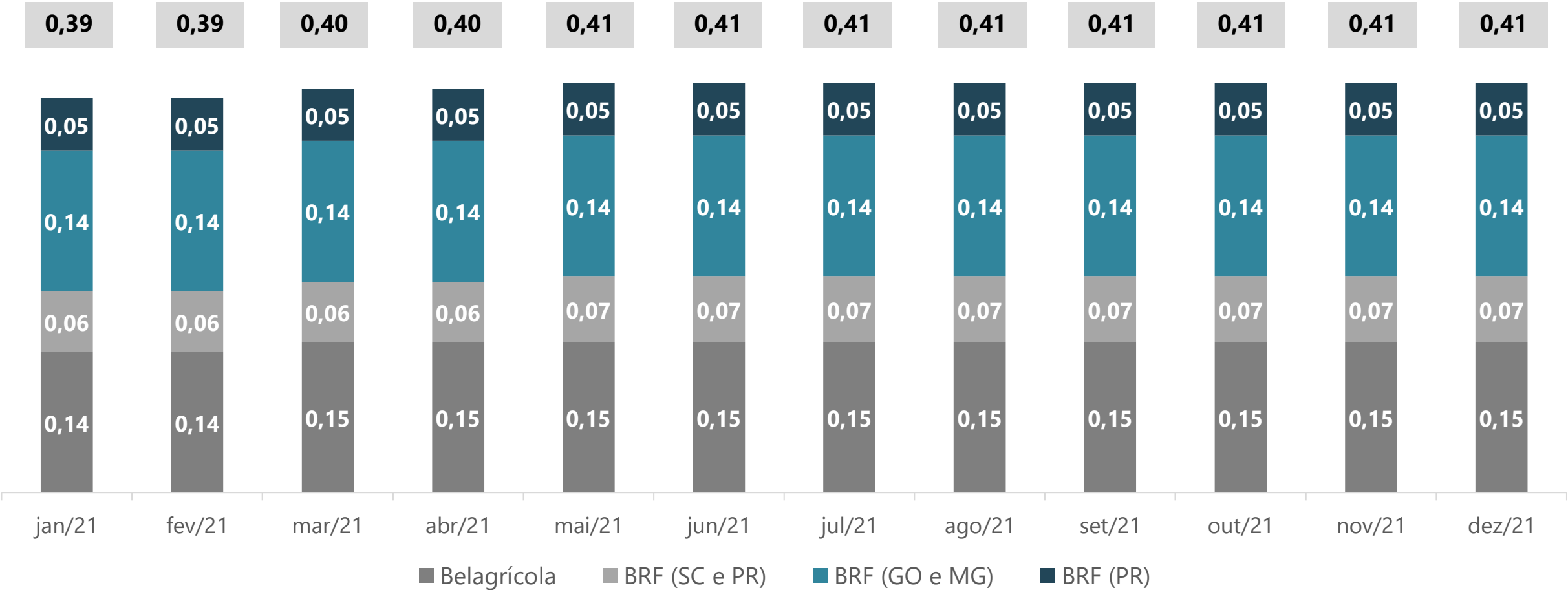
Mês Competência	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21
Mês Caixa	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21
Aluguel Belagrícola	-	-	0,10	0,10	0,11	0,12	0,12	0,12	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,15
Aluguel BRF	-	-	-	-	-	0,06	0,06	0,20	0,20	0,23	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Receita Financeira	0,23	0,21	0,21	0,17	0,20	0,17	0,14	0,10	0,05	0,05	0,10	0,12	0,14	0,26	0,02
Total de Receitas	0,23	0,21	0,31	0,28	0,31	0,35	0,32	0,41	0,39	0,42	0,50	0,51	0,53	0,65	0,42
Total de Despesas	(0,13)	(0,02)	(0,03)	(0,03)	(0,02)	(0,01)	(0,02)	(0,03)	(0,03)	(0,04)	(0,04)	(0,07)	(0,07)	(0,09)	(0,06)
Resultado	0,09	0,19	0,28	0,25	0,29	0,34	0,30	0,38	0,36	0,37	0,45	0,44	0,46	0,56	0,37
Rendimentos	0,09	0,19	0,28	0,25	0,29	0,34	0,30	0,36	0,37	0,38	0,45	0,45	0,46	0,40	0,40
Data de pagamento	13/mar	15/abr	15/mai	12/jun	17/jul	15/ago	15/set	15/out	16/nov	14/dez	15/jan	12/fev	08/mar	08/abr	10/mai

HISTÓRICO PAGAMENTO DE RENDIMENTOS R\$/COTA



Competência em Março/2021				
Valores em R\$	Caixa em Abril/2021	No semestre (mês caixa)	No ano (mês caixa)	Nos últimos 12 meses (mês caixa)
Receita Imobiliária	2.026.269	8.097.287	8.097.287	18.191.240
Lucros Imobiliários	-	-	-	-
Receita Financeira	111.383	2.731.747	2.731.747	7.664.196
Total de Receitas	2.137.652	10.829.034	10.829.034	25.855.436
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(279.926)	(1.457.695)	(1.457.695)	(2.677.441)
Total de Despesas	(279.926)	(1.457.695)	(1.457.695)	(2.677.441)
Resultado	1.857.726	9.371.339	9.371.339	23.177.995
Rendimento anunciado	2.016.000	8.633.520	8.633.520	22.422.434
Resultado por cota	0,37	1,86	1,86	4,60
Rendimento por cota	0,40	1,71	1,71	4,45
Resultado acumulado	-	-	-	-
Parcela distribuída, %	109%	92%	92%	97%

VALORES EM R\$ POR COTA: ABERTURA POR MÊS CAIXA



COMITÊ EXECUTIVO



Carlos Maggioli
Founding Partner

Foi Managing Director e Associate Partner no Banco Itaú BBA por 8 anos atuando como Global Co-Head of Equities. Foi ainda Portfolio Manager no banco Merrill Lynch GSRG em Londres, gerindo fundos long & short de ações para mercados emergentes.

Formado em Contabilidade pela PUC-SP e Mestre em Finanças pelo Insper-SP.



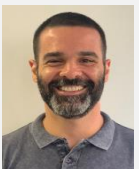
João Genova
CIO

Foi Sócio-Diretor responsável pela área de Crédito no Banco Itaú BBA por mais de 30 anos, incluindo análise, estruturação, recuperação e portfolio management de crédito. Além disso, esteve no BBA Creditanstalt desde sua fundação. Graduado em Administração Pública e Pós-Graduado em Economia e Finanças, ambas pela FGV-EAESP.



Fernanda Franco
Co-CEO & CLO

Advogada com mais de 20 anos de experiência. Foi responsável pela recuperação de crédito de grandes instituições financeiras e fundos de pensão como Citibank, Banco Real, Funcef, entre outros. Atuou também como advogada na estruturação e recuperação de crédito na Vision Brazil Investments, tendo adquirido larga experiência em estruturação de crédito e em investimentos no agribusiness. Formada em Direito pela PUC e Pós-Graduada em Direito Econômico e Empresarial pela FGV-SP e Direito Societário pela Escola Superior de Advocacia (ESA).



José Paulo Perri
Co-CEO & CRO

Foi Diretor no Barclays PLC trabalhando no banco por 14 anos, atuando no Brasil como Head de Estruturação por 7 anos, coordenando as transações estruturadas com risco macro e de crédito para empresas e clientes institucionais. Atuou também como Trader Proprietário para títulos públicos brasileiros, além de ter dado suporte à mesa proprietária gerenciando os controles de risco e P&L. Formado em Economia pela FEA-USP com MBA pelo Insper-SP.



Frederico Tebechrani
CCO

Foi Gerente Sênior de crédito no Banco Bradesco e Head de Análise do Large Corporate no HSBC Bank Brasil. Antes disso, foi Gestor de Crédito e Research no Banco Pine. Com mais de 20 anos de experiência na área, trabalhou também nos bancos Itaú BBA, Société Générale e Unibanco. Formado em Engenharia de Produção pela Poli-USP e Mestre em Economia pelo Insper-SP.



TIME DE GESTÃO



Joana Mattos
*Portfolio
Manager*

Com mais de 18 anos de experiência no mercado imobiliário, atuou em Avaliação e Consultoria de Imóveis participando diversos trabalhos com grandes players do mercado imobiliário, como FIIs e Empresas de Property.

Trabalhou em reconhecidas Consultorias Imobiliárias Internacionais, como Head de Avaliações na Newmark Knight Frank e Gerente Sênior na Cushman & Wakefield.

Também teve passagem na Gafisa em Incorporação - Novos Negócios, e Tenant Rep na JLL.



Sofia Caccuri
*Portfolio
Manager*

Com 10 anos de experiência, foi da área de *Project Finance* da XP Investimentos.

Anteriormente, trabalhou na Echoenergia como Gerente de *Project Finance* e no BTG Pactual na área de Risco de Crédito, por 6 anos, com foco nos setores de energia e infraestrutura.

Graduada em Administração de Empresas pela FGV-EAESP possui *Certificate in Corporate Finance* pela Columbia Business School.



Cristina Tamaso
*Portfolio
Manager*

Com mais de 10 anos de experiência em Project Finance nos setores de Infraestrutura, atuou por 6 anos na Odebrecht Transport focada em estruturação e reestruturação dos projetos de rodovias, portos, aeroportos e mobilidade urbana.

Antes disso, ficou 5 anos no Project Finance do Itaú BBA atuando em diversos setores.

Graduada em Administração de Empresas pela FGV-EAESP com MBA pela Johnson School - Cornell University.





ANEXOS



Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Assaí/ PR
Área do terreno	6,39 ha
Área construída	8.927,91 m²



Blocos	Uso
Bloco 01	Cabine Balança Rodoviária
Bloco 02	Silos
Bloco 03	Balança Rodoviária
Bloco 04	Escritório
Bloco 05	Operacional
Bloco 06	Cobertura Moega
Bloco 07	Refeitório
Bloco 08	Vestiário
Bloco 09	Barracão Insumos
Bloco 10	Residencial
Bloco 11	Guarita

Bloco 12 Classificação



Assaí - PR

Evolução da Área Plantada
6%
Em 10 anos

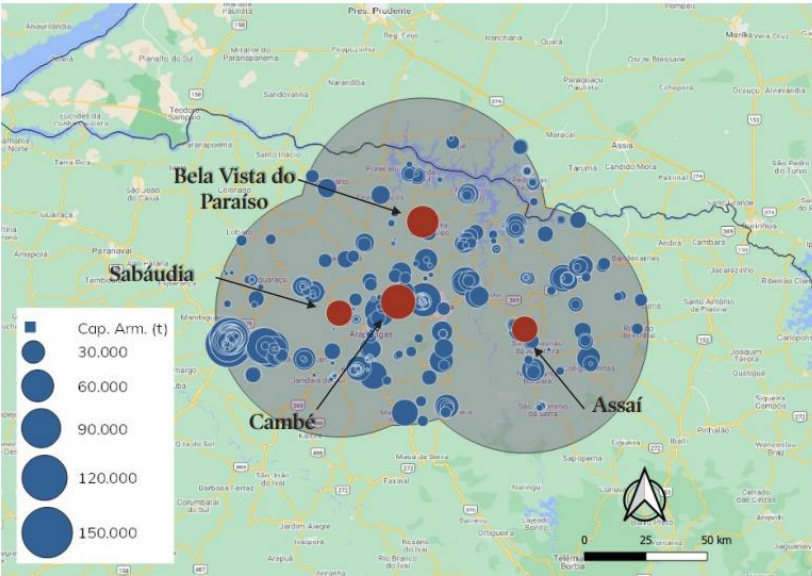
Aumento da produtividade
101%
Em 10 anos

Capacidade de Armazenagem
126.160
Mil ton

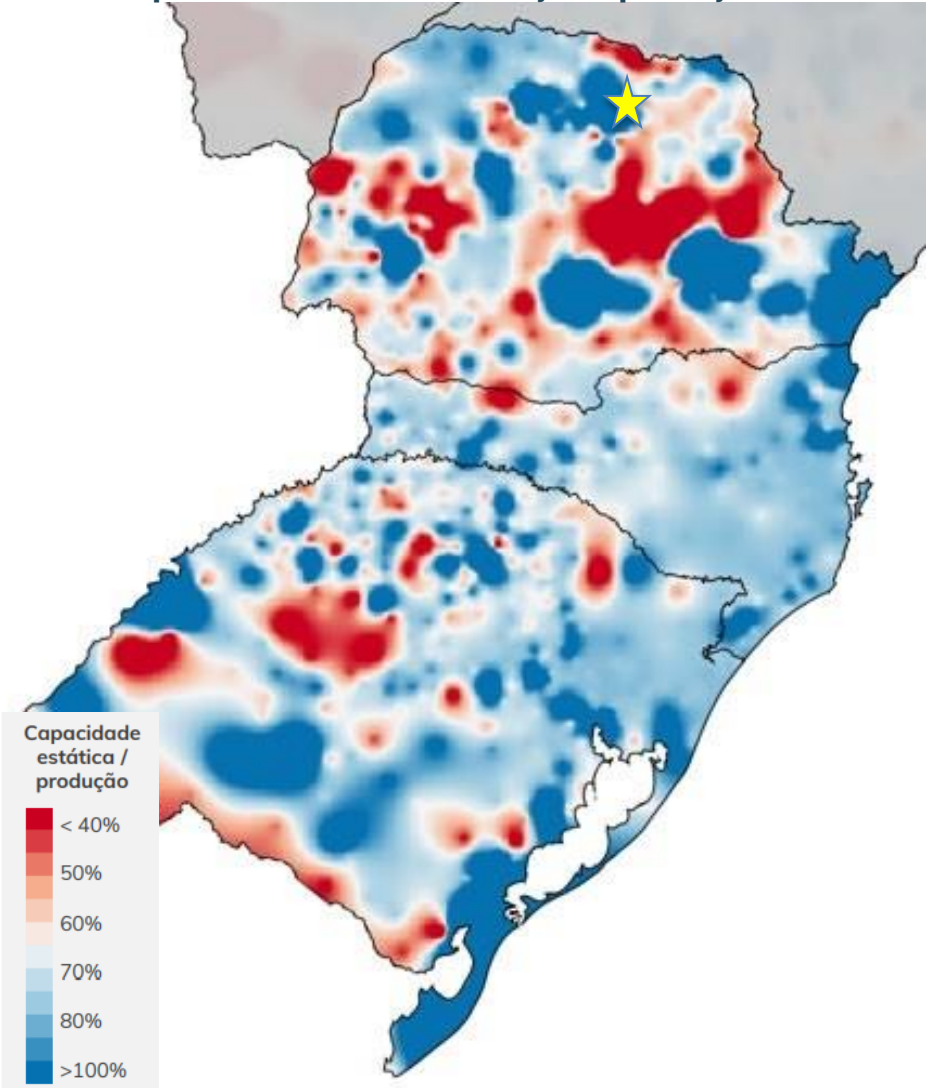
Dentro do **raio de 50 km**

Representa
17,5%
da capacidade de armazenagem de PR

Armazéns no raio de 50km das unidades estudadas



Densidade da capacidade estática em relação à produção



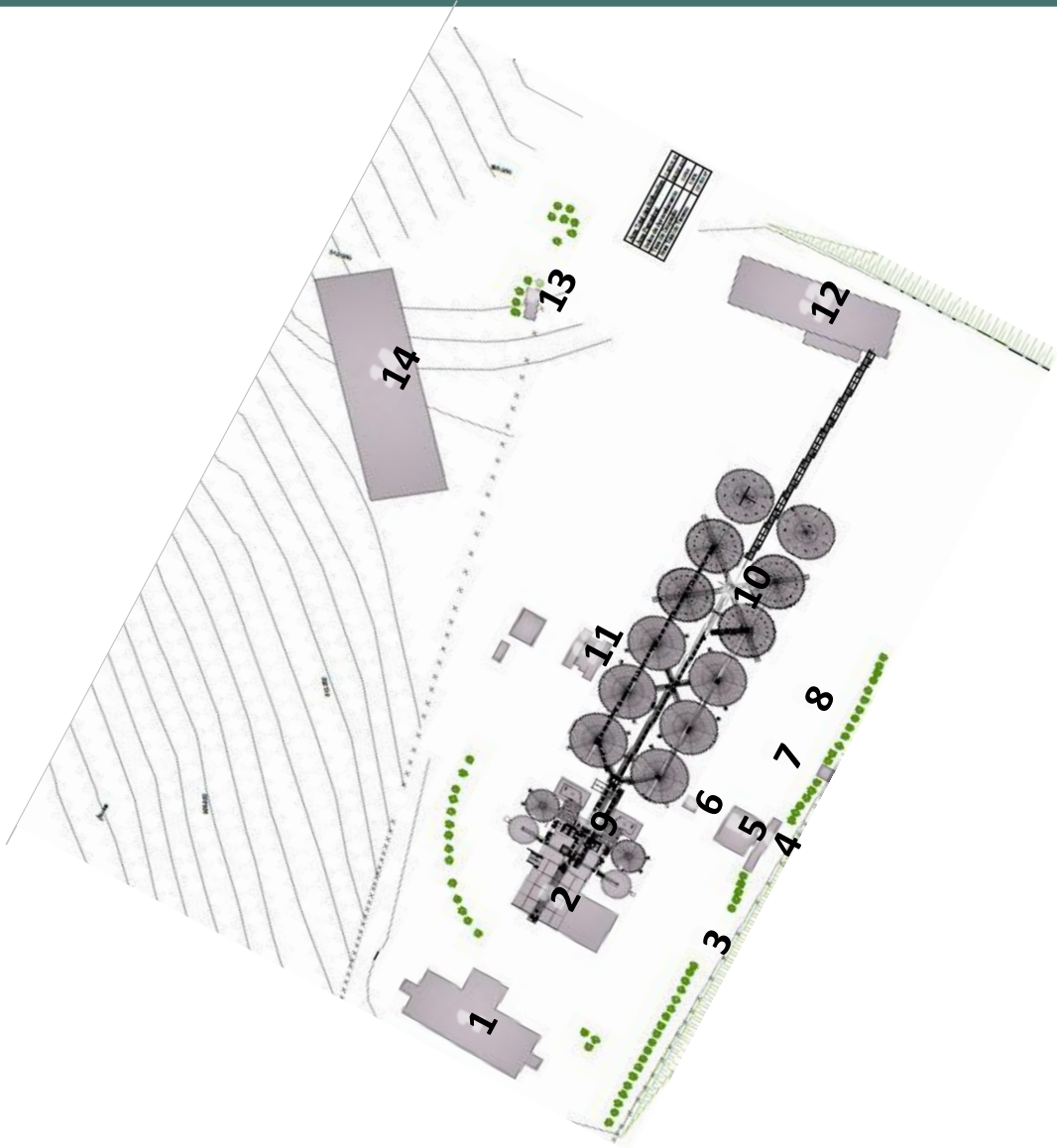


Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Cambé/ PR
Área do terreno	22,15 ha
Área construída	14.071,98 m²



Blocos	Uso
Bloco 01	Insumos
Bloco 02	Moega
Bloco 03	Guarita
Bloco 04	Balança
Bloco 05	Escritório
Bloco 06	Estacionamento
Bloco 07	Churrasqueira
Bloco 08	Vestiário
Bloco 09	Operacional
Bloco 10	Silos
Bloco 11	Classificação
Bloco 12	Galpão
Bloco 13	Escritório (desativado)

Bloco 14 Galpão



Cambé - PR

Evolução da Área Plantada
81%
Em 10 anos

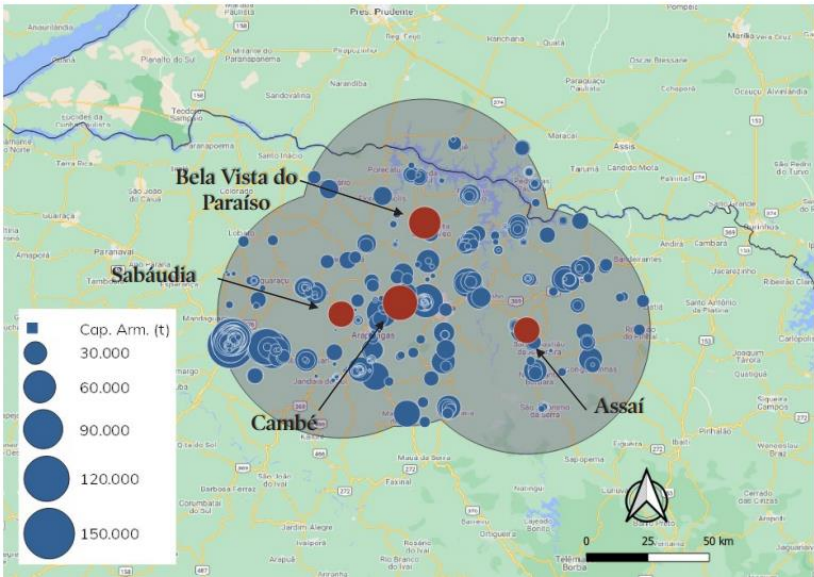
Aumento da produtividade
38%
Em 10 anos

Capacidade de Armazenagem
368.300
Mil ton

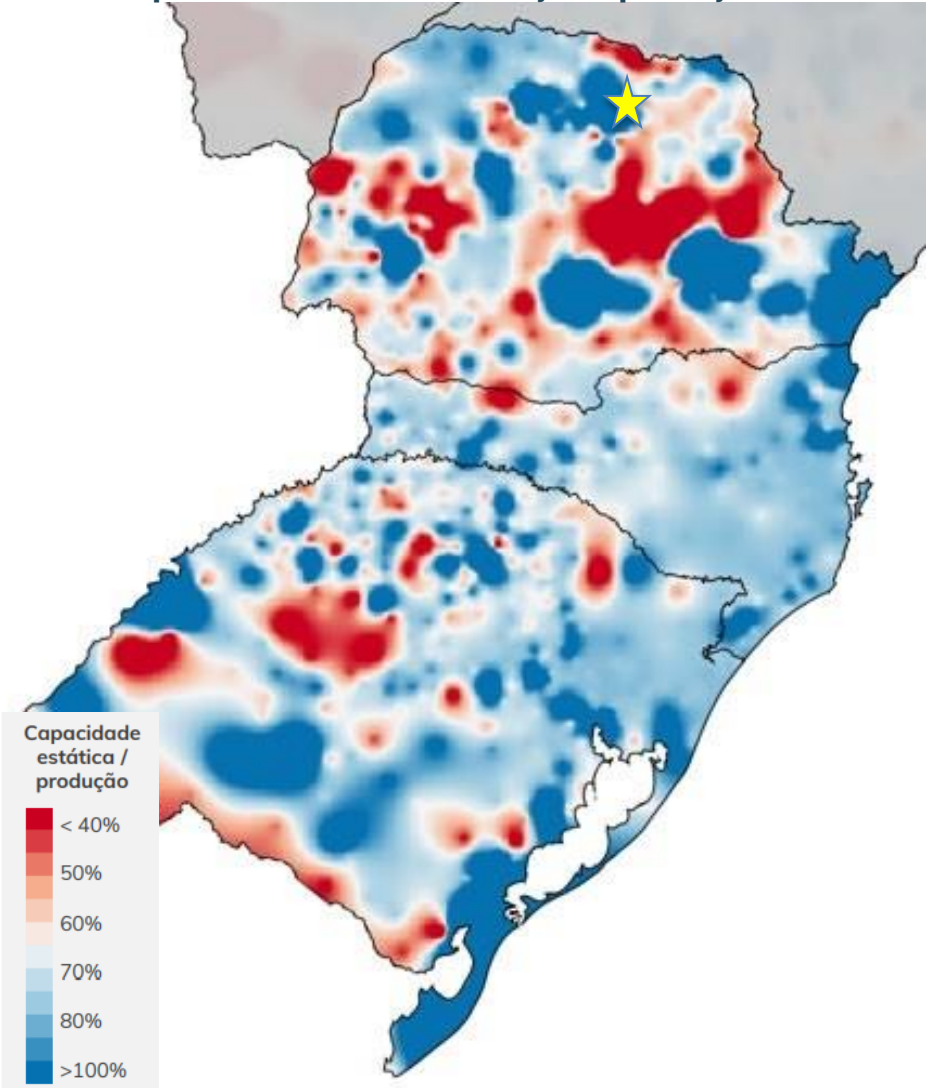
Dentro do **raio de 50 km**

Representa
17,5%
da capacidade de armazenagem de PR

Armazéns no raio de 50km das unidades estudadas



Densidade da capacidade estática em relação à produção





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



Blocos	Uso
Bloco 01	Montagem
Bloco 02	Refeitório
Bloco 03	Vestiários
Bloco 04	Moega 2
Bloco 05	Barracão Insumos
Bloco 06	Silos
Bloco 07	Classificação
Bloco 08	Operacional
Bloco 09	Moega 1
Bloco 10	Logística
Bloco 11	Residência
Bloco 12	Guarita
Bloco 13	Capela
Bloco 14	Balança Rodoviária
Bloco 15	Escritório
Bloco 16	Balança Rodoviária
Bloco 17	Marcenaria



B.V. Paraíso - PR Dentro do raio de 50 km

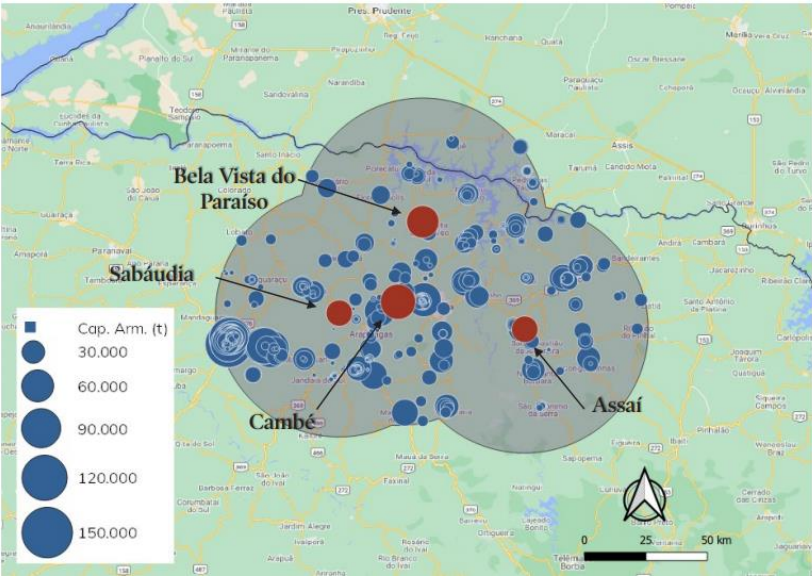
Evolução da Área Plantada
17%
Em 10 anos

Representa
17,5%
da capacidade de armazenagem de PR

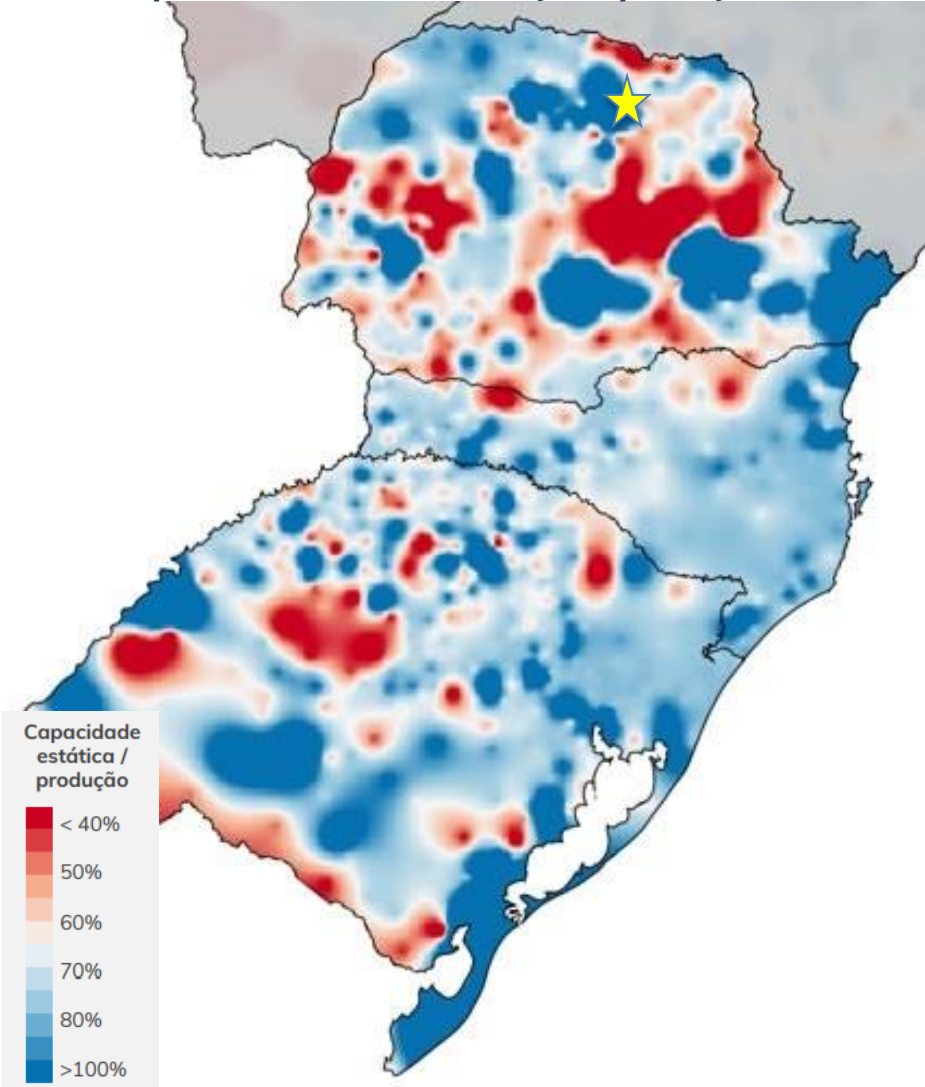
Aumento da produtividade
54%
Em 10 anos

Capacidade de Armazenagem
108.882
Mil ton

Armazéns no raio de 50km das unidades estudadas



Densidade da capacidade estática em relação à produção

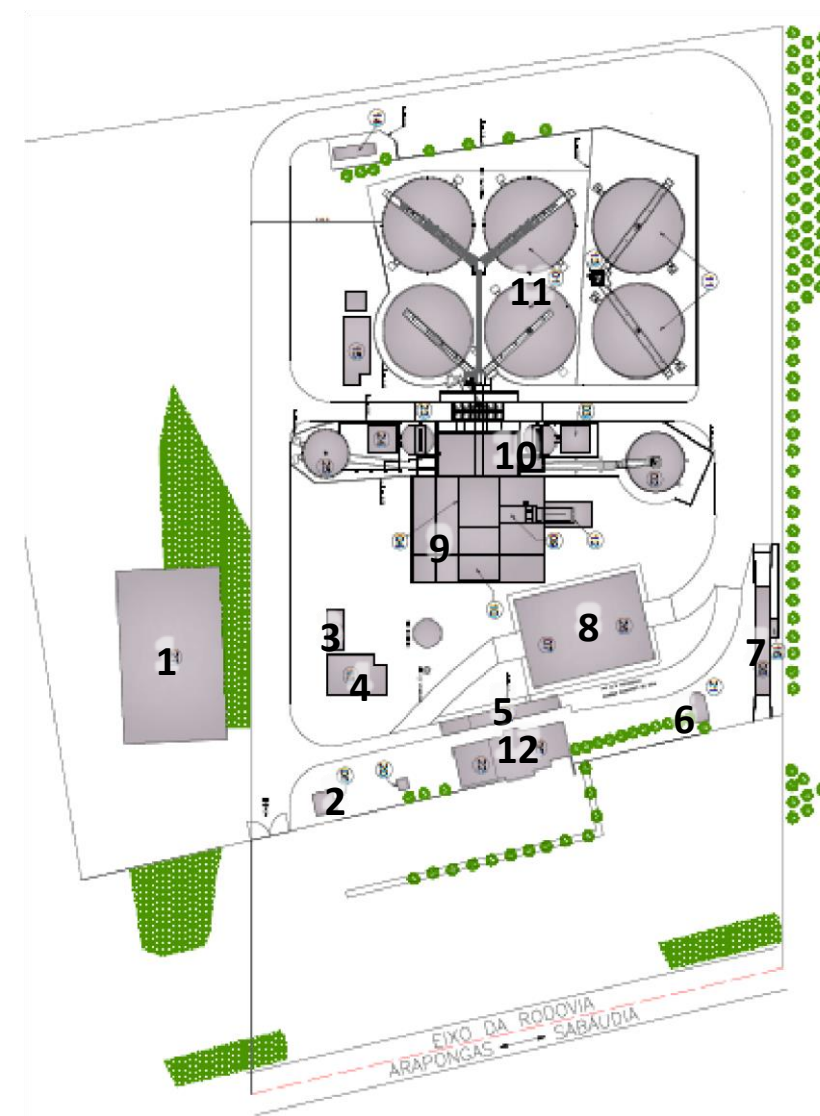




Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Sabáudia/ PR
Área do terreno	2,10 ha
Área construída	3.051,51 m²



Blocos	Uso
Bloco 01	Insumos
Bloco 02	Guarita
Bloco 03	Vestiário
Bloco 04	Refeitório
Bloco 05	Escritório desativado
Bloco 06	Capela
Bloco 07	Cabine de Força
Bloco 08	Galpão
Bloco 09	Moegas
Bloco 10	Operacional
Bloco 11	Silos
Bloco 12	Balança Rodoviária



1. Fonte de dados: Quasar

SABÁUDIA - PR

Evolução da Área Plantada

107%

Em 10 anos

Aumento da produtividade

estável

Em 10 anos

Capacidade de Armazenagem

67.500

Mil ton

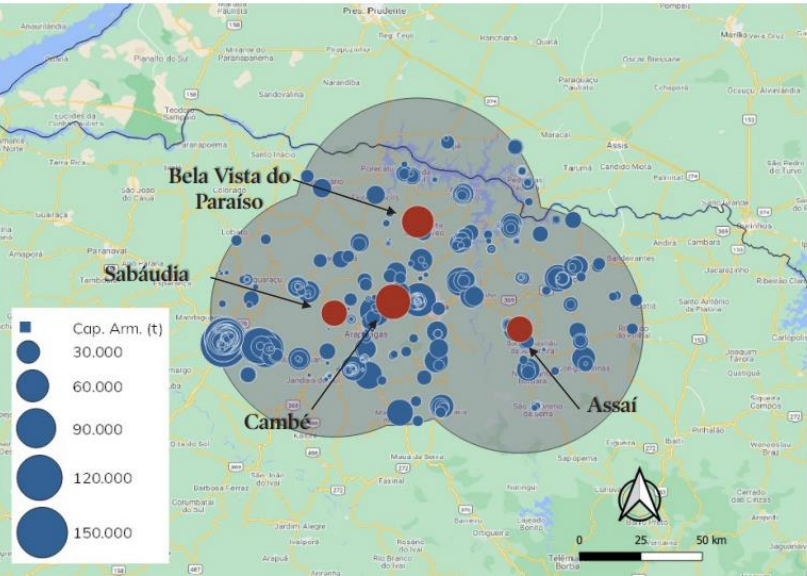
Dentro do raio de 50 km

Representa

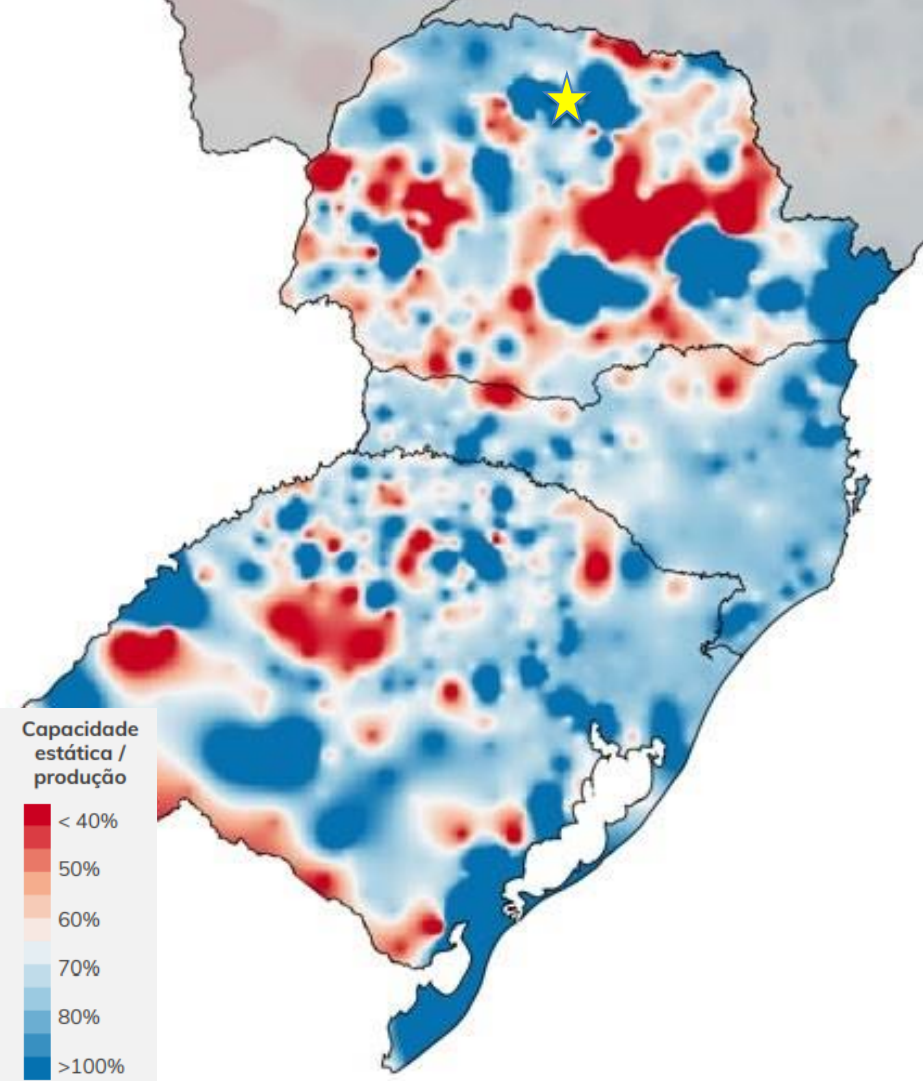
17,5%

da capacidade de armazenagem de PR

Armazéns no raio de 50km das unidades estudadas



Densidade da capacidade estática em relação à produção





Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Campo Erê/ SC
Área do terreno	3,44 ha
Área construída	4.793,50 m²



Blocos	Uso
Bloco 01	Associação
Bloco 02	Galpão
Bloco 03	Galpões e Moegas
Bloco 04	Silos
Bloco 05	Estacionamento
Bloco 06	Pátio / Lenha
Bloco 07	Casa 01 - Funcionários
Bloco 08	Casa 02 – Funcionários / Desativada
Bloco 09	Casa 03 – Funcionários / Desativada
Bloco 10	Casa 04 – Funcionários / Desativada
Bloco 11	Subestação

Bloco 12	Associação
----------	------------



Campo Erê- SC

Evolução da Área Plantada
-2%
Em 10 anos

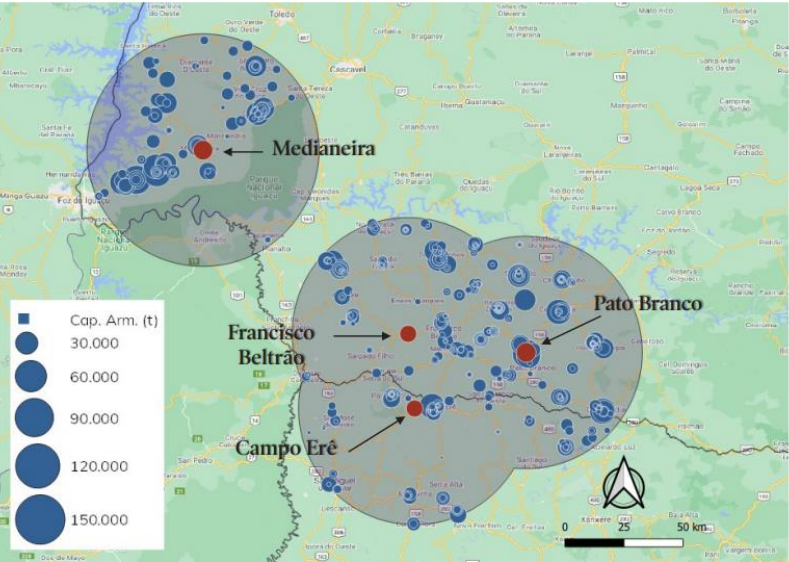
Aumento da produtividade
55%
Em 10 anos

Capacidade de Armazenagem
151.200
Mil ton

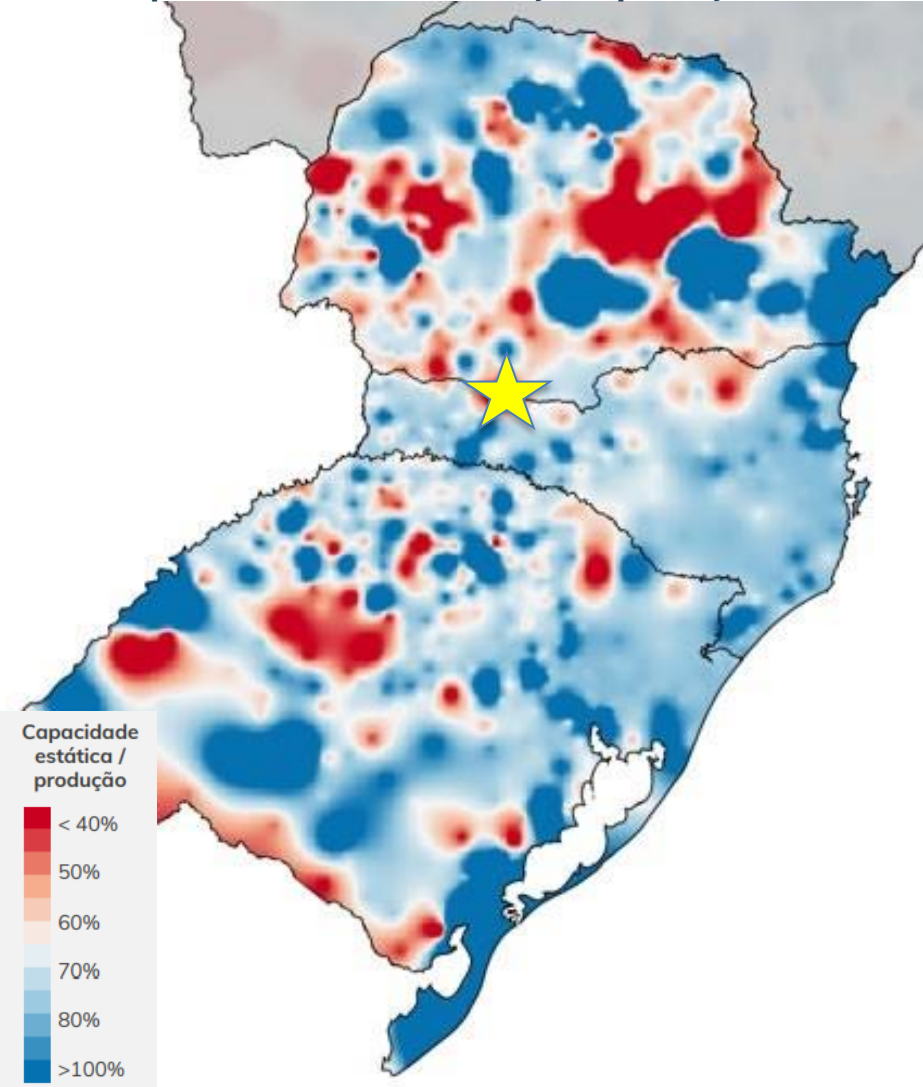
Dentro do **raio de 50 km**

Representa
9,1%
da capacidade de armazenagem de SC

Armazéns no raio de 50km das unidades estudadas



Densidade da capacidade estática em relação à produção





Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Medianeira/ PR
Área do terreno	5,03 ha
Área construída	5.933,78 m²



Blocos	Uso
Bloco 01	Portaria
Bloco 02	Balança
Bloco 03	Casa de Funcionários
Bloco 04	Estacionamento Funcionários
Bloco 05	Subestação
Bloco 06	Galpão
Bloco 07	Pátio / Lenha
Bloco 08	Galpão / Desativado
Bloco 09	Galpões e Moegas
Bloco 10	Escritório
Bloco 11	Cozinha/Recreação
Bloco 12	Churrasqueira
Bloco 13	Estacionamento -Caminhões



Medianeira - PR Dentro do raio de 50 km

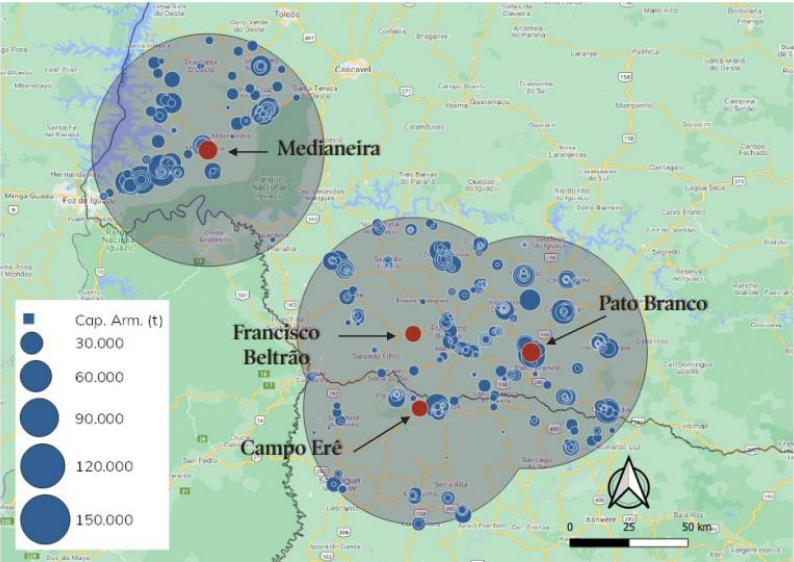
Evolução da Área Plantada
1,7%
Em 10 anos

Representa
3,3%
da capacidade de armazenagem de PR

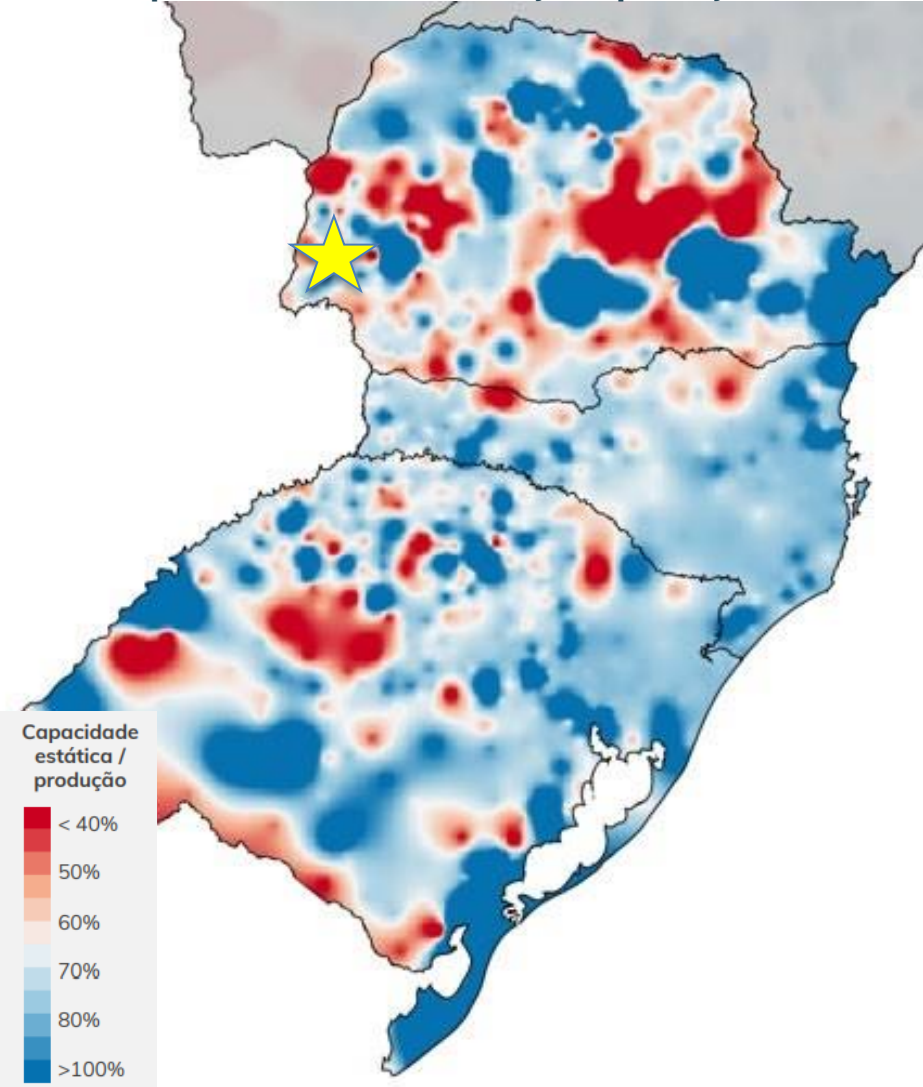
Aumento da produtividade
31%
Em 10 anos

Capacidade de Armazenagem
91.910
Mil ton

Armazéns no raio de 50km das unidades estudadas



Densidade da capacidade estática em relação à produção





Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Francisco Beltrão/ PR
Área do terreno	2,74 ha
Área construída	9.112,00 m²



Fonte: QAM



Blocos	Uso
Bloco 01	Classificação
Bloco 02	Escritório
Bloco 03	Balança
Bloco 04	Galpão
Bloco 05	Galpão
Bloco 06	Galpões – Armazém graneleiro
Bloco 07	Pátio / Lenha
Bloco 08	Estacionamento
Bloco 09	Casa de Funcionários 01
Bloco 10	Casa de Funcionários 02
Bloco 11	Subestação
Bloco 12	Subestação



Fr. Beltrão- PR

Evolução da Área Plantada
-6%
Em 10 anos

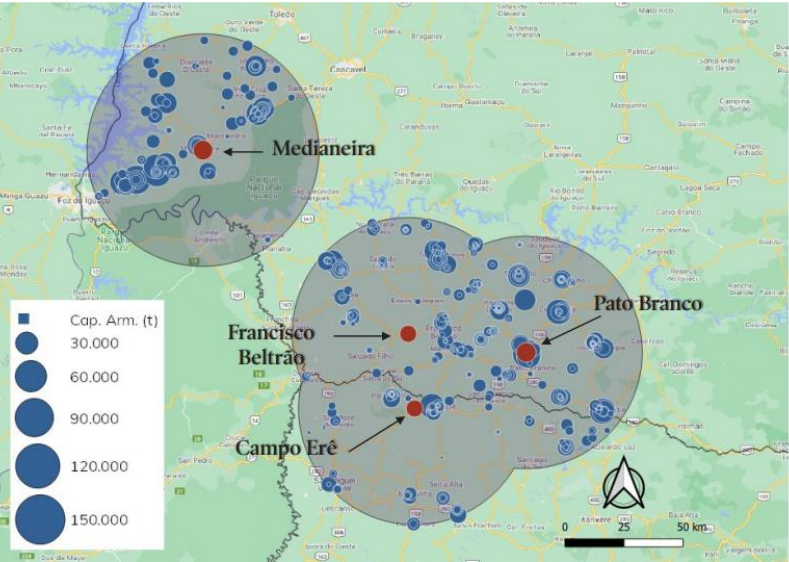
Aumento da produtividade
139%
Em 10 anos

Capacidade de Armazenagem
117.730
Mil ton

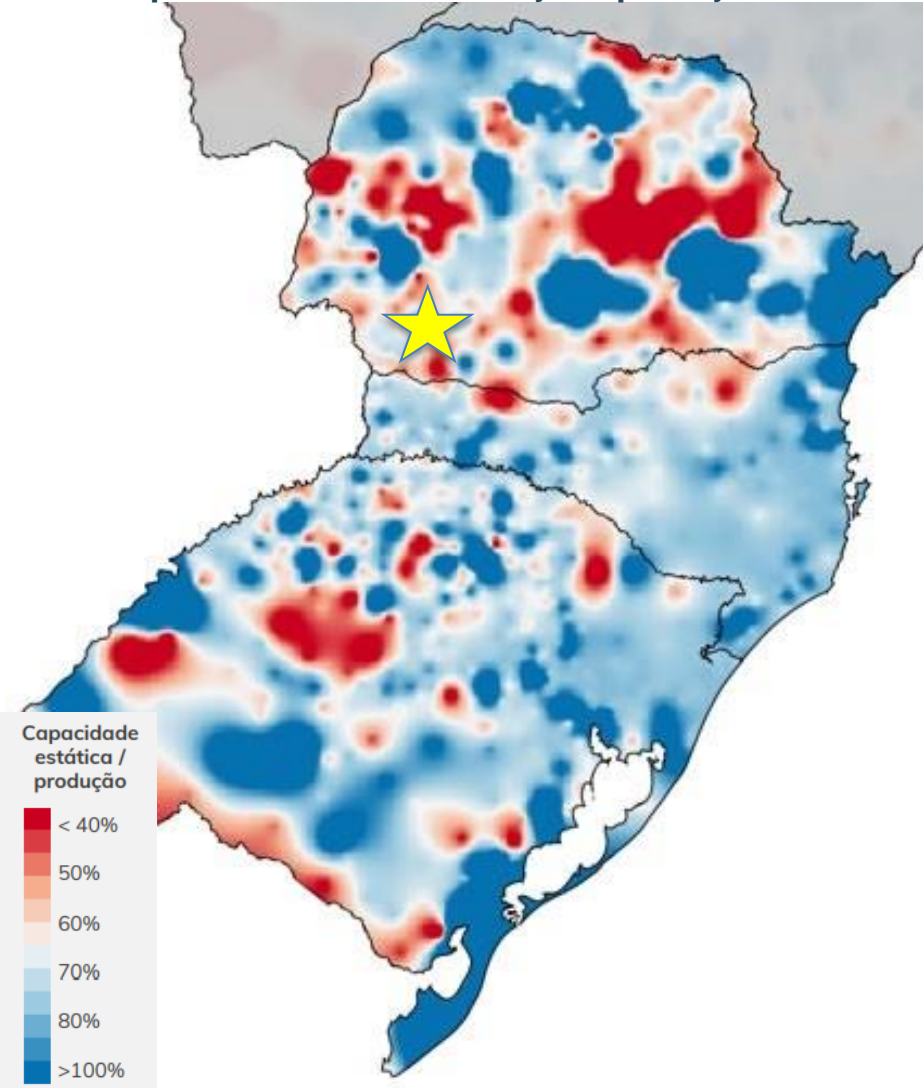
Dentro do **raio de 50 km**

Representa
5,9%
da capacidade de armazenagem de PR

Armazéns no raio de 50km das unidades estudadas



Densidade da capacidade estática em relação à produção





Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Pato Branco/ PR
Área do terreno	18,89 ha
Área construída	3.460,00 m²



Blocos	Uso
Bloco 01	Portaria
Bloco 02	Escritório
Bloco 03	Balança
Bloco 04	Galpões e Moegas
Bloco 05	Silos
Bloco 06	Pátio / Lenha
Bloco 07	Estacionamento / Carros e Caminhões
Bloco 08	Associação
Bloco 09	Casa de Funcionários
Bloco 10	Casa de Funcionários - Desativada
Bloco 11	Campo de futebol
Bloco 12	Subestação



Pato Branco - PR Dentro do raio de 50 km

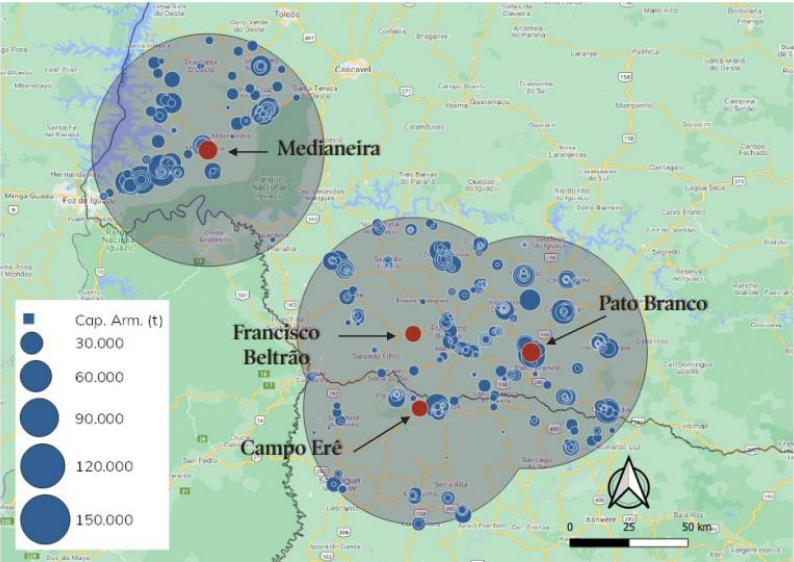
Evolução da Área Plantada
48%
Em 10 anos

Representa
5,9%
da capacidade de armazenagem de PR

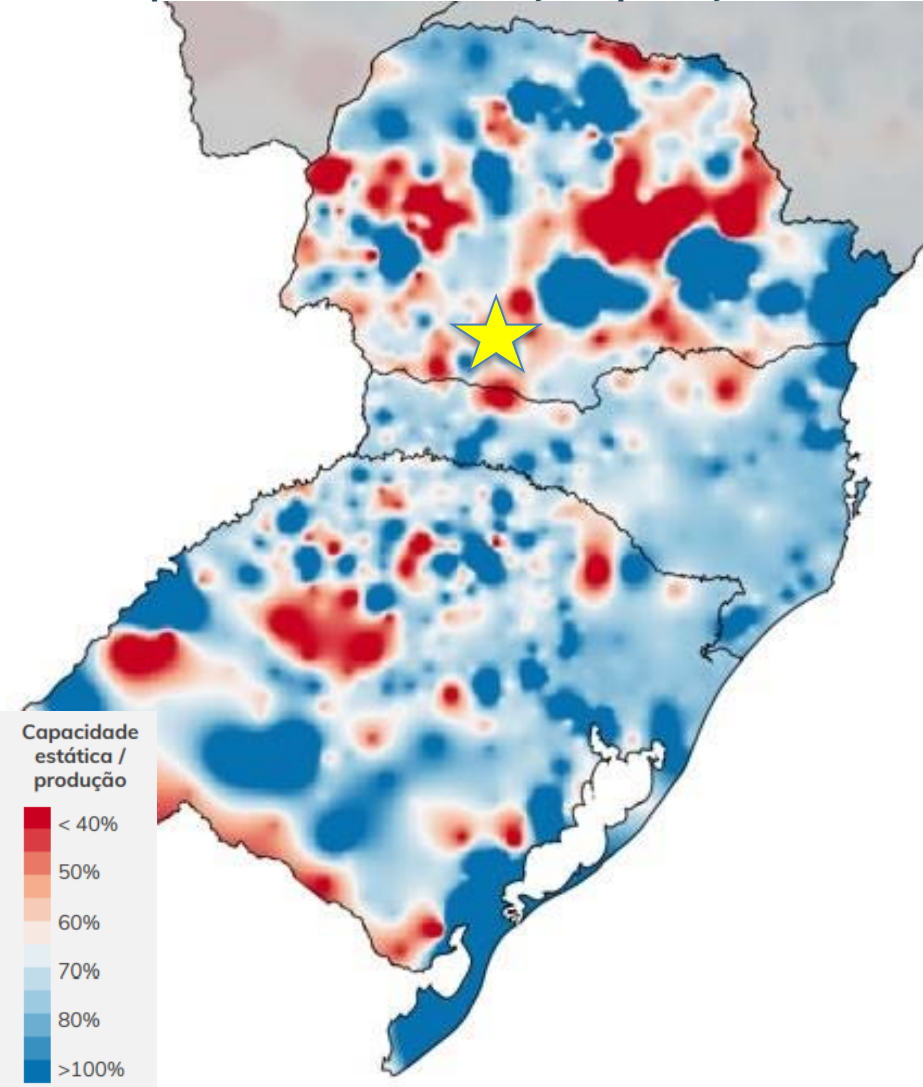
Aumento da produtividade
66%
Em 10 anos

Capacidade de Armazenagem
204.252
Mil ton

Armazéns no raio de 50km das unidades estudadas



Densidade da capacidade estática em relação à produção



1. Fonte de dados: Quasar e StoneX





Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Jataí/ GO
Área do terreno	6,29 ha
Área construída	1.842,27 m²



Jataí - GO

Evolução da Área Plantada

60%

Em 10 anos

Aumento da produtividade

32 %

Em 10 anos

Capacidade de Armazenagem

1.616.600

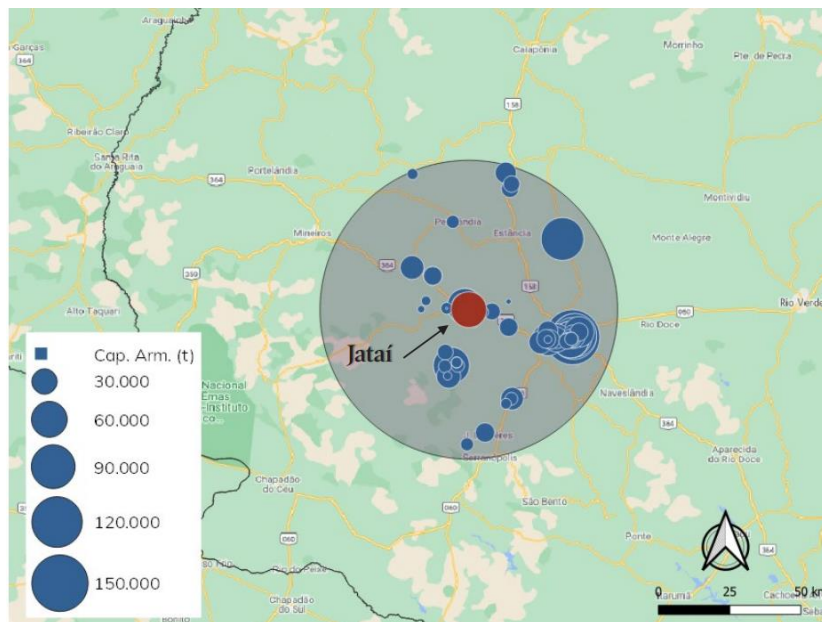
Milhões ton

Dentro do **raio de 50 km**

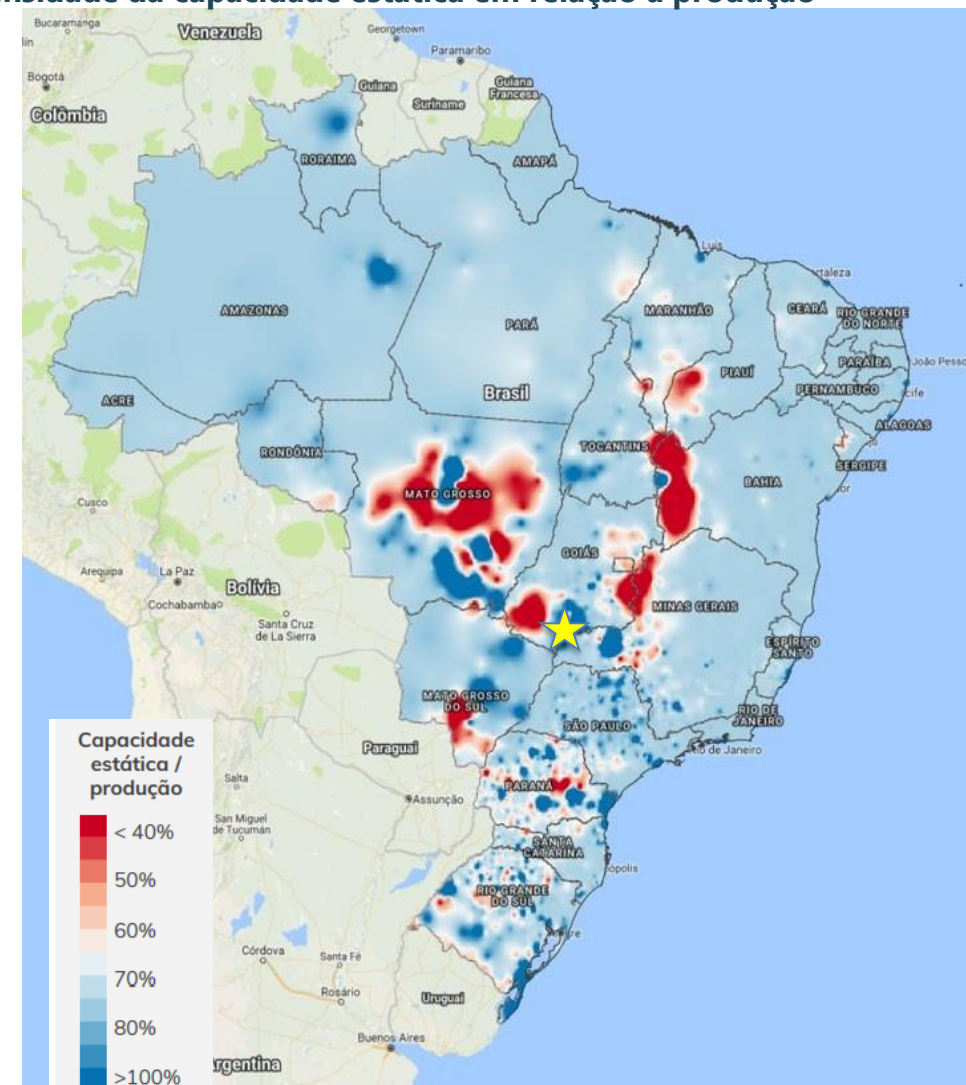
Representa

12%

da capacidade de armazenagem de GO



Densidade da capacidade estática em relação à produção





Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Nova Ponte/ MG
Área do terreno	9,56 ha
Área construída	1.985,27 m²



Nova Ponte - MG Dentro do raio de 50 km

Evolução da Área Plantada

2%

Em 10 anos

Aumento da produtividade

36 %

Em 10 anos

Capacidade de Armazenagem

133.148

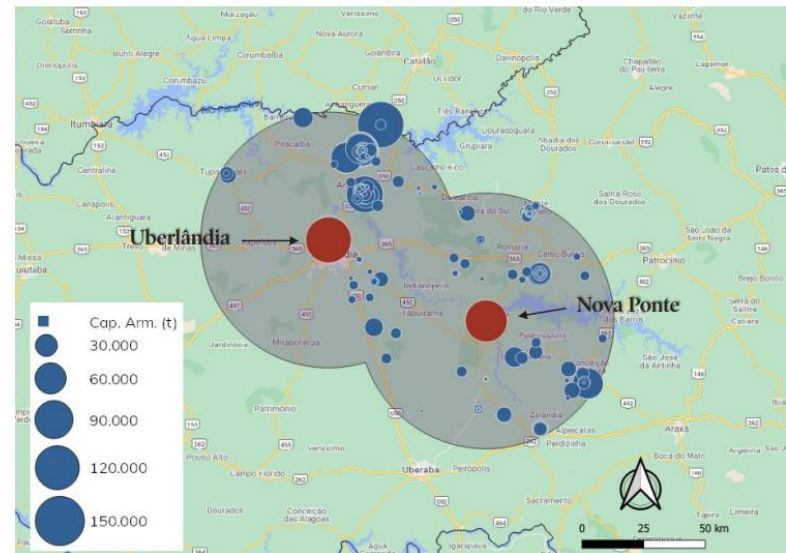
Mil ton

Representa

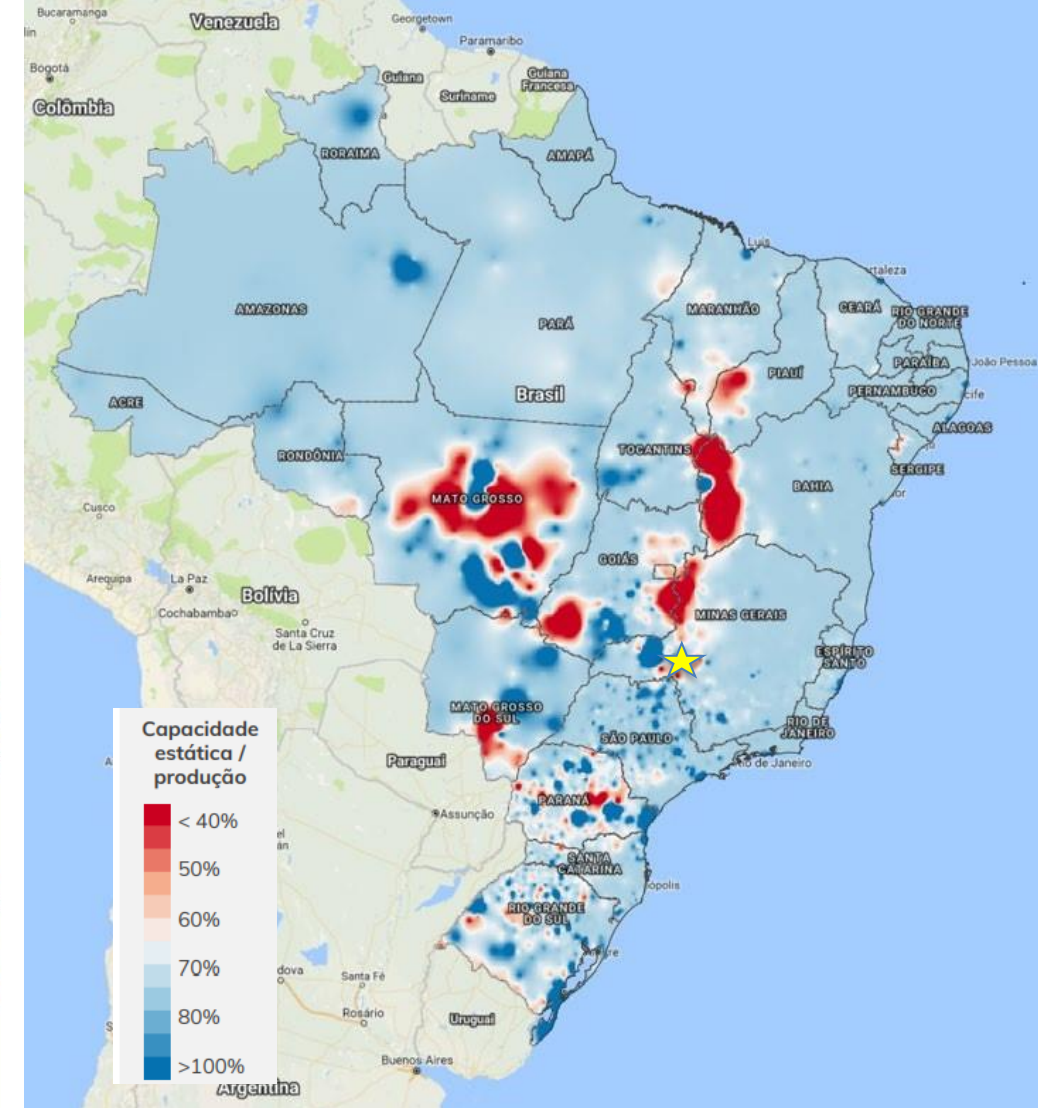
25%

da capacidade de armazenagem de MG

Armazéns no raio de 50km das unidades estudadas



Densidade da capacidade estática em relação à produção



1. Fonte de dados: Quasar e StoneX



Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Uberlândia/ MG
Área do terreno	6,84 ha
Área construída	8.386,77 m²



Uberlândia- MG Dentro do raio de 50 km

Evolução da Área Plantada

26%

Em 10 anos

Aumento da produtividade

13 %

Em 10 anos

Capacidade de Armazenagem

1.428.579

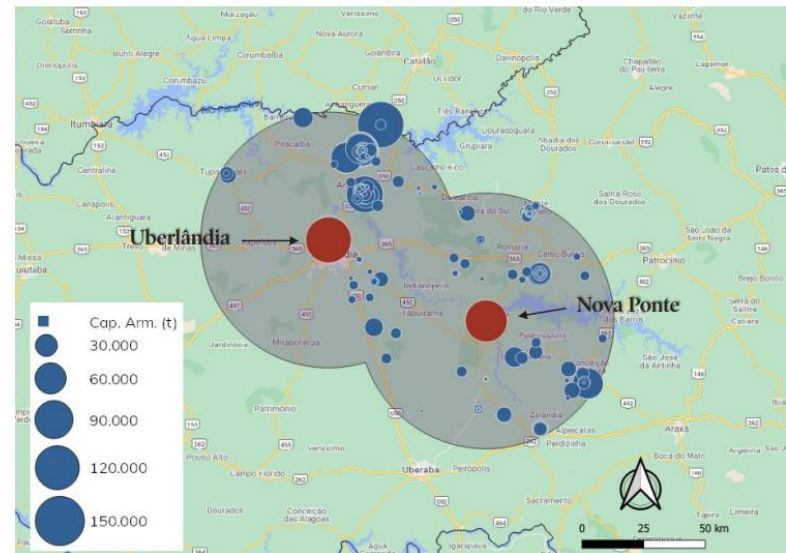
Milhões ton

Representa

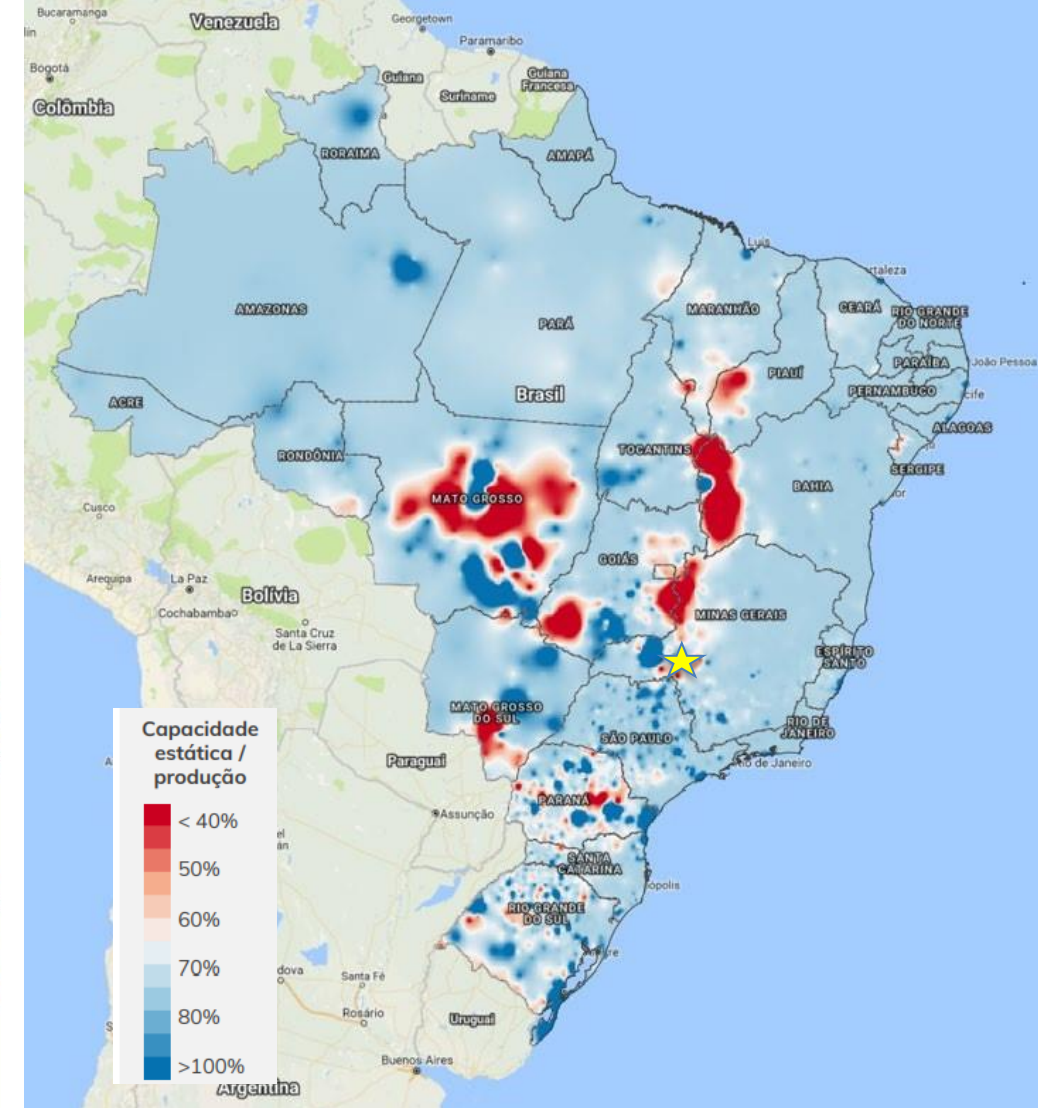
25%

da capacidade de armazenagem de MG

Armazéns no raio de 50km das unidades estudadas



Densidade da capacidade estática em relação à produção



1. Fonte de dados: Quasar e StoneX



Tipo de imóvel	Centro de recebimento de grão
Localização	Paranaguá/ PR
Área do terreno	121,7 mil m²
Área construída	8.386,77 m²



RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Tel: +55 11 5538 4700

ri@qam.com.br

Av. Juscelino Kubitschek, 1726, cj 92
São Paulo – SP CEP 04543-000



Esta apresentação foi elaborada pela Quasar Asset Management Ltda. ("Quasar") para uso exclusivo de quem a Quasar disponibilizou este material. Esta apresentação possui conteúdo apenas informativo, não constituindo indicação ou recomendação para o uso destas informações em aplicações, investimentos financeiros ou compra e venda de quaisquer valores mobiliários. Esta apresentação foi preparada com base em informações pertencentes à Quasar e outras informações disponíveis ao público.

Embora as referências, informações, declarações e estimativas contidas na apresentação reflitam o que a Quasar acredita, as expectativas são dependentes das condições de mercado e, por essa razão, a Quasar não faz outorga qualquer garantia quanto à exatidão das informações, estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de kickers) contidas nesta apresentação. Esta apresentação não deve ser interpretada como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como uma recomendação. Esta apresentação não pretende ser exaustiva ou conter todas as informações que a Quasar possa disponibilizar ou exigir. Nenhum investimento ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas nesta apresentação.

Este material não pode ser copiado, reproduzido, distribuído ou transmitido a outras partes, a qualquer tempo, sem o consentimento prévio e por escrito da Quasar. Informações adicionais sobre a apresentação e as oportunidades de investimento encontram-se disponíveis e serão disponibilizadas quando solicitadas. Para dúvidas e sugestões, entre em contato com a Quasar Asset Management pelo telefone + 55 11 5538-4700 ou pelo e-mail quasar@qam.com.br.