

Relatório mensal | Dezembro 2019

QUASAR AGRO - Fundo de investimento imobiliário

("Quasar AGRO FII", "QAGR11" ou "Fundo")

CNPJ nº 32.754.734/0001-52



www.quasar.agr.br

Contato RI: ri@gam.com.br



QUASAR AGRO FII

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



QUASAR AGRO

Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.754.734/0001-52

Objetivo

O QUASAR AGRO FII 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/Alcool; Indústrias¹; Operadores logísticos².

Início das atividades

Novembro de 2019

Gestor

Quasar Asset

Administradora

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM.

Escriturador

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM.

Taxa de administração

1,50% 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

Em 5 de novembro de 2019 concluímos o lançamento do Quasar Agro FII, com uma demanda superior a 50% da oferta e captação líquida de aproximadamente R\$ 483,4 milhões. Os recursos, líquidos dos custos iniciais da captação, foram alocados em cotas de fundo de renda fixa e renderam 0,29% ou R\$ 1,4 milhão no mês em questão. O lucro líquido ajustado (R\$ 0,17 por cota) será integralmente distribuído aos quotistas, conforme discriminado abaixo. Desde o início, a cota alcançou uma média de liquidez diária de 37.266 negociações ou R\$ 3,9 milhões. A cota valorizou 20,01% enquanto o IFIX no mesmo período valorizou 10,63%.

Atualmente, 15 (quinze) ativos estão em fase de diligência e de negociação de contratos (Compra/Venda e Aluguel) com 4 grupos distintos do agronegócio e localizados nas principais regiões produtoras do agronegócio. A produção agrícola continua bem orientada e impulsionada pela demanda dos países emergentes, os efeitos da gripe suína na China e da guerra comercial entre Estados Unidos e China. **Conforme divulgado em nosso processo de roadshow, esperamos finalizar os desembolsos/investimentos do Fundo em até 6 meses, tempo necessário para conclusão das diligências nos ativos alvo.**

R\$ 483,7 milhões
Patrimônio líquido⁴

R\$ 619,9 milhões
Valor de Mercado⁵

10.212
investidores⁵

R\$ 0,17 por cota de
rendimento no mês

R\$ 95,96
Cota patrimonial⁴

R\$ 123,00
Cota valor de Mercado⁵

Liquidez diária média
R\$ 3,9 milhões⁶

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. Data-base 31/12/2019
5. Data-base 30/12/2019

6. Desde o início do Fundo

Mercado logístico e agronegócio

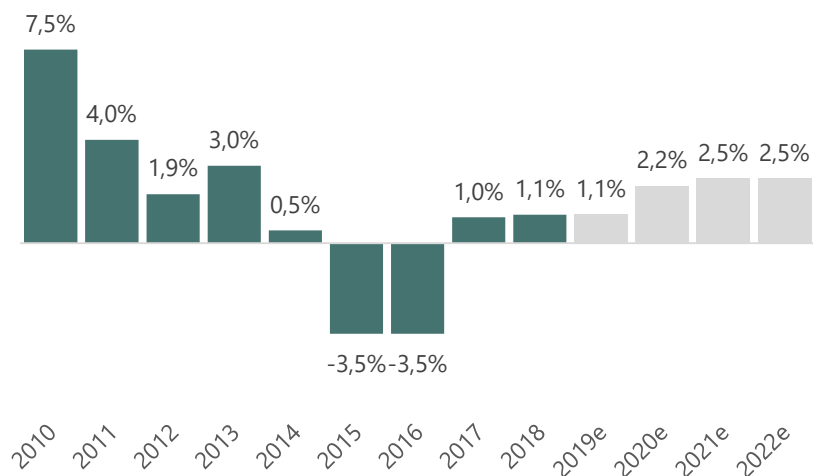
Consideramos alta a probabilidade, para os próximos 12 a 24 meses, de vermos inflação e juros mais altos no Brasil.

Cenário base: o mundo volta a apresentar um pouco mais de crescimento graças às políticas monetárias e fiscais expansionistas das economias centrais. Forças deflacionárias mundiais perdem intensidade. Brasil pode voltar a crescer próximo de 2,5% ao ano.

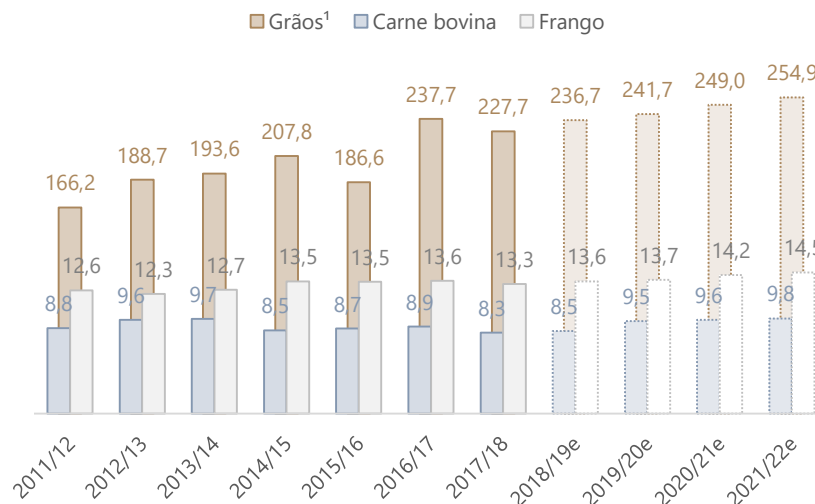
Apesar do crescimento pouco expressivo do PIB nos últimos anos, o setor agrícola cresce sem interrupções há pelo menos 10 anos.

O clima, a qualidade dos solos e a disponibilidade de terras agricultáveis do Brasil são o grande trunfo do país para atender a forte demanda atual e futura dos países emergentes por produtos agrícolas.

PIB | Variação acumulada no ano (%)



Evolução da produção agrícola | Volume (milhões de toneladas)



Fonte: IBGE, Bacen, Conab e Ministério da Agricultura, Pecuária e abastecimento (MAPA)

1. Algodão, amendoim, arroz, aveia, canola, centeio, cevada, feijão, girassol, mamona, milho, soja, sorgo, trigo e triticale

Mercado logístico e agronegócio | Produção

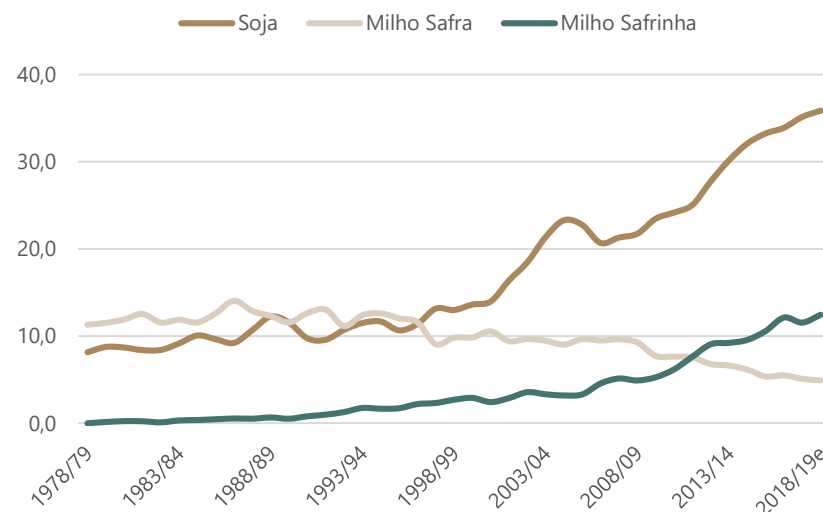
Somos o único país do mundo que consegue produzir duas safras anuais. Neste cenário, as culturas de soja e milho (2ª safra) foram vetores importantes no crescimento do setor nos últimos anos.

E ainda temos um grande espaço para crescer, quer em termos de ganho de produtividade, quer em termos de aumento de área produtiva.

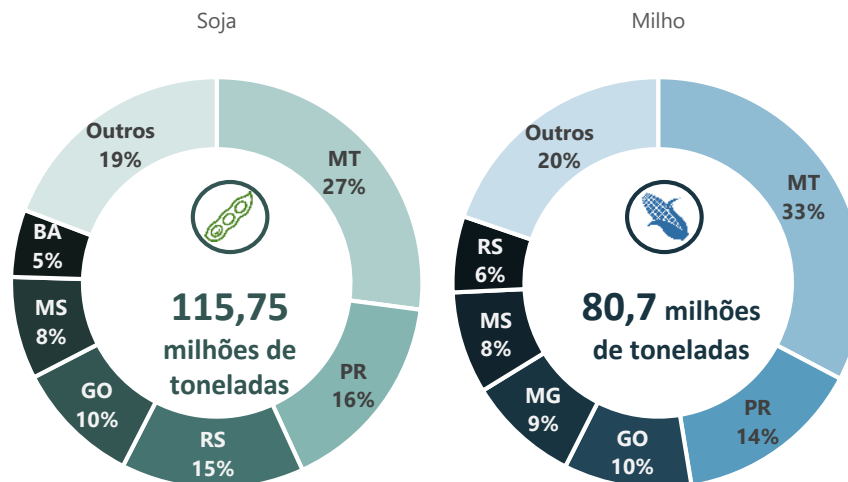
As projeções de produção de grãos para os próximos 10 anos apontam para uma manutenção das taxas de crescimento observadas desde o final dos anos 90, na casa dos 4% a.a.

A produção de soja e milho vem atendendo uma gama crescente de mercados e produtos derivados tais como proteínas animais, combustíveis, e processados.

Área plantada de milho e soja | milhões de hectares



Produção por estado | 2017/18



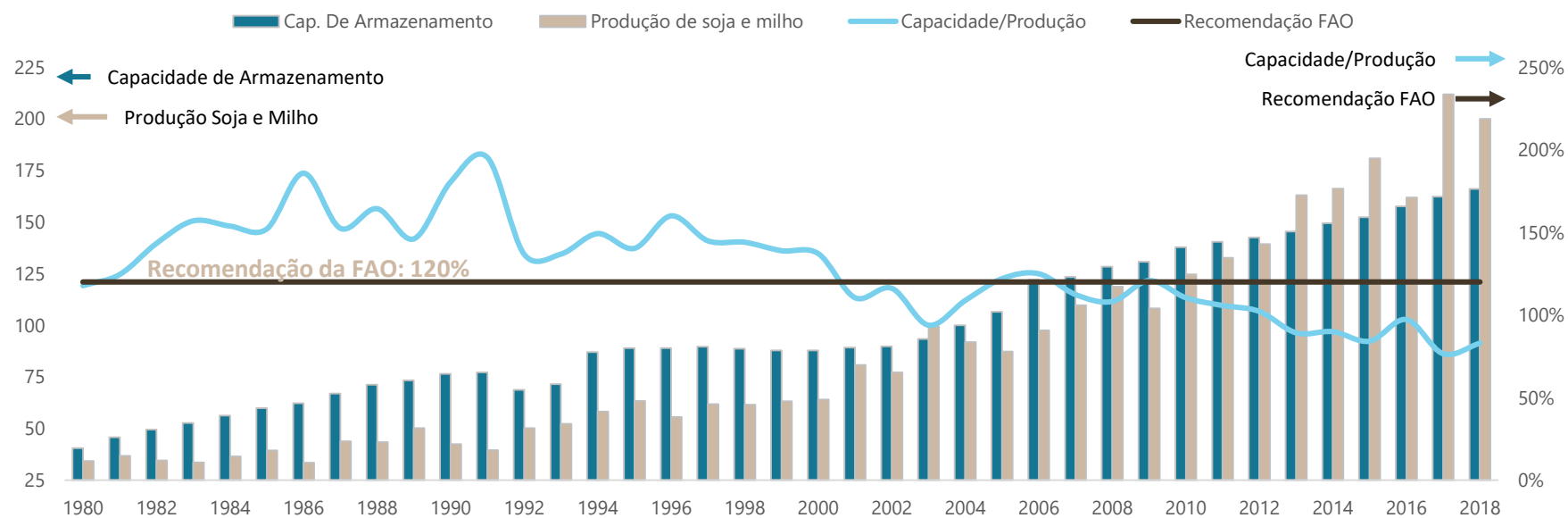
Mercado logístico e agronegócio | Armazenagem

A **infraestrutura logística** nacional é **deficiente e saturada**, acarretando **prejuízos ao agronegócio** brasileiro.

O ritmo de **crescimento da produção agrícola** é **superior aos investimentos** em logística e tem sobrecarregado cada vez mais o sistema brasileiro de escoamento da produção.

O **déficit em capacidade estática** de armazenamento de soja e milho vem se **agravando em ritmo alarmante** nos últimos anos.

Capacidade estática como porcentagem da produção de grãos no Brasil | milhões de toneladas e %



Fonte: IBGE, Conab, FAO (Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação) e FC Stone

Mercado Agro

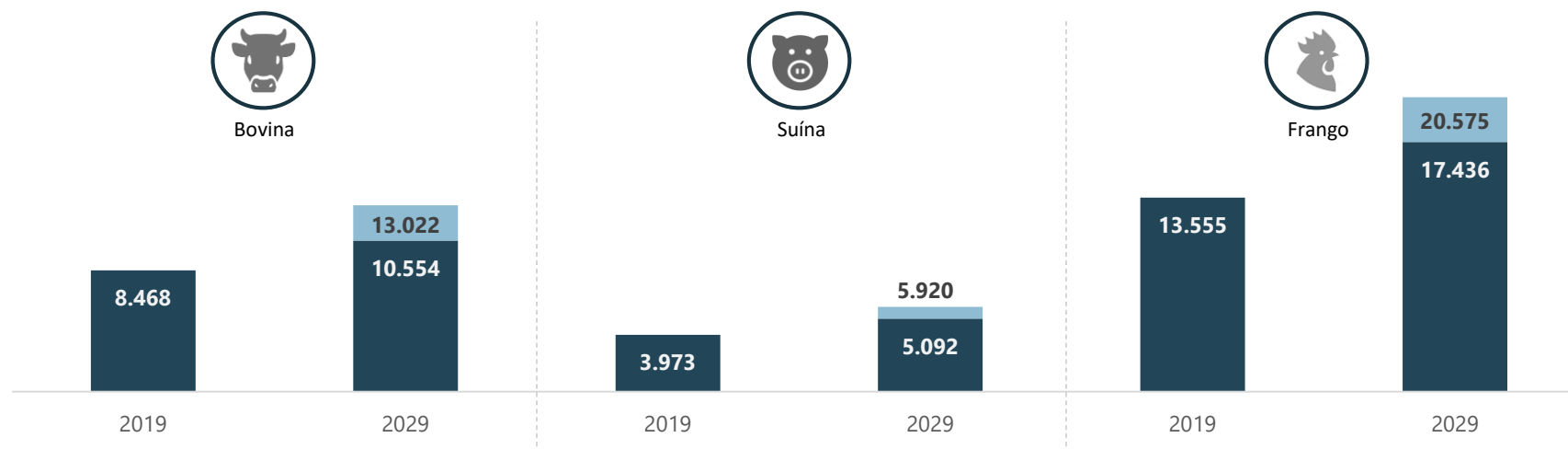
Grãos: 4ª estimativa de safra 2019/2020 de grãos da CONAB (Janeiro 2020)

A **última estimativa** da produção brasileira de grãos **aponta** para um **crescimento** de 2,5% em comparação à temporada passada com um volume total na ordem de **248 milhões de toneladas** ou 6,1 milhões de toneladas em relação a 2018/19.

Proteínas: A **demand**a pelas carnes brasileiras **disparou** em 2019, na esteira dos surtos de peste suína africana na **China**. O país asiático perdeu cerca de 40% de sua criação de porcos, a maior do mundo, por causa da doença, o que o levou a aumentar acentuadamente as importações de proteínas

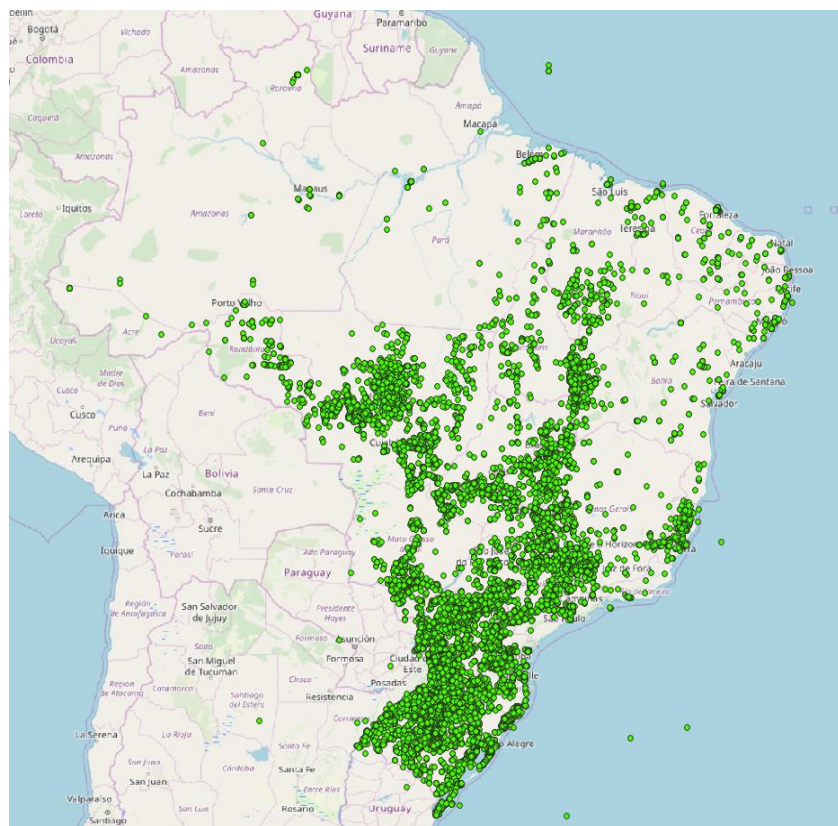
Evolução da Produção de Carnes Brasileiras | milhões de toneladas

■ Projeção ■ Limite superior

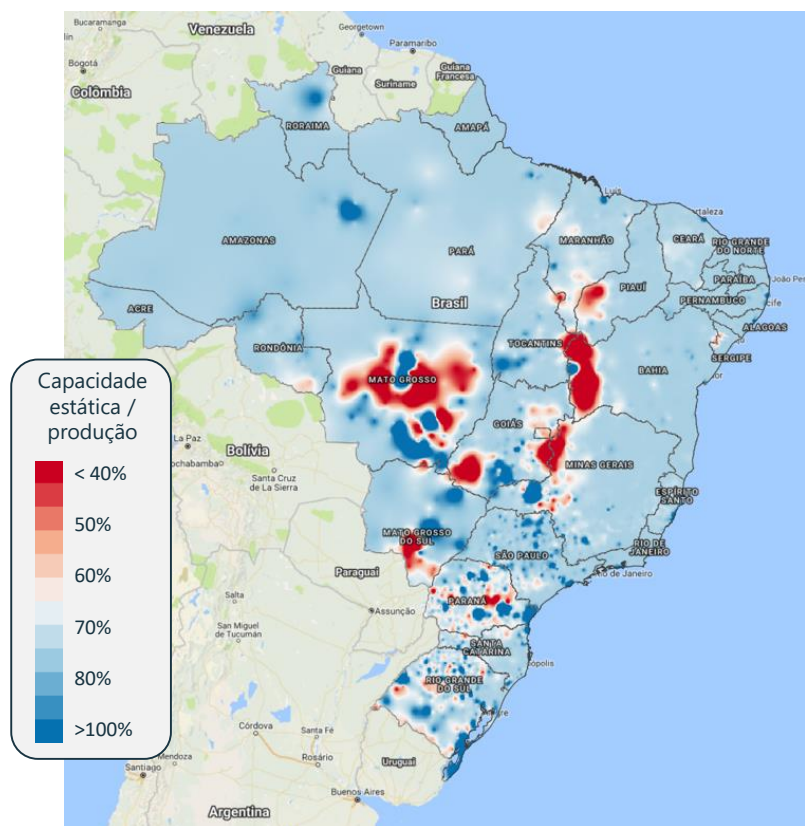


Mercado logístico e agronegócio | Brasil

Distribuição dos armazéns de grãos no Brasil



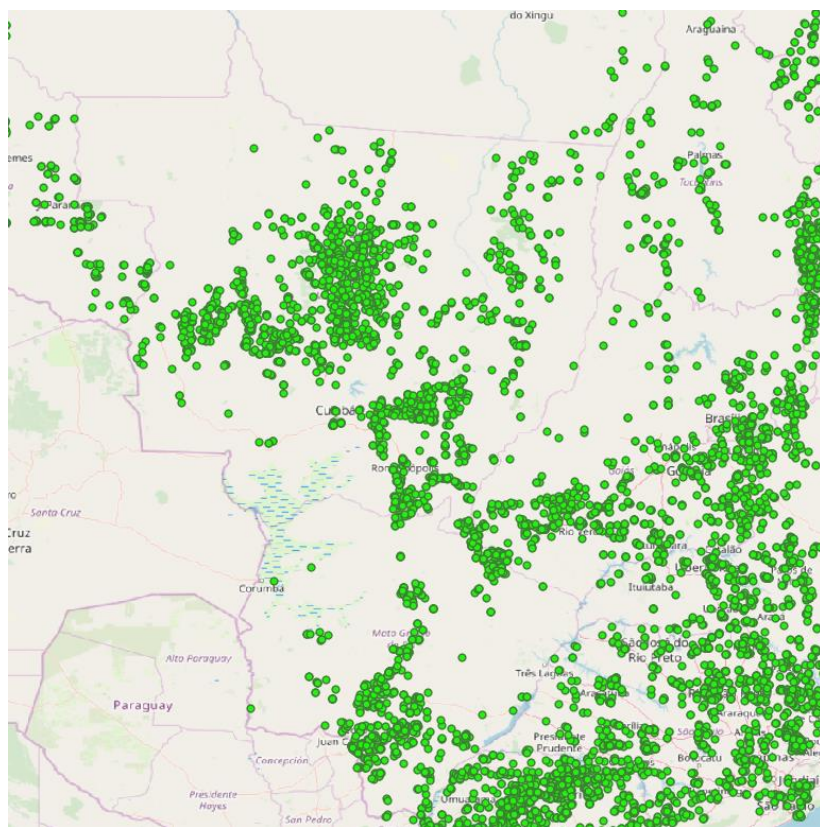
Densidade da capacidade estática em relação à produção



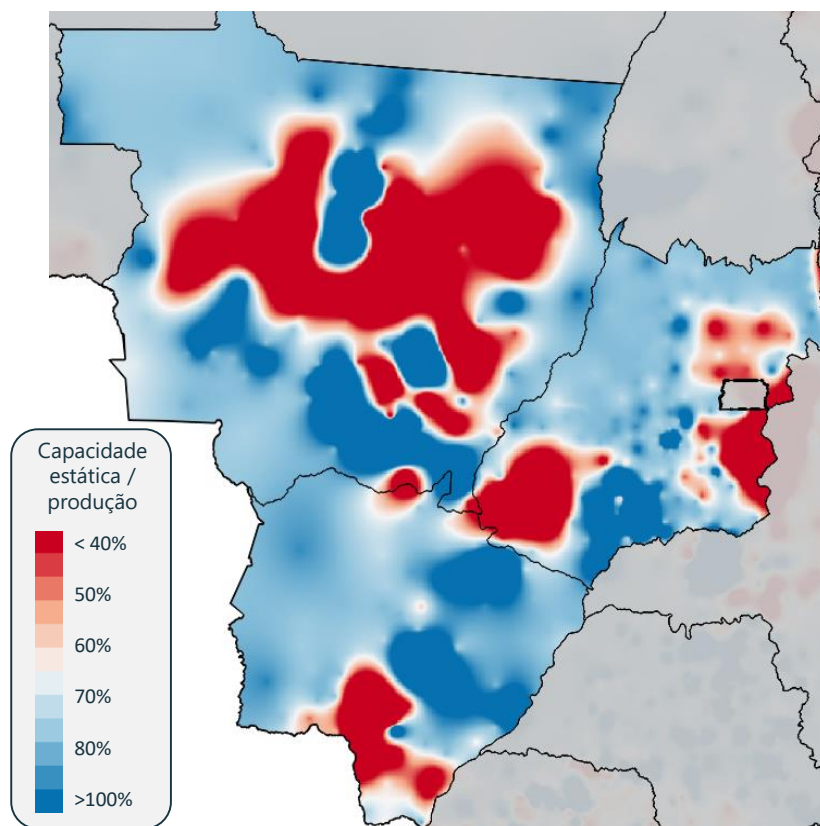
Fonte: IBGE, Conab e FC Stone

Mercado logístico e agronegócio | Centro-Oeste

Distribuição dos armazéns de grãos no Centro-Oeste

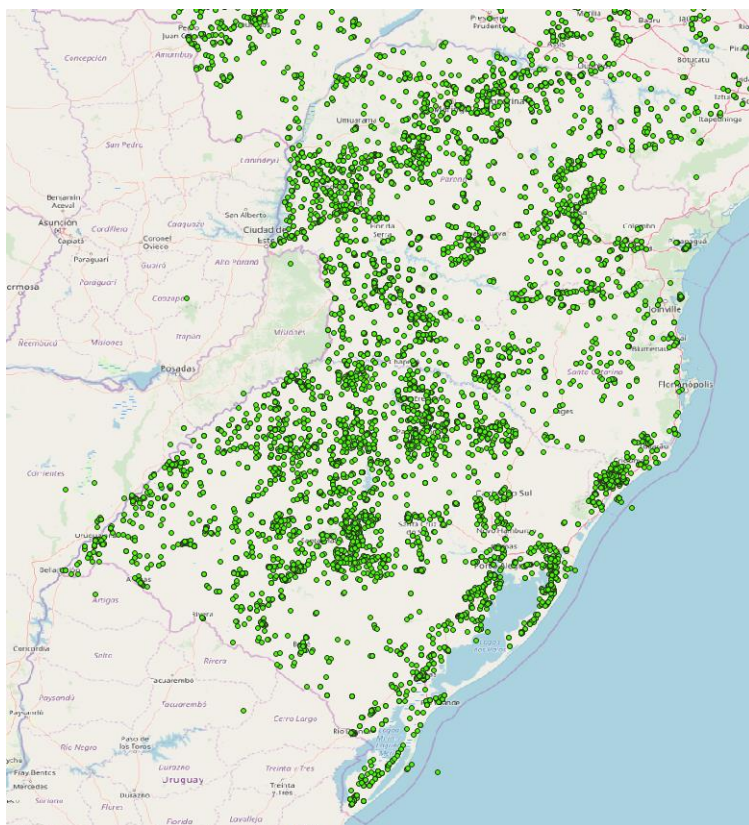


Densidade da capacidade estática em relação à produção

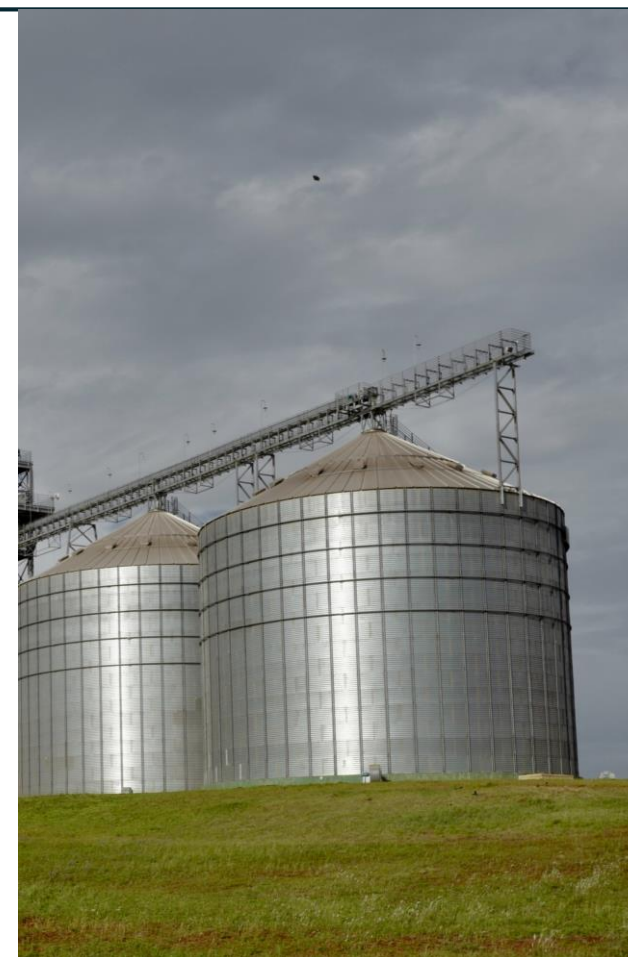
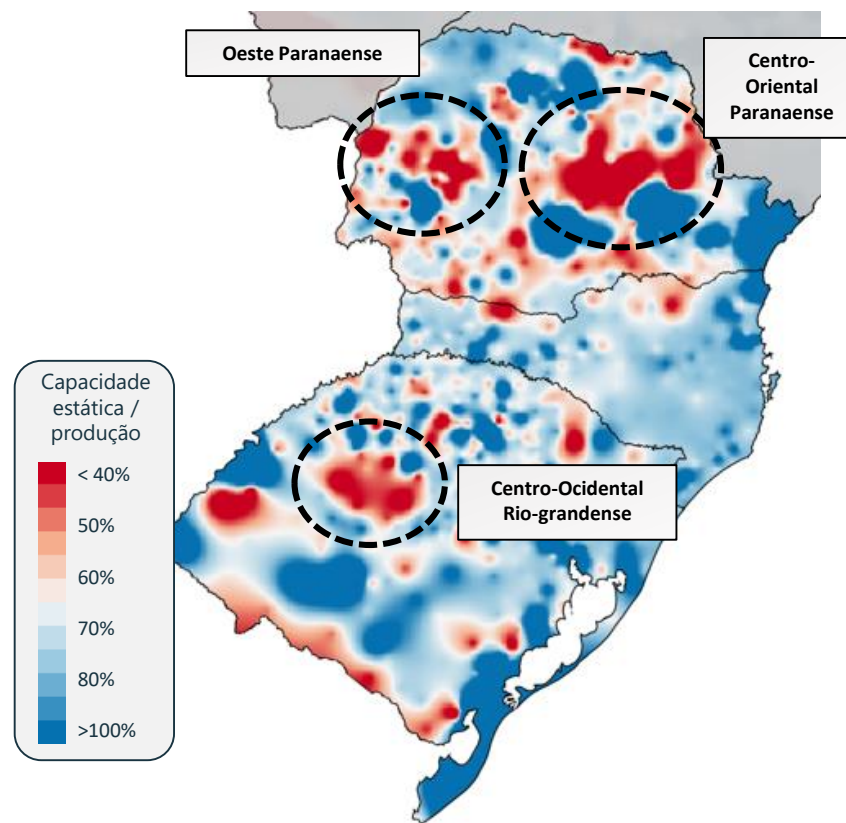


Mercado logístico e agronegócio | Sul

Distribuição dos armazéns de grãos no Sul



Densidade da capacidade estática em relação à produção



Resultado do Fundo

Considerando o resultado do mês data base deste relatório, a distribuição de rendimentos será de R\$ 0,17 (dezessete centavos de reais) por cota, com pagamento previsto para 15 de janeiro de 2020 e em favor dos detentores de cotas em 8 de janeiro de 2020.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em linha com a regulamentação vigente e o resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas imobiliárias, sempre que aplicáveis.

As despesas consideradas nesta data-base referem-se aos custos de administração, gestão, custódia, escrituração e auditoria. Vale lembrar que os parceiros e prestadores de serviços do Fundo já estão considerados na taxa de administração.

R\$	Competência em Novembro/2019 ¹ Caixa em Dezembro/2019	No semestre (mês caixa)	No ano (mês caixa)	Nos últimos 12 meses (mês caixa)
Receita Imobiliária	-	-	-	-
Lucros Imobiliários	-	-	-	-
Receita Financeira	1.401.966	1.401.966	1.401.966	1.401.966
Total de Receitas	1.401.966	1.401.966	1.401.966	1.401.966
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(555.630)	(555.630)	(555.630)	(555.630)
Total de Despesas	(555.630)	(555.630)	(555.630)	(555.630)
Resultado	846.336	846.336	846.336	846.336
Rendimento anunciado	846.336	846.336	846.336	846.336
Resultado por cota	0,17	0,17	0,17	0,17
Rendimento por cota	0,17	0,17	0,17	0,17
Resultado acumulado	-	-	-	-
Parcela distribuída (%)	100%	100%	100%	100%

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

Performance na B3

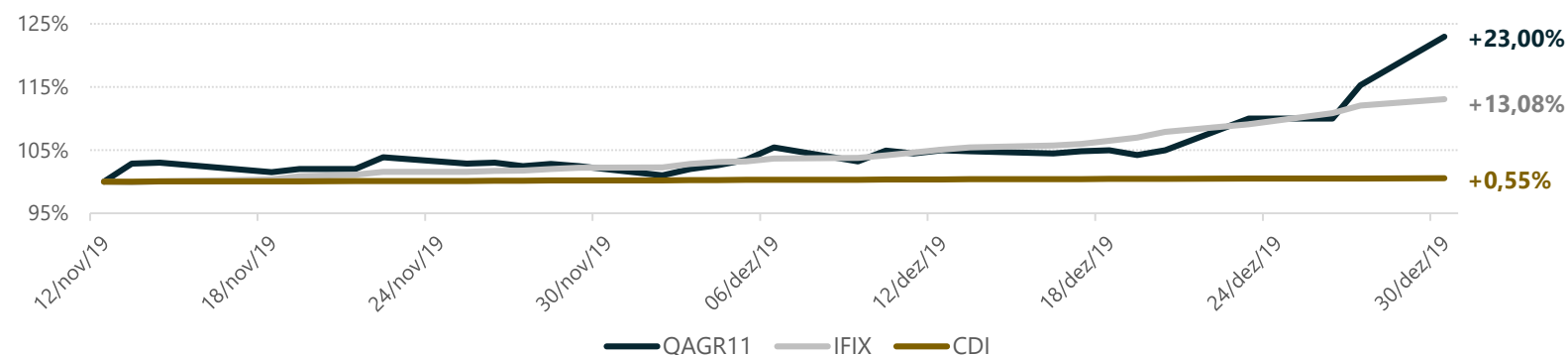
Rentabilidade

	Mês	Desde o Início ¹
QAGR11	20,01%	23,00%
IFIX	10,63%	13,08%
CDI	0,34%	0,55%

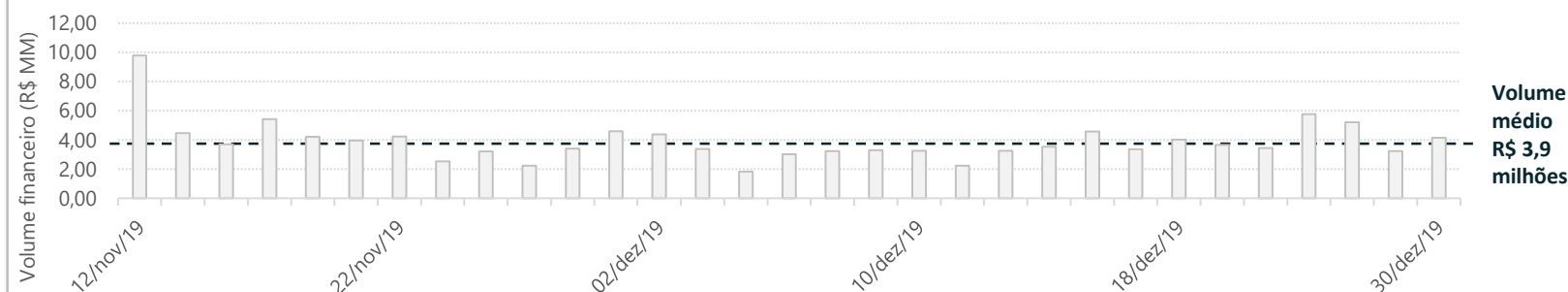
Liquidez

	Mês	Desde o Início ¹
Volume negociado	R\$ 68,8 MM	R\$ 120,5 MM
Volume médio diário negociado	R\$ 3,6 MM	R\$ 3,9 MM
Giro	10.8%	19.0%

Evolução da cota na B3 | desde o início



Volume financeiro negociado | desde o início

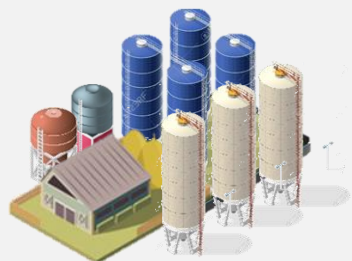


1. Considerando o início das negociações na B3 no dia 12 de novembro de 2019

Perguntas e Respostas (1/2)

Quais são os ativos-alvo do fundo?

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



Centro de Recebimento
S&LB e BTS

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



Retro-área de porto
S&LB e BTS

Finalidade: armazenagem de produtos sendo exportados ou importados



Armazém de líquidos (Tanques)
S&LB e BTS

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



Terminal de transbordo
S&LB e BTS

Finalidade: etapa multimodal de escoamento do produto



Armazém industrial
S&LB e BTS

Finalidade: armazenagem do produto antes ou depois de sua industrialização



Armazém frigorificado
S&LB e BTS

Finalidade: preparação e armazenagem frigorificada de proteínas animais



Perguntas e Respostas (2/2)

Quem é responsável pela manutenção dos ativos do fundo?

De acordo com o Regulamento, sempre que comercialmente possível, caberá aos locatários arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam sobre os respectivos ativos, tais como água, luz, gás, seguro contra danos aos ativos e respectiva manutenção recorrente. Quando referidos ativos não estiverem locados, o Fundo será responsável por estes gastos.

O Fundo será responsável pela operação dos ativos?

Não. A responsabilidade pela operação dos ativos será sempre dos locatários.

O valor dos aluguéis tem alguma correlação com o preço das commodities ou período de safra?

Não. Os valores devidos à título de aluguel serão sempre fixos, devidos mensalmente e sem nenhuma correlação com o período de safra ou valor/cotação das commodities.

Quando os proventos serão distribuídos?

O Fundo deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos em cada semestre (30 de junho e 31 de dezembro de cada ano) e farão jus aos rendimentos os titulares das cotas no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior à data de pagamento de distribuição do rendimento.

O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas até o 10º (décimo) dia útil do segundo mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, conforme as regras do Regulamento e desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.