

Relatório mensal | Janeiro 2020

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 (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 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

Lançamos o QAGR11 em novembro de 2019 com um pipeline cujas aquisições imediatas contemplavam 11 ativos de um mesmo cedente, totalizando cerca de R\$ 400MM. Entretanto, durante o processo de diligência, que revelou-se mais longo que o esperado inicialmente, verificou-se a possibilidade de aquisição de apenas parte desses ativos, o que acabou por atrasar os desembolsos iniciais do fundo. Em paralelo, seguimos com o processo de estruturação e diligência de outros ativos que já constavam do nosso pipeline, assim como aceleramos a originação de novos ativos que podem ser adquiridos no contexto do mandato do Fundo.

O resultado desse trabalho traz, como contrapartida ao prazo mais longo para os investimentos em relação ao inicialmente planejado, uma diversificação maior do fundo tanto em termos de cedentes, como de ativos e também geográficos. São 21 ativos, pertencentes a 6 cedentes e localizados em 3 diferentes regiões geográficas que estão atualmente em diferentes fases do processo de investimento. Esse pipeline contempla um potencial total de 1.415 mil toneladas de grãos de capacidade estática de armazenagem, uma área total superior a 420 ha e investimentos da ordem de R\$ 660MM.

As páginas seguintes deste relatório apresentam o resultado da estratégia adotada, incluindo os ativos em processo de investimento e a estimativa de desembolso para cada lote de ativos. Nossas estimativas estão baseadas na experiência da Gestão, pressupondo nosso extremo rigor no processo de diligência dos ativos e dos cedentes, que segue um extenso roteiro de análise abrangendo questões de ordem ambiental, registral e de georreferenciamento das áreas onde estão localizados os ativos, e também em grande parte documental tanto nos âmbitos federal, estadual e municipal. Ainda assim, e dentro dos nossos melhores esforços, estamos **sujeitos à aprovação das diligências**, bem como aos prazos heterogêneos de cartórios e órgãos públicos das regiões em questão.

No atual contexto, e ainda em linha com o divulgado durante o *roadshow*, estamos nos empenhando com o objetivo de finalizar os desembolsos/investimentos do Fundo em até 6 meses, contados do IPO do Fundo.

R\$ 483,4 milhões
Patrimônio líquido⁴

R\$ 95,90
Cota patrimonial⁴

R\$ 529,2 milhões
Valor de Mercado⁴

R\$ 105,00
Cota valor de Mercado⁴

13.590
investidores⁴

Liquidez diária média
R\$ 3,4 milhões⁵

R\$ 0,16 por cota de
rendimento no mês

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 31/01/2020

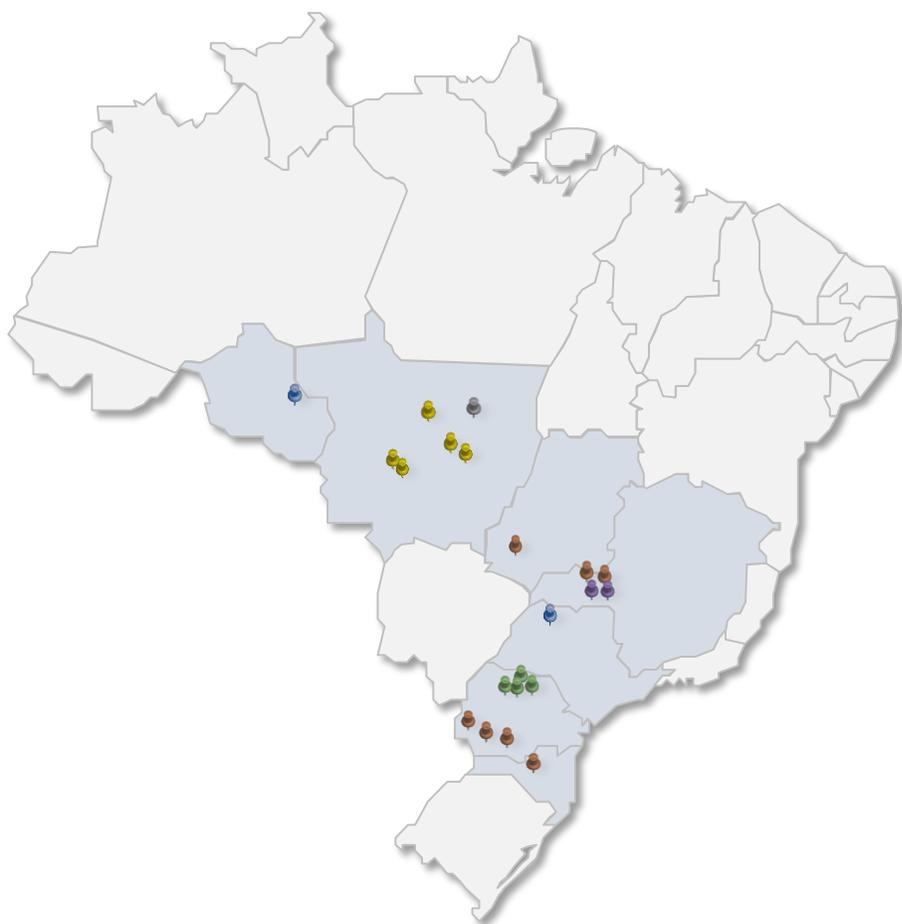
5. Desde o início do Fundo



Resumo do portfólio de ativos no pipeline

Lote	Ativos	Estado	Prazo	Valor	Status	Expectativa de Desembolso	
Cedente 1	4 unidades de armazenagem de grãos e defensivos	Paraná	10 anos	R\$ 89 MM	Aguardando assinatura dos contratos.	mar/20	
Cedente 2	2 armazéns frigorificados	São Paulo e Rondônia	10 anos	R\$ 170 MM	Diligência final e contratos em negociação.	abr/20	
Cedente 3	5 unidades de armazenagem de grãos e algodão	Mato Grosso	10 anos	R\$ 100 MM	Diligência avançada e contratos em negociação.	abr/20	
Cedente 4	1 unidade de armazenagem de grãos	Mato Grosso	20 anos	R\$ 80 MM	Fase inicial de diligência.	abr/20	
Cedente 5	2 unidades de armazenagem de grãos	Minas Gerais	20 anos	R\$ 60 MM	Fase inicial de diligência.	n.d.	
Cedente 6	7 unidades de armazenagem de grãos	Santa Catarina, Paraná, Minas Gerais e Goiás	20 anos	R\$ 160 MM	Fase inicial de diligência.	n.d.	
Total	21 ativos			R\$ 659 milhões			

Resumo do portfólio de ativos no pipeline



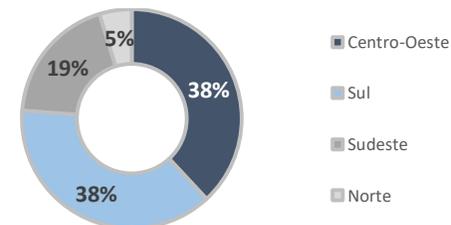
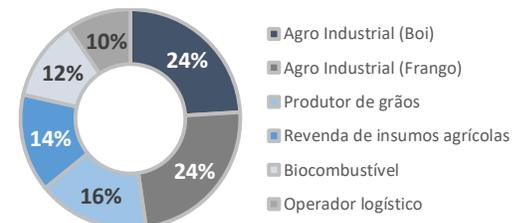
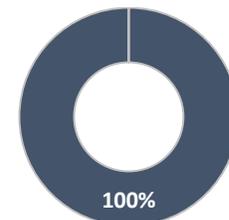
Tipo de contratos
% da receita

Perfil do locatário
% da receita

Breakdown por região
% dos ativos

Breakdown por etapa do processo de aquisição
Em volume financeiro

■ Tranche 1ª Oferta do Fundo | R\$ 484 MM
 ■ Tranche complementar | R\$ 240 MM



R\$ 659 milhões

Cap rate médio
~9,5%



Resultado do Fundo

Considerando o resultado do mês data base deste relatório, a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,16 (dezesseis centavos de reais) por cota, com pagamento realizado em 14 de fevereiro de 2020, em favor dos detentores de cotas em 7 de fevereiro 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 Dezembro/2019 Caixa em Janeiro/2020	No semestre (mês caixa)	No ano (mês caixa)	Nos últimos 12 meses ¹ (mês caixa)
Receita Imobiliária	-	-	-	-
Lucros Imobiliários	-	-	-	-
Receita Financeira	1.364.651	1.364.651	1.364.651	2.766.647
Total de Receitas	1.364.651	1.364.651	1.364.651	2.766.647
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(563.006)	(563.006)	(563.006)	(1.118.636)
Total de Despesas	(563.006)	(563.006)	(563.006)	(1.118.636)
Resultado	801.645	801.645	801.645	1.648.011
Rendimento anunciado	801.645	801.645	801.645	1.648.011
Resultado por cota	0,16	0,16	0,16	0,33
Rendimento por cota	0,16	0,16	0,16	0,33
Resultado acumulado	-	-	-	-
Parcela distribuída (%)	100%	100%	100%	100%

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

Performance na B3

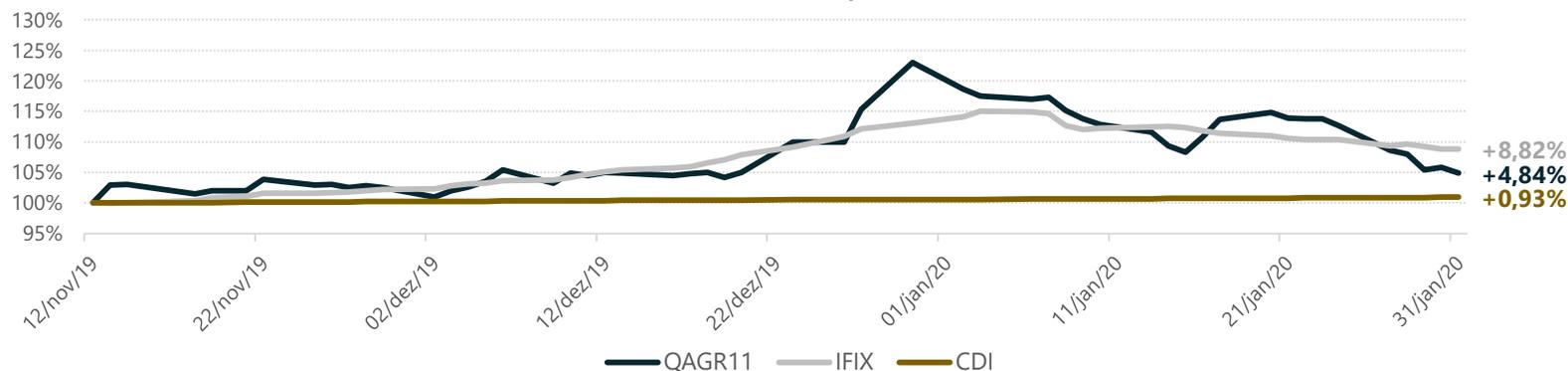
Rentabilidade

	Mês	Desde o Início ¹
QAGR11	-14,76%	4,84%
IFIX	-3,76%	8,82%
CDI	0,38%	0,93%

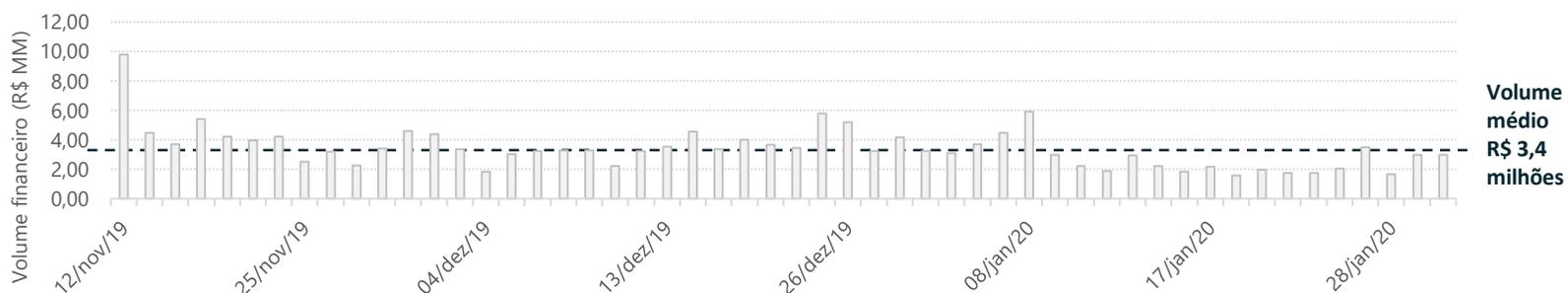
Liquidez

	Mês	Desde o Início ¹
Volume negociado	R\$ 59,6 MM	R\$ 180,1 MM
Volume médio diário negociado	R\$ 2,7 MM	R\$ 3,4 MM
Giro	11,0%	33,2%

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 frequentes

Em complemento às “Dúvidas Frequentes” apresentadas no website exclusivo do Fundo (www.quasar.agr.br) na página de “Informações aos Investidores”, trouxemos mais três questões que os investidores tem feito recorrentemente:

1. Qual é processo da Quasar para aquisição de ativos?

O processo de aquisição no QAGR segue um processo bastante rigoroso, em que verificamos informações do ativo e do cedente/locatário, envolvendo advogados, empresas de avaliação técnica, ambiental, imobiliária, consultorias de análise de mercado, cartórios, juntas comerciais e registro de imóveis. Costumamos dividir o processo da seguinte maneira:

- a. Comercial (30 a 60 dias): Nesta etapa, Quasar FII Agro e o proprietário do ativo definem os principais parâmetros da transação, considerando aspectos relativos ao estado do ativo e sua localização estratégica. Com isso, seriam determinados os principais termos e condições;
- b. Diligência (60 a 120 dias): Validação de documentos, informações e todos os dados necessários para a aquisição do ativo, quer do cedente (idoneidade, capacidade financeira etc.), quer do próprio ativo (ônus financeiro e ambiental, irregularidades, matrícula, etc.). Dificilmente essa etapa é completada em menos de 60 dias.
- c. Transação (15 a 30 dias): Formalização da transação (transferência de matrícula, assinatura de contratos de Compra/Venda e Locação, desembolso).

2. Qual é o motivo pelo qual as transações levam tempo para se concretizar?

A parte mais demorada (e mais importante) do processo é a diligência. A diligência financeira, jurídica, técnica e ambiental é parte fundamental do dever fiduciário do gestor e envolve muitas partes, além dos órgãos públicos em localidades remotas, para coleta de dados sobre o ativo e o futuro locatário.

A coleta de dados pode ser um pouco mais morosa, a baixa dos ônus podem atrasar um pouco mais o processo de aquisição, bem como os laudos ambientais podem eventualmente revelar pontos de atenção que necessariamente devem ser endereçados com o cedente do imóvel. Apenas ao final deste processo, o imóvel estará pronto para ser adquirido.

Os principais documentos que endereçam e concluem essa etapa de aquisição são laudo ambiental, certidões, auditoria feita pelos advogados, parecer da área de crédito da Quasar e aprovação do Comitê de Investimentos da Quasar.

Perguntas frequentes

3. 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