

QUASAR AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 32.754.734/0001-52 / Código de Negociação: QAGR11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de administradora do **QUASAR AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** inscrito no CNPJ sob o nº 32.754.734/0001-52 (“Fundo”), vem pelo presente informar aos cotistas e ao mercado em geral que recebeu um pedido de inclusão de matérias extraordinárias na Assembleia Geral Ordinária por meio de Consulta Formal, realizado pela gestora do Fundo, a **QUASAR ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 14.084.509/0001-74, nos seguintes termos (“Pedido de Inclusão”):

“À

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

(Administrador do Quasar Agro Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

Ref: Inclusão Pauta de AGO

Prezados Senhores,

Fazemos referência ao Fato Relevante divulgado em 16/12/20 que trata sobre o pedido de inclusão de matéria extraordinária na atual Assembleia Geral Ordinária do Quasar Agro Fundo de Investimento Imobiliário, e vimos comunicar que:

(i) Em 11 de dezembro de 2020, a Quasar assinou proposta vinculante relacionada a uma operação no âmbito do mercado de capitais com uma empresa que atua no segmento de fertilizantes (“Operação 1”). Nos termos de tal proposta, o valor final da Operação 1 será de R\$ 146.000.000,00 (cento e quarenta e seis milhões de reais), dos quais R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões de reais)¹ serão investidos pelo Quasar Agro. A remuneração será de IPCA + 6,75% a.a., a empresa possui rating Baa3 (high grade na escala Quasar) e o valor remanescente da operação, R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), será objeto de prestação de garantia firme pela instituição financeira responsável pela estruturação da Operação 1;

(ii) Em 11 de Dezembro de 2020 a Quasar aditou uma proposta vinculante (“Operação 2”) inicialmente assinada em 20 de Agosto 2020 conforme divulgado em nossas cartas mensais, relacionada a uma operação no âmbito do mercado de capitais no valor final de R\$

¹ O valor da operação aumentou de R\$ 90.000.000 (noventa milhões de reais), conforme citado em nosso relatório mensal de novembro, para R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões de reais).

48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais)² com remuneração de IPCA + 7,80% a.a. A devedora tem rating B2 (high yield na escala Quasar);

(iii) As Operações (operação 1 e 2 em conjunto) se encontram em período de silêncio de acordo com a Instrução CVM 476/09, o que impede a sua divulgação detalhada neste momento.

(iv) As operações estão em fase de estruturação com liquidação esperada até Fevereiro de 2021. Com estas transações integralmente liquidadas, o fundo estará com R\$ 431.000.000,00 (quatrocentos e trinta e um milhões de reais) ou aproximadamente 90% do Patrimônio Líquido alocado em ativos-alvo; e

(v) As propostas têm caráter vinculante e serão implementadas mediante cumprimento das condições precedentes acordadas entre as partes além de garantir exclusividade para a Quasar pelo período de 120 dias contados a partir da data de assinatura das propostas.

Dado o exposto acima, solicitamos que sejam incluídas, igualmente em caráter extraordinário, as seguintes matérias na ordem do dia de referida AGO do Fundo:

- i. Amortização de R\$ 14 (quatorze reais) por cota, ou seja, um total de R\$70.560.000,00 (setenta milhões e quinhentos e sessenta mil reais) até 26 de fevereiro de 2021, via utilização de recursos detidos em aplicações financeiras e em fundos de investimentos imobiliários negociados em bolsa detidos pelo Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário ("QAGR11"), caso a operação de dívida no valor de R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) com rating B2 na escala Quasar, para a qual a gestora assinou proposta vinculante, com remuneração mínima de IPCA + 7,80%a.a, não seja formalizada até 31 de janeiro de 2021;
- ii. Amortização de R\$ 24 (vinte e quatro reais) por cota, ou seja, um total de R\$120.960.000,00 (cento e vinte milhões e novecentos e sessenta mil reais), até 26 de março de 2021, via utilização de recursos detidos em aplicações financeiras e em fundos de investimentos imobiliários negociados em bolsa detidos pelo QAGR11, caso a operação de dívida no valor de R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões de reais) com empresa que atua no segmento de fertilizantes, para a qual a gestora assinou proposta vinculante, com remuneração mínima de IPCA + 6,75% a.a., não seja formalizada até 28 de fevereiro de 2021;e
- iii. Revogação dos parágrafos sexto a nono do Art. 12 do Regulamento do QAGR11, bem como o Anexo I do Regulamento, os quais contêm regras de concentração para os Ativos-Alvo da carteira do Fundo, conforme abaixo, de forma a evitar desenquadramento do Fundo após amortização(ões) proposta(s) acima. Caso tal

² O valor da operação diminuiu de R\$ 55.000.000 (cinquenta e cinco milhões de reais), conforme citado em nosso relatório mensal de Novembro, para R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) conforme apresentado acima. A operação anterior era um SLB e a nova será uma dívida.

revogação seja aprovada, serão alterados também o Art. 4º, caput, o Art. 6º, parágrafo segundo, e o Art. 12, parágrafo terceiro, inciso I, para exclusão das referências cruzadas aos dispositivos revogados:

§ 6º - A aquisição dos Ativos-Alvo deverá observar as seguintes regras adicionais de concentração ("Regras Adicionais de Concentração"):

Patrimônio Líquido do Fundo	Regras de Concentração por Rating Interno Atribuído pelo GESTOR aos locatários
Até R\$500.000.000,00	Baa3 ou mais: Pelo menos 70% Abaixo Baa3: Até 30%
Entre R\$500.000.000,00 e R\$1.000.000.000,00	Baa3 ou mais: Pelo menos 60% Range Ba1 a B1: Até 30% Abaixo de B1: Até 10%
Acima de R\$1.000.000.000,01	Baa3 ou mais: Pelo menos 60% Range Ba1 a B1: Até 20% Abaixo de B1: Até 20%

Ademais, a Administradora esclarece que verificou os poderes dos signatários do Pedido de Inclusão e que irá alterar os termos da Consulta Formal em curso, conforme o Pedido de Inclusão e conforme, também, a solicitação realizado por cotistas do Fundo, nos termos do Art. 19, parágrafo terceiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, conforme divulgado pela Administradora em 16 de dezembro de 2020, por meio de Fato Relevante.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 18 de dezembro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM