

QUASAR AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME nº 32.754.734/0001-52

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO
ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS****Inclusão de Matérias Extraordinárias e alteração do rito de deliberação,
de Consulta Formal, para Assembleia Geral a ser realizada à distância.**

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **QUASAR AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME nº 32.754.734/0001-52 (“Fundo”), vem por meio desta, em atendimento às solicitações (i) de cotistas que detêm, em conjunto, mais de 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo (“Cotistas Solicitantes”), nos termos do Art. 19, parágrafo quarto, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e do Art. 36, parágrafo terceiro, do regulamento do Fundo (“Regulamento”), e (ii) do gestor do Fundo, a **QUASAR ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 14.084.509/0001-74 (“Gestor”), nos termos do Art. 69, da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, **CONVOCAR** os cotistas do Fundo (“Cotistas”) para participar da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, a ser realizada à distância, no dia 08 de janeiro de 2021, às 11:00 (onze horas da manhã), nos termos do Ofício-Circular nº 6/2020/CVM/SIN (“Assembleia”), tendo como ordem do dia deliberar sobre:

1. **Em sede de Assembleia Geral Ordinária**, deliberar sobre as contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2020, conforme a Consulta Formal enviada aos Cotistas em 09 de dezembro de 2020;
2. **Em sede de Assembleia Geral Extraordinária:**
 - 2.1. Deliberar sobre a realização ou não realização de amortização parcial extraordinária das Cotas, a qual, caso aprovada pelos Cotistas, será realizada segundo uma das seguintes condições (as quais são mutuamente excludentes):

(a) Proposta dos Cotistas Solicitantes:

Amortização de R\$ 38,00 (trinta e oito reais) por Cota, ou seja, um total de R\$ 191.520.000,00 (cento noventa e um milhões e quinhentos e vinte mil reais) até 26 de fevereiro de 2021, via utilização de recursos hoje detidos em aplicações financeiras e em fundos de investimentos imobiliários negociados em bolsa detidos pelo Fundo; ou

(b) Proposta do Gestor:

- 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 Fundo, 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 Fundo, 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

Adicionalmente, também por proposta do Gestor:

- 2.2. Deliberar sobre a revogação dos parágrafos sexto a nono do Art. 12 do Regulamento do Fundo, 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 eventual desenquadramento do Fundo após amortização(ões) proposta(s) acima**. Caso tal 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%

Adicionalmente, o Gestor enviou os seguintes esclarecimentos no Fato Relevante publicado em 18 de dezembro de 2020 a respeito das matérias extraordinárias solicitadas:

- 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) 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\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) 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.”*

ESCLARECIMENTOS DO ADMINISTRADOR

As deliberações constantes da ordem do dia deverão ser tomadas pela maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada Cota um voto, nos termos do Art. 18 da Instrução CVM 472, sendo que a matéria descritas no item 2.2 acima apenas será aprovada pelo voto favorável de Cotistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do Art. 20, parágrafo primeiro, da Instrução CVM 472.

Os documentos pertinentes à matéria objeto da Ordem do Dia, incluindo a Proposta do Administrador, estão disponíveis para consulta no endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste link, procurar por “FII QUASAR AGRO” e clicar em “Pesquisar”).

Adicionalmente, o Administrador esclarece que caso a amortização seja aprovada considerando tanto a opção “Proposta do Gestor” quanto a “Proposta dos Cotistas Solicitantes”, o referido valor a ser amortizado aos cotistas não teria incidência de imposto de renda retido na fonte.

PROCEDIMENTOS PARA PARTICIPAÇÃO NA ASSEMBLEIA GERAL

Excepcionalmente, a Assembleia não será realizada mediante a reunião presencial dos Cotistas do Fundo, tendo em vista as recomendações do Ministério da Saúde quanto às medidas de proteção para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional visando o combate da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), especialmente no que se refere a evitar aglomerações de pessoas. Nesse sentido, a Assembleia Geral Extraordinária será realizada por meio digital, através da plataforma “Webex” (“Plataforma”).

Para participação na Assembleia, os Cotistas deverão realizar seu cadastro na Plataforma, a partir da presente data, no endereço <https://btgpactual.webex.com/btgpactual-pt/onstage/g.php?MTID=ec639d7302c5e7d01e11fbee3b5207b0> (senha de acesso: BTG0801).

Concluída a validação do cadastro do Cotista, será enviado, ao endereço de e-mail informado, o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Aos Cotistas que se façam representar por procuração e/ou por seus representantes legais, será solicitado, no ato do cadastro, que apresentem os documentos de representação pertinentes, conforme instrução disponível na Plataforma.

Pedimos aos Cotistas que realizem seu cadastro com a maior brevidade possível, de modo que possam ser contatados pelo Administrador em tempo hábil para sanar qualquer pendência em seu cadastro e/ou verificação de poderes de representação.

Na data da Assembleia, recomendamos aos Cotistas que acessem o link para a Plataforma com, no mínimo, 30 (trinta) minutos de antecedência do horário indicado para o início da mesma.

De modo a viabilizar o controle de acesso e presença dos Cotistas, não serão admitidos à Assembleia aqueles que realizarem seu acesso à Plataforma após o início da Assembleia pelo Administrador,

que poderá – a seu exclusivo critério - postergar o início da Assembleia em até 15 (quinze) minutos, período durante o qual será admitida a entrada na Assembleia.

O Administrador não se responsabilizará por eventuais falhas de conexão ou problemas operacionais de acesso ou equipamentos dos Cotistas.

A Assembleia será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes à Assembleia e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar.

Nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de envio da Consulta Formal (09 de dezembro de 2020), seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Não será permitido o acesso à Plataforma tampouco a participação na Assembleia àqueles que não tenham direito de voto, nos termos descritos acima. **O conteúdo da Assembleia, incluindo o conteúdo das mensagens enviadas por meio dos canais de comunicação públicos disponíveis na Plataforma, será gravado pelo Administrador, sendo certo que o mesmo não terá acesso às mensagens trocadas exclusivamente entre Cotistas por meio de canal de comunicação restrito constante da Plataforma.**

Orientações adicionais para o uso da Plataforma e participação na Assembleia serão divulgados oportunamente pela Administradora, no portal da CVM e B3, Fundos.Net (acessível por meio do endereço sistemas.cvm.gov.br). Ressaltamos que os procedimentos acima têm como finalidade possibilitar uma maior participação dos Cotistas na Assembleia. Contamos com a colaboração de todos os participantes.

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas deverão exercer seu voto, **exclusivamente**, por meio: (i) de e-mail endereçado a ri.fundoslistados@btgpactual.com, contendo a manifestação de voto (na forma do Anexo I deste Edital), bem como os respectivos documentos de identificação e/ou representação¹; ou (ii) para os Cotistas pessoas físicas que tenham seu e-mail cadastrado junto ao custodiante de suas cotas ou junto ao escriturador das cotas, por meio do link enviado pelo Administrador por e-mail juntamente com este Edital. Para que se evitem dúvidas, esclarecemos não serão computadas as manifestações de voto proferidas oralmente, por meio de comunicação escrita na Plataforma (chat) ou por qualquer modo que não aqueles indicados nos itens (i) e (ii) acima.

Após a exposição das matérias objeto da Ordem do Dia e discussão entre os presentes, a

¹ **(i) Para Cotistas Pessoas Físicas:** cópia simples de um documento de identificação do qual conste a assinatura do Cotista, tal qual, RG, RNE ou CNH; **(ii) para Cotistas Pessoas Jurídicas:** cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item 1 acima (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); **(iii) para Cotistas Fundos de Investimento:** cópia do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima. **(iv) para Cotistas representados por procuração:** o procurador deverá enviar a respectiva procuração contendo poderes específicos para a prática do ato, com firma reconhecida ou acompanhada de documento de identificação do signatário da procuração, lavrada há menos de 1 (um) ano.

Assembleia será suspensa e o Administrador abrirá um prazo adicional de 4 (quatro) horas para envio das manifestações de voto pelos Cotistas, nos termos descritos acima. O resultado da deliberação será divulgado quando da reinstalação da Assembleia, na forma descrita abaixo.

Sem prejuízo do mencionado acima, também serão aceitas pelo Administrador as manifestações de voto enviadas antecipadamente pelos Cotistas, a partir da data deste Edital, observadas as formas de envio descritas acima.

VOTOS ENVIADOS EM RESPOSTA À CONSULTA FORMAL ORIGINALMENTE FORMULADA

O Administrador esclarece que, tendo em vista a relevância das matérias extraordinárias, conforme descritas acima, optou-se pela alteração do rito da Assembleia, que antes seria realizado por meio do procedimento de consulta formal. Não obstante, as manifestações de voto a respeito da matéria da matéria 1 acima que tenham sido enviadas nos termos da Consulta Formal enviada aos Cotistas em 09 de dezembro de 2020 serão consideradas normalmente pelo Administrador (exceto caso o Cotista envie novo voto em sentido diverso, hipótese em que apenas a segunda manifestação será considerada).

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Após a suspensão dos trabalhos referida acima, **a Assembleia será reinstalada no dia 11 de janeiro de 2021, às 17:00 (dezessete horas), exclusivamente para comunicação do quórum de instalação e do resultado das deliberações, através do link <https://btgpactual.webex.com/btgpactual-pt/onstage/g.php?MTID=eb4ce615ee05f2910edde12287c5e24af> (senha de acesso: BTG1101).**

Adicionalmente, nesta mesma data, será disponibilizado no portal da CVM e B3, Fundos.Net (acessível por meio do endereço sistemas.cvm.gov.br), o sumário das decisões tomadas na Assembleia, nos termos da regulamentação aplicável.

Esclarecemos, por fim, que a suspensão dos trabalhos e a reinstalação da Assembleia no horário indicado acima têm a finalidade de operacionalizar a apuração do quórum de instalação da Assembleia e permitir ao Administrador tempo hábil para a contagem dos votos recebidos, tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo. Incentivamos V. Sa. a entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários.

São Paulo, 24 de dezembro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Anexo I
Modelo de Manifestação de Voto

À

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Ref.: Manifestação de Voto, Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada em 08 de janeiro de 2021.

Em atenção ao Edital de Convocação para a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas do **QUASAR AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME nº 32.754.734/0001-52 (“Fundo”), a realizar-se no dia **08 de janeiro de 2021**, às 11:00 (onze horas), nos termos do regulamento do Fundo (“Assembleia” e “Edital de Convocação”, respectivamente), manifesto abaixo meu voto com relação à matéria objeto da ordem do dia:

1. **Em sede de Assembleia Geral Ordinária**, deliberar sobre as contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2020, conforme a Consulta Formal enviada aos Cotistas em 09 de dezembro de 2020.

- ☐ **SIM, aprovo** as contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2020;
- ☐ **NÃO, não aprovo;**
- ☐ **Abstenho-me de votar;**
- ☐ Abstenho-me de votar, por estar em **situação de conflito de interesses ou impedido**, nos termos do Art. 31, §1º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

2. **Em sede de Assembleia Geral Extraordinária:**

- 2.1. Deliberar sobre a realização ou não realização de amortização parcial extraordinária das Cotas, a qual, caso aprovada pelos Cotistas, será realizada segundo uma das seguintes condições (as quais são mutuamente excludentes):

- (a) **Proposta dos Cotistas Solicitantes:**

*Amortização de R\$ 38,00 (trinta e oito reais) por Cota, ou seja, um total de R\$ 191.520.000,00 (cento noventa e um milhões e quinhentos e vinte mil reais) até 26 de fevereiro de 2021, via utilização de recursos hoje detidos em aplicações financeiras e em fundos de investimentos imobiliários negociados em bolsa detidos pelo Fundo; **ou***

(b) Proposta do Gestor:

- 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 Fundo, 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;

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 Fundo, 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;

- ☐ Aprovo a Proposta dos Cotistas Solicitantes;
- ☐ Aprovo a Proposta do Gestor;
- ☐ Abstenho-me de votar;
- ☐ Abstenho-me de votar, por estar em **situação de conflito de interesses ou impedido**, nos termos do Art. 31, §1º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

- 2.2. *Adicionalmente, também por proposta do Gestor: deliberar sobre a revogação dos parágrafos sexto a nono do Art. 12 do Regulamento do Fundo, 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 eventual desenquadramento do Fundo após amortização(ões) proposta(s) acima**. Caso tal 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, nos termos descritos no Edital de Convocação*

- ☐ **SIM, aprovo** a alteração do Regulamento, conforme descrita no Edital de Convocação;
- ☐ **NÃO, não aprovo**;
- ☐ **Abstenho-me de votar**;

[] Abstenho-me de votar, por estar em **situação de conflito de interesses ou impedido**, nos termos do Art. 31, §1º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

_____, ____ de _____ de 2020.

Assinatura

Nome ou denominação do Cotista:

CPF/CNPJ: