



FII QUASAR AGRO

AGOE – 08/01/2021

São Paulo



ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA



Cronograma

1. Pauta 1 - Matéria Ordinária
2. Apresentação Gestora
3. Pauta 2.1 - Matéria Extraordinária
4. Pauta 2.2 - Matéria Extraordinária

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA -2020



Balanço Patrimonial - Ativo

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2020
Circulante		
Aplicações financeiras		
Cotas de fundo de renda fixa	5	3.519
Letras financeiras do tesouro (LFT)	5	363.120
Contas a receber		
Aluguéis a receber	6	901
Adiantamentos a fornecedores		710
Outros créditos		40
		368.290
Investimento		
Propriedades para Investimento		
Imóveis acabados		138.686
Ajuste de avaliação ao valor justo		2.421
	7	141.107
Total do ativo		509.397

Passivo	Nota	30/06/2020
Circulante		
Rendimentos a distribuir	11	3.168
Impostos e contribuições a recolher		6
Provisões e contas a pagar		333
Obrigações por aquisição de imóveis	10	20.156
		23.663
Total do passivo		23.663
Patrimônio líquido		
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	504.000
Gastos com colocação de cotas	12.4	(20.548)
Lucros acumulados		2.282
Total do patrimônio líquido		485.734
Total do passivo e patrimônio líquido		509.397

Demonstração Financeira

Demonstrações dos Resultados do Exercício

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2020</u>
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	8	2.414
		<u>2.414</u>
Propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	2.421
		<u>2.421</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>4.835</u>
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		9.797
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		924
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(1.938)
		<u>8.783</u>
Despesas operacionais		
Despesa de consultoria	14	(68)
Despesa da avaliação	14	(44)
Taxa de administração - Fundo	9 e 14	(2.187)
Outras despesas operacionais	14	(147)
		<u>(2.446)</u>
Lucro líquido do período		<u>11.172</u>
Quantidade de cotas integralizadas		<u>5.040.000</u>
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		<u>2,217</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>96,38</u>

Demonstração Financeira

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Em milhares de Reais

	30/06/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de receitas de aluguéis	1.513
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(2.097)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(56)
Pagamento de adiantamentos a fornecedores	(710)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(1.938)
Caixa líquido das atividades operacionais	(3.288)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	9.797
Aquisição de letras financeiras do tesouro	(362.196)
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	(118.530)
Caixa líquido das atividades de investimento	(470.929)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas de investimentos integralizadas	504.000
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	(20.548)
Rendimentos distribuídos	(5.722)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	6
Caixa líquido das atividades de financiamento	477.736
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.519
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	3.519

Pauta 1 – Matéria Ordinária

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;

[Demonstrativos Financeiros - 30 de junho de 2020](#)

QUASAR



Apresentação Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas QAGR11

08 de Janeiro 2021

QUASAR
ASSET MANAGEMENT

QUASAR AGRO 



Matéria 2.1 Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas QAGR11

Cenários após AGOE, caso PROPOSTA DO GESTOR seja aprovada	Patrimônio ¹ (R\$ MM)	Amortização (R\$/cota)	Yield médio (a.a.) s/ capital alocado ²
Formaliza Operações 1 e 2 ³	487	0	9,32%
Formaliza apenas Operação 1	366	14	9,01%
Formaliza apenas Operação 2	416	24	9,07%
Não formaliza as Operações	295	38	8,60%

← Cenário conforme
proposto pelos
cotistas solicitantes

¹Valor do Patrimônio Fechamento Contábil 30/10/2020

²Considerando IPCA 2021 = 3,32%, conforme Pesquisa Focus (04jan21)

³Operação 1: R\$ 48 milhões a IPCA + 7,80% a.a. / Operação 2: R\$ 106 milhões a IPCA + 6,75% a.a.



Matéria 2.2 Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas QAGR11

Matéria 2.2: Retirar exigência limitação rating Ativos-Alvo

Proposta 2 Gestor	Excluir exigência de que o fundo deve investir pelo menos 70% de seu patrimônio alocado em ativos <i>high-grade</i> ;
-------------------	---

Fonte: Quasar Asset Management



Anexos



Matéria 2.1 Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas QAGR11

Matéria 2.1: Escolha da amortização proposta pelo Gestor ou pelos Cotistas

Formalizar as operações mandatadas: R\$ 154 milhões até 28/02/2021 ou amortizar R\$ 191,52 milhões conforme descrito:

Proposta Gestor 2.1 b)	Formalizar operação de R\$ 48 milhões com remuneração de IPCA + 7,80% a.a. até 31/01/2021 ou amortizar R\$ 70,56 milhões em cotas do QAGR11 até 26/02/2021
	Formalizar operação de R\$ 106 milhões com remuneração de IPCA + 6,75% a.a. até 28/02/2021 ou amortizar R\$ 120,96 milhões em cotas do QAGR11 até 26/03/2021
Proposta Cotistas 2.1. a)	Amortizar R\$ 191,52 milhões até 26/02/2021

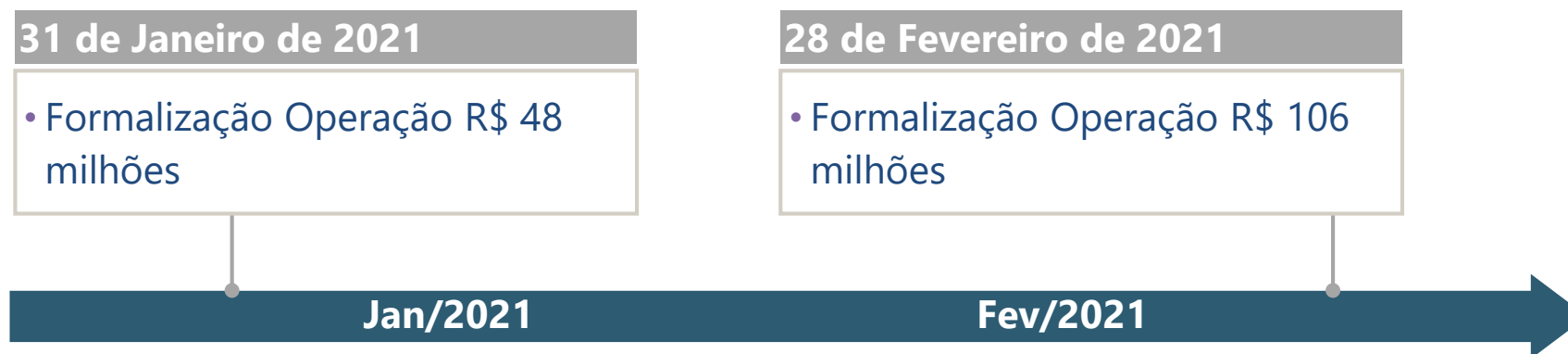
Fonte: Quasar Asset Management



Matéria 2.1 Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas QAGR11

Cenário 1: aprovação da proposta do Gestor e conclusão das duas operações mandatadas que se encontram em etapa de formalização documental com as diligências técnicas concluídas:

- Formalização da operação de **R\$ 48 milhões** com remuneração de **IPCA + 7,80 % a.a.** até **31 de Janeiro de 2021**
- Formalização da operação de **R\$ 106 milhões** com remuneração de **IPCA + 6,75 % a.a.** até **28 de Fevereiro de 2021**



Resultado: QAGR11 atinge ~90% de alocação com maior diversificação de locatários e maior rentabilidade

Fonte: Quasar Asset Management



Matéria 2.1 Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas QAGR11

Cenário 2: aprovação da proposta do Gestor e conclusão da operação mandatada de R\$ 48 milhões:

- Formalização da operação de **R\$ 48 milhões** com remuneração de **IPCA + 7,80 % a.a.** até **31 de Janeiro de 2021**
- Não formalização da operação de **R\$ 106 milhões** com remuneração de **IPCA + 6,75 % a.a.** até **28 de Fevereiro de 2021**



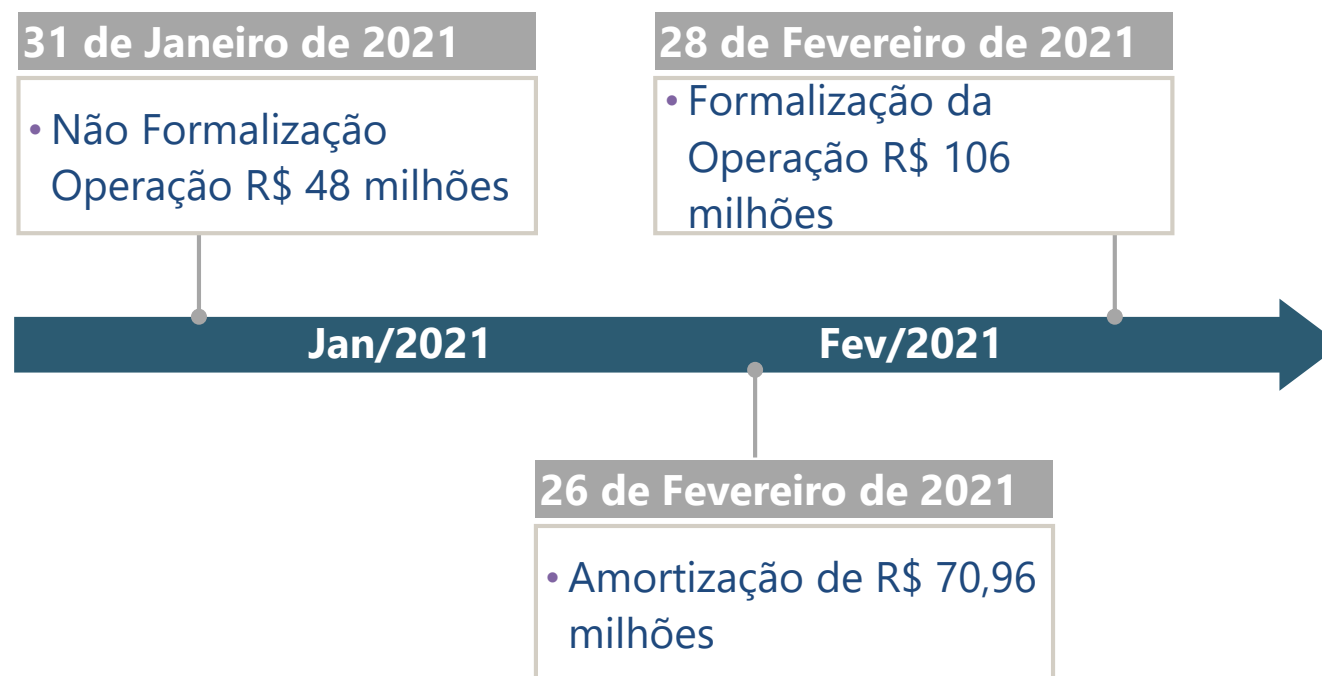
Fonte: Quasar Asset Management



Matéria 2.1 Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas QAGR11

Cenário 3: aprovação da proposta do Gestor e conclusão da operação mandatada de R\$ 106 milhões:

- Não Formalização da operação de **R\$ 48 milhões** com remuneração de **IPCA + 7,80 % a.a.** até **31 de Janeiro de 2021**
- Formalização da operação de **R\$ 106 milhões** com remuneração de **IPCA + 6,75 % a.a.** até **28 de Fevereiro de 2021**



Resultado: QAGR11 atinge mais de 90% de alocação com maior diversificação de locatários e maior rentabilidade

Fonte: Quasar Asset Management



Matéria 2.1 Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas QAGR11

Cenário 4: aprovação da proposta do Gestor e não conclusão das operações mandatadas:

- Não Formalização da operação de **R\$ 48 milhões** com remuneração de **IPCA + 7,80 % a.a.** até **31 de Janeiro de 2021**
- Não Formalização da operação de **R\$ 106 milhões** com remuneração de **IPCA + 6,75 % a.a.** até **28 de Fevereiro de 2021**



Resultado: QAGR11 atinge 90% de alocação com locatários atuais

Fonte: Quasar Asset Management



Relação com Investidores

Tel: +55 11 5538 4700

ri@qam.com.br

Carlos Maggioli

Tel: +55 11 5538 4701

carlos.maggioli@qam.com.br

Marcia Lima

Tel: +55 11 5538 4716

marcia.lima@qam.com.br

Bruna Nascimento

Tel: +55 11 5538 4707

bruna.nascimento@qam.com.br

 Av. Juscelino Kubitschek, 1.726, Cj. 92
São Paulo – SP CEP 04543-000

 www.qam.com.br

 [@quasarasset](https://www.instagram.com/quasarasset)

 [Quasar Asset Management \(QAM\)](#)

 [Quasar](#)


ANBIMA
A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulação
e Melhores Práticas para os
Fundos de Investimento.

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 ri@qam.com.br.



Pauta 2.1 - Matéria 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

Pauta 2.2 - Matéria Extraordinária

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%

[Convocação](#)
[Proposta da Administradora](#)

