

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUASAR AGRO- FII

CNPJ nº 32.754.734/0001-52

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

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.**

Prezados Cotistas,

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 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 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, vem por meio deste colocar a Proposta da Administrador da referida 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”), a fim de deliberar sobre a seguinte matéria extraordinária:

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.*”

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

A Administradora entende que tanto a “Proposta dos Cotistas Solicitantes”, quanto a “Proposta do Gestor” presentes no **item 2.1**, em conjunto com a mudança no regulamento colocado em deliberação no **item 2.2**, devem ser abertamente discutidas e deliberadas no melhor interesse dos cotistas e esclarece que a Administradora se abstém da recomendação formal de ambas as matérias, não opinando quanto à sua aceitação ou à sua rejeição.

Adicionalmente, a Administradora 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 amortizado¹ aos cotistas não teria incidência de imposto de renda retido na fonte.

Para melhor elucidar os Cotistas das decisões a serem deliberadas, seguem:

- Fatos Relevantes dos pedidos de inclusões de matérias:
 1. [Proposta dos Cotistas Solicitantes](#) – 16/12/2020
 2. [Proposta Da Gestora](#) – 18/12/2020
- Transcrição da **Política de Investimentos e Política de Exploração de Ativos**, presente no [Regulamento Vigente](#):

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 5º - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão da ADMINISTRADORA, conforme orientação do GESTOR, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do FUNDO se processará em atendimento ao disposto no art. 4º deste Regulamento, buscando realizar investimentos imobiliários de longo prazo e objetivando, fundamentalmente:

I. Auferir receitas por meio de alienação, locação, arrendamento, e/ou exploração do direito de superfície e outros direitos relativos aos Ativos-Alvo integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda de Ativos-Alvo ou direitos a eles relativos; e

II. Auferir rendimentos advindos dos Outros Ativos (conforme definido abaixo). Art. 6º - A participação do FUNDO em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição de Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-

¹Considerando que:

- i. Na “Proposta dos Cotistas Solicitantes” o valor a ser amortizado é R\$ 38,00 por cota; ou
- ii. Pela “Proposta do Gestor” podendo totalizar o montante de R\$ 38,00 por cota (R\$ 14,00 até 26 de fevereiro de 2021 + R\$ 24,00 até 26 de março de 2021), dependendo da alocação de recursos feita pela Gestora.

Alvo, os “Ativos”): I. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

III. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

IV. Certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; V. Cotas de outros FII;

VI. Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VII. Letras hipotecárias;

VIII. Letras de crédito imobiliário; e

IX. Letras imobiliárias garantidas.

§ 1º - O FUNDO poderá adquirir Ativos-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO, desde que tais ônus reais tenham sido extintos e/ou cancelados, ainda que simultaneamente, no momento da aquisição pelo FUNDO.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo FUNDO poderão estar localizados em todo território nacional, observadas as Regras Adicionais de Concentração previstas no § 6º do art. 12 deste Regulamento.

§ 3º - Quando o investimento do FUNDO se der em Ativos-Alvo que estejam em fase de construção, caberá à ADMINISTRADORA, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

§ 4º - A ADMINISTRADORA, em nome do FUNDO, pode adiantar quantias para os Ativos-Alvo que estejam em fase de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

§ 5º - Os bens e direitos integrantes da carteira do FUNDO, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo da ADMINISTRADORA, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por

seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da ADMINISTRADORA.

§ 6º - Os Ativos-Alvo a serem adquiridos pelo FUNDO devem ser objeto de prévia avaliação por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 7º - A aquisição e a alienação de Ativos, bem como, conforme aplicável, seu laudo de avaliação, em condições diversas daquelas previamente estabelecidas por este Regulamento ou em assembleia geral de cotistas (“Assembleia Geral de Cotistas”) deverão ser previamente aprovados em Assembleia Geral de Cotistas.

§ 8º - Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de investimento por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos na Instrução CVM nº 555/14, nos termos do § 5º do artigo 45 da Instrução nº CVM 472/08. Adicionalmente, nesse caso o GESTOR deverá observar as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM nº 555/14, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, será convocada uma assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

Art. 7º - O FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda, superfície ou outros relacionados aos Ativos-Alvo integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 8º - Uma vez integralizadas as cotas objeto da oferta pública, a parcela do patrimônio do FUNDO que, temporariamente, por força da ordem de alocação e condições constantes do prospecto, se for o caso, ainda não estiver aplicada em Ativos-Alvo, deverá ser aplicada em: I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM; II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO. Parágrafo Único - O FUNDO pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez (“Ativos Financeiros”).

Art. 9º - Os resgates de recursos de Ativos Financeiros serão realizados pelo GESTOR e só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração do FUNDO; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo FUNDO, inclusive de despesas com aquisição, alienação, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do FUNDO; c) investimentos em novos Ativos; d) realização de manutenções, melhorias e investimentos nos Ativos-Alvo. A destinação dos recursos conforme esta cláusula deverá ser comprovada pelo GESTOR à ADMINISTRADORA sempre que solicitado em até 5 (cinco) Dias Úteis.

§ 1º - Para fins deste Regulamento, “Dia Útil” significa qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

§ 2º - O GESTOR selecionará os investimentos em Ativos Financeiros a serem feitos pelo FUNDO, a seu critério, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do FUNDO em ativos financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos nos § 5º e § 6º do art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, caso o FUNDO venha a investir preponderantemente em valores mobiliários.

Art. 10º - A ADMINISTRADORA poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que por recomendação do GESTOR, praticar em nome do FUNDO os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do FUNDO;
- II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do FUNDO, observado, em especial, o disposto no § 3º do art. 25 deste Regulamento;
- III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- IV. Adquirir, subscrever ou alienar, conforme o caso, Ativos para o FUNDO; e
- V. Realizar, mediante solicitação do GESTOR, manutenções, melhorias, investimentos e/ou expansões nos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

Art. 11 – Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o FUNDO e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos nos prospectos da oferta em questão, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 12 – Conforme o objetivo do FUNDO, os Ativos-Alvo parte de seu patrimônio serão explorados, preferencialmente, por meio de contratos de locação e/ou arrendamento, incluindo contratos de locação na forma no art. 54-A da Lei nº 8.245/91 (“Contratos”).

§ 1º - Os direitos e obrigações advindos dos Contratos que tenham por objeto os imóveis urbanos e/ou rurais que se qualifiquem como Ativos-Alvo e vierem a ser adquiridos pelo FUNDO serão automaticamente assumidos pelo FUNDO, como locador/arrendante, quando da transferência dos respectivos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento, desde que a respectiva locação objeto de tal Contrato seja objeto de averbação e/ou registro na matrícula do respectivo Ativo-Alvo e atenda aos requisitos previstos a seguir.

§ 2º - Os Contratos a serem celebrados ou assumidos pelo FUNDO com relação aos Ativos-Alvo deverão, sempre que comercialmente possível prever que: (i) caberá aos respectivos locatários/arrendatários arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os respectivos Ativos-Alvo, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás,

etc., bem como em relação aos custos para contratação de apólice de seguro contra danos aos Ativos-Alvo a ser contratado e os encargos recorrentes de manutenção dos Ativos-Alvo e sua estrutura (implementos e equipamentos), os quais deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições ou partes competentes, conforme o caso; (ii) os locatários/arrendatários se obrigam a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Ativos-Alvo incluindo relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas por tais entes públicos.

§ 3º - Os Contratos a serem celebrados ou assumidos pelo FUNDO com relação aos Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento pelo FUNDO deverão atender às seguintes condições mínimas, no momento da aquisição, direta ou indireta, do Ativo-Alvo (“Critérios de Elegibilidade”), a serem verificados pelo GESTOR:

- I. Deverão ter por objeto a locação ou arrendamento de Ativos-Alvo compostos por silos, armazéns, tanques de armazenagem, galpões, estruturas de armazenagem de insumos ou commodities, estruturas de abate e confinamento de animais e outros imóveis com as mesmas características, que estejam inseridos na cadeia do agronegócio brasileiro, prontos ou em construção, bem como outros tipos de imóveis em que possam ser desenvolvidas atividades do agronegócio, sempre localizados nos principais centros agrícolas do Brasil, observadas as Regras Adicionais de Concentração previstas no § 6º do art. 12 deste Regulamento;
- II. Deverão ter por objeto da locação ou arrendamento de Ativos-Alvo que sejam fisicamente independentes, ou seja, com acesso próprio e independente à via pública, sem a necessidade de instituição de servidões de passagem sobre ou em favor do respectivo Ativo-Alvo;
- III. Deverão ter sido objeto de auditoria legal juntamente com os próprios Ativos-Alvo a que se referem, os quais não poderão contar com apontamento de risco ambiental materializado em multas, autos de infração, processos administrativos ou ações judiciais, que não estejam sendo contestados de boa-fé por meio de procedimentos adequados;
- IV. Os Ativos-Alvo a que se referem deverão ter sido objeto de laudo formulado por empresa de auditoria ambiental, os quais não poderão contar com apontamento de risco ambiental materializado;
- V. Deverão ser Contratos em que (i) o prazo residual na data da aquisição do Ativo-Alvo pelo FUNDO, seja de no mínimo 5 (cinco) anos, (ii) esteja convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do Contrato, (iii) esteja previsto que no caso de rescisão antecipada do Contrato, por qualquer motivo, o locatário/arrendatário se compromete a pagar a multa convencionada, equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de aluguéis/valor mensal do arrendamento devidos até o final do prazo do Contrato (“Multa Rescisória”);
- VI. Deverão prever, expressamente, vedação à compensação de valores;
- VII. Deverão prever a possibilidade de rescisão pelo FUNDO (ainda que como sucessor do outorgante original) com a incidência da Multa Rescisória: (a) no caso de atraso no pagamento dos aluguéis/valor mensal do arrendamento pelo locatário/arrendatário por mais de 2 (dois) meses consecutivos ou 3 (três) meses não consecutivos dentro de um período de 12 (doze) meses; (b) no caso de recuperação judicial ou falência do locatário/arrendatário ou pedido de auto falência pelo locatário/arrendatário; e (c) no caso de não observância pelo

- locatário/arrendatário, de qualquer obrigação do Contrato não sanada em, no máximo, 40 (quarenta) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação para tanto;
- VIII. Deverão prever que o locatário/arrendatário não poderá sublocar/arrendar ou emprestar o Ativos-Alvo, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do FUNDO;
- IX. Deverão prever, sempre que possível: (a) que os locatários/arrendatários assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás e atualização dos Ativos-Alvo; (b) que os locatários/arrendatários assumirão toda responsabilidade por questões socioambientais, trabalhistas, fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os Ativos-Alvo, sob pena de rescisão do Contrato e incidência da Multa Rescisória; (c) declaração dos locatários/arrendatários acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais e de anticorrupção conforme cláusula padrão a ser estabelecida; (d) contratação de apólice de seguro patrimonial pelo locatário/arrendatário para o Ativo-Alvo tendo o FUNDO como beneficiário com valor de cobertura suficiente para a integral recomposição do Ativos-Alvo, vinculado, no mínimo, ao valor do laudo de avaliação do respectivo Ativo-Alvo elaborado conforme previsto no § 6º do art. 6º deste Regulamento, bem como devendo assegurar ao FUNDO cobertura de lucros cessantes no valor de 12 (doze) meses de aluguel/valor mensal do arrendamento junto a uma seguradora previamente aprovada pelo GESTOR; e
- X. Quando envolverem a construção, reforma, retrofit ou qualquer forma de obra civil ou serviço que possa impactar estruturalmente o Ativo-Alvo objeto do contrato (inclusive a instalação de equipamentos de grande porte), deverão prever que todos os custos e riscos do projeto deverão correr por conta exclusiva da locatária, que deverá, no caso de obras civis, contratar seguro de engenharia junto a uma seguradora previamente aprovada pelo GESTOR. XI. Os Contratos firmados ou assumidos pelo Fundo deverão contar, sempre que possível, com garantia de seguro fiança. § 4º - Os Contratos que vierem a ser celebrados pelo FUNDO e que tenham por objeto Ativos-Alvo que já sejam de propriedade do FUNDO e sejam renovados ou objeto de nova locação deverão atender, no mínimo, os Critérios de Elegibilidade indicados nos incisos I, II, VI, VIII e IX do § 3º acima. O GESTOR, em consenso com a ADMINISTRADORA deverá avaliar ainda a possibilidade de inclusão nos Contratos do disposto nos itens V (ii) e (iii) e VII do § 3º acima.

§ 5º - A compra, venda, alienação, cessão, locação, arrendamento ou outra forma permitida de negociação dos Ativos do FUNDO será baseada em recomendação a ser elaborada pelo GESTOR. A recomendação do GESTOR deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados pela ADMINISTRADORA nas aquisições e alienações dos Ativos do FUNDO, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, alienação, cessão, locação, arrendamento ou outra forma permitida de negociação de Ativos, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

§ 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%

§ 7º - O rating interno do GESTOR é explicado no Anexo I deste Regulamento.

§ 8º - Os Ativos-Alvo do FUNDO deverão estar enquadrados nas Regras Adicionais de Concentração previstas no § 6º acima em até 12 (doze) meses após o encerramento da primeira oferta pública de Cotas do FUNDO. 10

§ 9º - As regras previstas no § 6º acima serão mensuradas anualmente, no mês de janeiro, pelo GESTOR.

Colocamo-nos, desde já, à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM,
na qualidade de instituição administradora do
QUASAR AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FI