

## CARTA DO GESTOR

Prezados cotistas,

No dia 14/05/2020, a QUASAR ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek 1726, conjunto 92, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.084.509/0001-74 inscrita no CNPJ nº 14.084.509/0001-74 ("Quasar"), na qualidade de gestora do QUASAR AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo" ou "Quasar Agro") foi informada sobre o pedido de convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") solicitada por cotistas que detém mais de 5% de cotas do Fundo ("Cotistas Solicitantes"). Em linhas gerais, a proposta apresentada com o pedido de convocação da AGE pretendia a modificação da denominação do Fundo para Quasar Logística Agro e Urbana FII, propondo ainda a possibilidade de realização de investimentos em ativos de uso logístico e/ou logístico-industrial rurais ou urbanos. Adicionalmente, havia o pedido de amortização imediata de R\$ 35,00 (trinta e cinco Reais) por cota, o equivalente a R\$ 176.400.000,00 ou 36,49% do valor da cota patrimonial do Fundo de Abril de 2020 (aproximadamente R\$ 95,90).

A Quasar - desde o momento em que a AGE foi solicitada - **tinha um posicionamento totalmente contrário aos pleitos propostos** pelos Cotistas Solicitantes. Nossa intenção era incluir na pauta da AGE uma proposta contrária a esses pleitos (e, por esse motivo, estávamos restritos a nos posicionar publicamente quanto aos mesmos), pois o objetivo sempre foi preservar a estratégia central do Fundo, entregar o que foi acordado e proteger os interesses dos cotistas minoritários que confiam, e confiaram, na estratégia do Quasar Agro ao adquirirem as cotas da 1ª Emissão de Cotas do Fundo em seu IPO.

Quando realizamos o IPO do Fundo em 05/11/2019, nos comprometemos a explorar uma tese inovadora, qual seja: investir em ativos logísticos do Agronegócio trazendo aos investidores exposição a um setor resiliente e, ao mesmo tempo, ofertar linhas de financiamento de longo prazo ancoradas em ativos de armazenamento logístico.

Como demonstrado durante o processo de captação do Fundo, há no Brasil uma baixa capacidade de estocagem de insumos e produtos agrícolas tornando atrativo o investimento nesses ativos dada sua escassez. A capacidade de estocagem da produção agrícola é um aspecto muito relevante na estratégia e gestão de preços para os agentes dedicados à cadeia do agronegócio.

Comunicamos duas operações até o momento:

- a) Belagrícola: conforme Comunicado ao Mercado publicado em 27/02/2020 ([Link para comunicado](#)), o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda relativo a 4 centros de recebimento de grãos pelo montante de R\$ 89.000.000,00 (oitenta e nove milhões de reais) que foram locados para a Belagrícola Comércio e Representações de Produtos Agrícolas Ltda. em contrato de aluguel atípico com vigência de 10 (dez) anos com valor de aluguel mensal aproximado de R\$ 723.000 (setecentos e vinte e três mil reais) ou R\$ 0,14 (quatorze centavos) por cota sendo corrigidos anualmente pelo IPCA.
- b) BRF: conforme Comunicado ao Mercado publicado em 29/05/2020 ([Link para comunicado](#)), o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda relativo a 4 centros de recebimento de grãos pelo montante de R\$ 49.779.714,00 (quarenta e nove milhões e setecentos e setenta e nove mil e setecentos e quatorze reais), a serem desembolsados mediante a lavratura de escritura pública. Os ativos foram locados para BRF S.A. em contrato de aluguel atípico com vigência de 20 (vinte) anos a partir da data de conclusão da transação, com valor de aluguel mensal aproximado de R\$

311.123,21 (trezentos e onze mil e cento e vinte e três reais e vinte e um centavos), o que representa aproximadamente R\$ 0,06 (seis centavos) por cota.

Apesar das duas operações mencionadas acima, o prazo para a aquisição dos ativos tem sido mais longo que o desejado. Por esta razão e como mostra de boa-fé e transparência, anunciamos em 06/03/2020, conforme Comunicado ao Mercado ([Link Comunicado 06/03/2020](#)), mudanças relevantes na equipe de gestão além da redução da taxa de gestão do Fundo (de 1,25% para 0,75% ao ano) e a não cobrança da taxa de gestão até que o Fundo atinja a alocação de pelo menos 90% dos recursos da 1ª Emissão de Cotas do Fundo em Ativos-Alvo.

A Quasar se dedica incansavelmente ao sucesso da estratégia do Fundo. Temos operações com mandatos vinculantes em fase de diligência e outras em negociações comerciais, conforme detalhes disponíveis no Relatório Mensal de abril/20 ([Link Relatório Mensal](#)). Portanto, os recursos captados na 1ª Emissão de Cotas do Fundo serão alocados dentro dos Ativos-Alvo de acordo com a tese que acreditamos e a Política de Investimentos prevista no Regulamento do Fundo. Não acreditamos em outra alternativa.

E por não acreditarmos em outra alternativa, insistimos na estratégia inicial do Fundo e reiteramos a resiliência do Agronegócio no Brasil, principalmente em momentos de crise. Neste sentido, vale lembrar que em 2016 – durante a depressão brasileira – vimos o PIB Agro subindo +4,48% enquanto o PIB brasileiro caiu -3,60%, de acordo com o IBGE. Já em 2020, durante a pandemia, o Ministério da Economia prevê alta de +2,4% no PIB agropecuário em 2020 enquanto a pesquisa Focus do Banco Central prevê uma queda do PIB de -6,25% (Boletim Focus de 01/06/2020).

Em virtude de todos os pontos mencionados acima e tendo em vista:

- i) Todo o esforço e o foco empregados para o sucesso da estratégia atrelados a real capacidade e expertise da gestora em investir em ativos únicos, num setor defensivo que proporciona diversificação e taxas de retorno atraentes; e
- ii) O sólido *pipeline* que vem sendo trabalhado.

E ainda reconhecendo que:

- iii) A migração para ativos urbanos não é a vocação do Fundo e não é o que foi oferecido e acordado com nossos investidores, além de não trazer a diferenciação e baixa correlação com outros FII's, objetivo que buscamos desde quando desenvolvemos a tese;
- iv) Há novos desafios na avaliação e precificação de ativos urbanos, considerando o impacto da pandemia, incluindo mudanças de padrões de consumo e vocação dos ativos;
- v) Não há correlação entre rural e urbano e, ao escolher o investimento no Fundo (de acordo com uma nova política de investimentos proposta), um investidor não poderia optar por uma estratégia que lhe atraia mais.

Conforme divulgado no dia 03/06/2020 por meio de Fato Relevante, **os Cotistas Solicitantes houveram por bem optar pelo cancelamento do pedido de convocação da AGE, seguindo com a opção por manter a estratégia inicial do Fundo.**

Dessa forma, ficam mantidas integralmente as características a estratégia do Fundo conforme originalmente concebidas, não havendo qualquer prejuízo para as operações que estão em andamento e em fase de conclusão, tampouco aos cotistas no que tange a manutenção da tese de investimento à qual aderiram.

Agradecemos a confiança no nosso trabalho, na equipe de gestão da Quasar e esperamos poder continuar contando com o apoio de cada um dos nossos cotistas para concluirmos os investimentos planejados.

Cordialmente,

Quasar



A Quasar Asset Management Ltda. 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.