

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS DO  
AGRONEGÓCIO**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO  
DA 1ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA**

**REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
CNPJ nº 13.349.677/0001-81

**LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO  
DEVIDOS PELA**

**PANTANAL AGRÍCOLA LTDA.**  
CNPJ nº 04.480.269/0001-73

\_\_\_\_\_ datado de  
07 de Agosto de 2019  
\_\_\_\_\_

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature on the left, a signature with a checkmark on the right, and several smaller signatures at the bottom.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO RELATIVO AOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO DA 1ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO DEVIDOS PELA PANTANAL AGRÍCOLA LTDA.**

**REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia aberta com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, CEP 20.040-007, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada “Emissora”; e

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designada “Agente Fiduciário”;

Firmam o presente “Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio Relativo aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª Emissão, em Série Única, da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela Pantanal Agrícola Ltda.” (“Termo de Securitização”), de acordo com a Lei nº 11.076/04, com a Instrução CVM nº 600/18, com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e com as cláusulas abaixo.

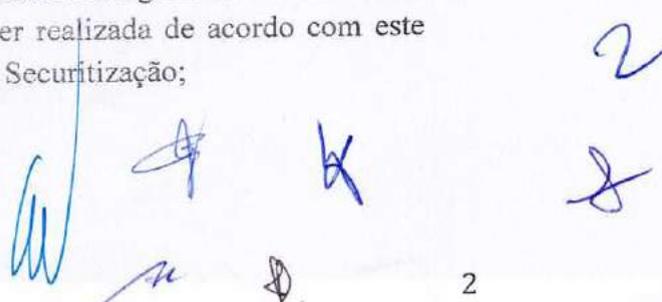
**1. DEFINIÇÕES**

1.1 Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições:

“Agente Fiduciário”: SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Amortização Extraordinária”: amortização extraordinária dos CRA, a ser realizada nas hipóteses da Cláusula 7ª deste Termo de Securitização;

“Assembleia Geral”: qualquer assembleia geral dos Titulares dos CRA, a ser realizada de acordo com este Termo de Securitização;



“Auditor Independente”:

A Maciel Auditores S/S, inscrita no CNPJ sob o nº 13.098.174/0001-80, auditor independente registrado na CVM;

“B3”:

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de custódia de ativos escriturais e de liquidação financeira;

“Banco Liquidante”:

Banco Paulista S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 2º andar, inscrito no CNPJ sob nº 61.820.817/0001-09;

“Boletins de Subscrição”:

os boletins de subscrição dos CRA, pelos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRA e formalizarão sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;

“CCB”:

Cédula de Crédito Bancário nº 56472/1, emitida em 27 de março de 2019 pela Devedora, representativa de empréstimo concedido pelo Cedente à Devedora no valor de R\$17.000.000,00 (dezesete milhões de reais), cujo saldo devedor de principal, na Data de Emissão, é de R\$ 16.370.370,37 (dezesesseis milhões trezentos e setenta mil, trezentos e setenta reais e trinta e sete centavos);

“Cedente”:

Banco Paulista S.A., acima qualificado;

“CETIP21”:

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, segmento CETIP UTVM;

- “Comunicado de Encerramento”:  
comunicado de encerramento da Oferta que deverá ser enviado pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09;
- “Condições Precedentes”:  
condições previstas na Cláusula 4ª do Contrato de Distribuição, que devem ser atendidas previamente ao início da distribuição dos CRA;
- “Conta Centralizadora”:  
conta corrente nº 43.650.2, mantida na agência nº 0001 do Banco Paulista S.A., de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar por escrito, com prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRA, na qual os pagamentos dos Direitos Creditórios do Agronegócio serão recebidos pela Emissora;
- “Conta da Devedora”:  
conta corrente nº 43.291-4, de titularidade da Devedora, mantida na agência nº 0001 do Banco Paulista S.A., acima qualificado, na qual será realizado o débito mensal, no limite dos fundos disponíveis em tal conta, dos valores devidos pela Devedora em razão da emissão da CCB;
- “Conta Vinculada”:  
conta bancária nº 78.392-0, de titularidade da Devedora, mantida na agência no 0001 do Cedente;
- “Contrato de Conta Vinculada”:  
“Contrato de Administração de Conta Vinculada Não Movimentável por Cheques e Outras Avenças”, celebrado em 07 de agosto de 2019 entre o Cedente, a Devedora e a Emissora;
- “Contrato de Cessão”:  
“Instrumento de Cessão de Cédula de Crédito Bancário e Outras Avenças”, celebrado em 07 de agosto de 2019 entre o Cedente, nessa qualidade, e a Emissora, na qualidade de cessionária;



“Contrato de Cessão Fiduciária CDB”:

“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Certificado de Depósito Bancário – CDB nº 56472/1-001”, celebrado em 27 de março de 2019 entre o Cedente, a Devedora e os Devedores Solidários;

“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:

“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças nº 56472/1-002”, celebrado em 27 de março de 2019 entre o Cedente, a Devedora e os Devedores Solidários;

“Contrato de Custódia”:

“Contrato de Prestação de Serviços de Agente Custodiante e Outras Avenças”, celebrado em 07 de agosto de 2019 entre a Instituição Custodiante e a Emissora, que regula a prestação, pela Instituição Custodiante, de serviços de custódia dos Documentos da Operação;

“Contrato de Distribuição”:

“Instrumento Particular de Distribuição Pública com Esforços Restritos dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª Emissão, em Série Única, da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio Devidos pela Pantanal Agrícola Ltda., sob Regime de Garantia Firme de Colocação”, celebrado em 07 de agosto de 2019 entre a Emissora e o Coordenador Líder, para reger a distribuição dos CRA;

“Contrato de Escrituração”:

“Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Valores Mobiliários e Instituição Liquidante”, celebrado entre o Escriturador e a Emissora em 07 de agosto de 2019, que regula a prestação, pelo Escriturador, de serviços de escrituração dos CRA e

liquidação, na B3, dos pagamentos a eles relativos;

“Coordenador Líder”:

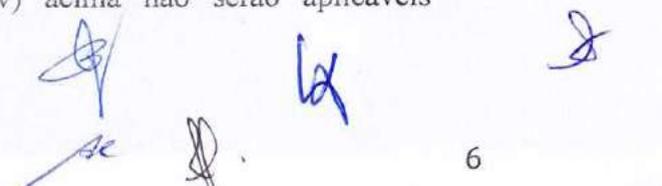
Banco Paulista S.A., acima qualificado;

“CRA”:

Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª emissão, em série única, da Emissora, lastreados em direitos creditórios do agronegócio devidos pela Devedora, identificados na Cláusula 3ª deste Termo de Securitização;

“CRA em Circulação”:

exclusivamente para fins de verificação de quórum de Assembleias Gerais, todos os CRA subscritos, integralizados e não resgatados, excluídos (i) os CRA que sejam de titularidade da Emissora, da Cedente, da Devedora e/ou dos Devedores Solidários; (ii) os CRA que sejam de titularidade de subsidiárias, coligadas, controladas, diretas ou indiretas, ou empresas sob controle comum da Emissora, da Cedente, da Devedora e/ou dos Devedores Solidários; (iii) os CRA que sejam de titularidade de prestadores de serviço da Emissão, conforme previstos neste Termo de Securitização; (iv) os CRA que sejam de titularidade de qualquer dos diretores, conselheiros, acionistas, sócios, funcionários, bem como cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau e respectivas partes relacionadas de quaisquer das pessoas referidas nos itens (i), (ii) e (iii) acima, conforme o caso; e (v) os CRA que sejam de titularidade de qualquer pessoa que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a ser deliberado em Assembleia Geral, sendo certo que as exclusões previstas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima não serão aplicáveis



quando (a) os únicos Titulares de CRA forem as pessoas mencionadas acima; ou (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRA, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto, nos termos previstos no artigo 27 da Instrução CVM nº 600/18;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;

“Data da Primeira Integralização”:

a data da primeira subscrição e integralização de CRA;

“Data de Emissão”:

para todos os fins, a data de emissão dos CRA será 07 de agosto de 2019;

“Data de Integralização”:

cada data de subscrição e integralização de CRA;

“Data de Vencimento”:

13 de setembro de 2021;

“Devedora”:

Pantanal Agrícola Ltda., sociedade com sede na cidade de São Gabriel do Oeste, Estado de Mato Grosso do Sul, na Rua Marechal Floriano, nº 1.120, inscrita no CNPJ sob o nº 04.480.269/0001-73;

“Devedores Solidários”:

em conjunto, (i) Sr. Mauro Miguel Franciosi, residente e domiciliado na cidade de São Gabriel do Oeste, Estado de Mato Grosso do Sul, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.666.941-5 e inscrito no CPF sob o nº 500.725.019-87; e (ii) Sr. Jonis Santo Assmann, residente e domiciliado na cidade de São Gabriel do Oeste, Estado de Mato Grosso do Sul, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.050.370.643 e inscrito no CPF sob o nº 619.716.500-72;



“Dia Útil”:	todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
“Direitos Creditórios do Agronegócio”:	todos os direitos creditórios da Emissora, presentes e futuros, principais e acessórios, decorrentes da CCB;
“Documentos Comprobatórios”:	os documentos que atestam o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações de destinação dos recursos obtidos por meio da CCB, incluindo: (i) os pedidos e/ou contratos e as notas fiscais que amparam as compras, pela Devedora, dos Insumos Agropecuários, realizadas com recursos da CCB; e (ii) os pedidos e/ou contratos e as notas fiscais que amparam as vendas ou promessas de venda, conforme o caso, pela Devedora, dos Insumos Agropecuários a produtores rurais;
“Documentos da Operação”:	(i) a CCB, acompanhada dos instrumentos que amparam as Garantias e dos Documentos Comprobatórios; (ii) o Contrato de Conta Vinculada; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Contrato de Escrituração; (vi) o Contrato de Custódia; e (vii) este Termo de Securitização;
“Emissão”:	a presente 1ª emissão de CRA da Emissora, em série única;
“Emissora”:	Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“Escriturador”:	Banco Paulista S.A., acima qualificado;

*A B*

*J K*

“Garantias”:	as garantias descritas na Cláusula 10 deste Termo de Securitização;
“Instituição Custodiante”:	Planner Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54;
“Instrução CVM nº 358/02”:	Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002;
“Instrução CVM nº 476/09”:	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
“Instrução CVM nº 539/13”:	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013;
“Instrução CVM nº 583/16”:	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário;
“Instrução CVM nº 600/18”:	Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018
“Insumos Agropecuários”:	os insumos agropecuários adquiridos pela Devedora com a utilização da totalidade dos recursos decorrentes da emissão da CCB, dentre aqueles indicados nos pedidos de compra e/ou contratos identificados no item IV-3 da CCB, os quais já foram, em sua integralidade, efetivamente vendidos ou prometidos à venda (por meio de pedidos firmes de compra ou instrumentos similares) pela Devedora a produtores rurais;
“Investidores” ou “Titulares dos CRA”:	os titulares dos CRA objeto da presente Emissão;
“Investidores Profissionais”:	os investidores que atendam aos requisitos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13;

“IPCA”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
“Lei nº 10.931/04”:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004;
“Lei nº 11.076/04”:	Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, que rege os certificados de recebíveis do agronegócio, entre outras matérias;
“Lei nº 6.404/76”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
“Lei nº 9.514/97”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;
“MDA”:	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
“Obrigações Garantidas”:	todas as obrigações, principais e acessórias, decorrentes da emissão da CCB, incluindo, entre outras, o pagamento da CCB;
“Oferta”:	a oferta pública, com esforços restritos, dos CRA objeto da presente Emissão, realizada no âmbito da Instrução CVM nº 476/09, sob regime de garantia firme de colocação;
“Patrimônio Separado”:	patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Direitos Creditórios do Agronegócio, decorrentes da CCB, e suas Garantias e demais acessórios, incluindo a Conta Centralizadora e a Conta Vinculada, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRA, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo dos CRA, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado, bem como ao






2  


pagamento das despesas constantes da cláusula 15.2 abaixo, na forma da Instrução CVM nº 600/18;

“Período de Capitalização”:

o intervalo de tempo que: (i) se inicia na Data da Primeira Integralização (inclusive) e termina na primeira data de pagamento de amortização e juros remuneratórios dos CRA (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou (ii) se inicia na data do último pagamento de amortização e juros remuneratórios dos CRA (inclusive) e termina na próxima data de pagamento de amortização e juros remuneratórios dos CRA (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

“Produtores Rurais”:

os produtores rurais que adquiriram ou se comprometeram a adquirir da Devedora, por meio de pedidos de compra ou instrumentos similares, a totalidade dos Insumos Agropecuários, os quais, por sua vez, foram adquiridos pela Devedora com a utilização da totalidade dos recursos por ela obtidos com a emissão da CCB;

“Regime Fiduciário”:

regime fiduciário instituído sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio, decorrentes das CCB, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

“Resgate Antecipado”:

resgate antecipado dos CRA, a ser realizado nas hipóteses da Cláusula 7ª deste Termo de Securitização;

“Taxa DI”:

taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros, divulgada com prazo igual a 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação a data de cálculo do CRA, denominada

