

montantes devidos aos titulares dos CRA durante todo o prazo da Emissão. Ainda que haja, nesta data, em atendimento aos termos da Lei nº 11.076/04, suficiência do lastro dos CRA, não existe garantia de que não ocorrerá futura insuficiência, descasamento ou interrupção, inclusive, por exemplo, em razão de inadimplemento de fluxo de pagamento por parte da Devedora, ou mesmo da existência de despesas suportadas pelo Patrimônio Separado, caso em que os titulares de CRA poderão ser negativamente afetados, seja por atrasos no recebimento de recursos devidos pela Emissora, ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos.

Risco da Formalização dos Direitos Creditórios do Agronegócio e dos CRA, e Riscos Relacionados à Destinação dos Recursos Decorrentes da CCB

A CCB e os CRA devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular celebração e formalização. Adicionalmente, os CRA, emitidos no contexto da Emissão, devem estar vinculados a direitos creditórios do agronegócio, atendendo a critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização. A caracterização da CCB como direito creditório do agronegócio requer a adequada destinação dos recursos dela decorrentes, nos termos nela previstos. Não é possível assegurar que não houve ou haverá erros, falhas ou fraudes no processo de formalização da CCB ou dos CRA, ou mesmo na destinação dos recursos da CCB. Tais situações podem ensejar a descaracterização da CCB como direito creditório do agronegócio e, no limite, podem provocar o resgate antecipado dos CRA, em razão de sua má formalização, bem como, eventualmente, alterações no tratamento tributário previsto neste Termo de Securitização, causando perdas ou prejuízos aos Titulares de CRA.

Possibilidade de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRA

Os CRA estão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária e de Resgate Antecipado. A efetivação desses eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRA.

Risco de Insuficiência das Garantias

Em caso de inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, as Garantias poderão ser executadas, observados os termos constantes dos instrumentos que as amparam, para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRA. Nessa hipótese, o valor obtido com a excussão das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRA, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização.

Risco de Deterioração ou Inadimplemento dos Direitos Creditórios do Agronegócio

Os CRA são lastreados pelos Direitos Creditórios do Agronegócio, decorrentes da CCB. Os Direitos Creditórios do Agronegócio foram vinculados aos CRA por meio deste Termo de Securitização, constituindo-se o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado. Os Direitos Creditórios do Agronegócio representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, correspondentes ao saldo da CCB, que compreende juros remuneratórios e outros eventuais encargos e penalidades contratuais ou legais, bem como suas Garantias e demais acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRA não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRA, dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento, pela Emissora, das quantias devidas em função da CCB em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRA. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora ou dos Devedores Solidários, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações.

Risco Relacionado à Situação Patrimonial e Financeira dos Devedores Solidários

Uma vez que os Devedores Solidários possuem a obrigação solidária de honrar as Obrigações Garantidas, os CRA estão sujeitos a risco de crédito relativo também à situação patrimonial e financeira dos Devedores Solidários, já que existe a possibilidade de os Devedores Solidários deixarem de arcar com as obrigações por eles assumidas, em decorrência de eventual dificuldade financeira que estes venham a experimentar.

Risco Relacionado à Ausência de Provisões e Fundo de Reserva

Não há provisões ou fundo de reserva que assegure a disponibilidade financeira necessária para o exercício da cobrança judicial ou extrajudicial na hipótese de inadimplemento dos Direitos Creditórios do Agronegócio, ou mesmo para o pagamento de quaisquer outras despesas, ordinárias ou extraordinárias, relacionadas aos CRA. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com tais despesas, estas serão suportadas pelos Titulares dos CRA, na proporção dos CRA detidos por cada um deles. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido salgadas diretamente pelos Titulares dos CRA serão acrescidas à dívida do Patrimônio Separado, preferindo aos pagamentos relativos aos CRA na ordem de pagamento.

RISCOS RELACIONADOS À SECURITIZAÇÃO E AO REGIME FIDUCIÁRIO


Direitos dos Credores da Emissora

A presente Emissão tem como lastro os Direitos Creditórios do Agronegócio, os quais constituem Patrimônio Separado, não integrando o patrimônio comum da Emissora. A legislação em vigor possibilita que os Direitos Creditórios do Agronegócio sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Direitos Creditórios do Agronegócio e os recursos deles decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRA, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Direitos Creditórios do Agronegócio. Nesta hipótese, é possível que os Direitos Creditórios do Agronegócio não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRA após o pagamento daqueles credores.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) do pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio; e (ii) da liquidação ou execução das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem não ocorrer, ou ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRA, podendo causar redução ou descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRA. Além disso, é possível que haja despesas a serem suportadas pelo Patrimônio Separado, conforme previstas neste

Termo de Securitização e/ou na legislação ou regulamentação em vigor, que podem reduzir o valor disponível para realização dos pagamentos aos Investidores. Após o recebimento dos recursos das fontes identificadas acima e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios do Agronegócio e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos, relativos aos CRA, aos Investidores.

RISCOS RELATIVOS À ESTRUTURA E ÀS CARACTERÍSTICAS DOS CRA

Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No que tange a operações de CRA, em situações de stress poderá haver perdas por parte do Investidor em razão do dispêndio de tempo e recursos para que se faça cumprir o arcabouço contratual.

Questionamento sobre os Juros Remuneratórios

Segundo a Súmula nº 176 do Superior Tribunal de Justiça, é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela atual B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela atual B3 em contratos utilizados em operações bancárias. Em caso de eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 poderá ser aplicada pelo Poder Judiciário, e este poderá decidir que a Taxa DI não é válida como critério de remuneração da CCB, afetando os CRA. Eventualmente, o Poder Judiciário poderá vir a indicar outro índice ou critério para substituir a Taxa DI. Caso seja indicado um novo índice ou critério, este poderá conferir aos Titulares dos CRA remuneração inferior à remuneração inicialmente estabelecida para os CRA.

Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRA

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRA são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRA pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

Prestadores de Serviços dos CRA

A Emissora contratou diversos prestadores de serviços para a realização de atividades no âmbito da Oferta e da emissão dos CRA. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumente significativamente seus preços, não preste serviços com a qualidade esperada ou cometa erros, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que pode afetar negativamente os CRA, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Conflitos de Interesse

Possíveis conflitos de interesse podem decorrer do fato de que o Cedente, além de originar e ceder os Direitos Creditórios do Agronegócio à Cessionária, também atua como: (i) Escriturador dos CRA; (ii) Banco Liquidante dos CRA; (iii) agente de pagamentos e liquidação da CCB; (iv) administrador da Conta Vinculada e prestador de serviços relacionados à análise de duplicatas cujos pagamento são direcionados à Conta Vinculada; e (v) Coordenador Líder da Oferta. Situações de conflitos de interesses podem prejudicar o adequado cumprimento de deveres legais e contratuais por parte dos prestadores de serviços neles envolvidos, podendo afetar negativamente os Investidores e/ou os CRA.

Riscos Associados à Guarda Física dos Documentos da Operação

A Emissora contratou a Instituição Custodiante para realizar a guarda física dos Documentos da Operação. A eventual perda e/ou extravio dos Documentos da Operação poderá causar efeitos materiais adversos para os Titulares dos CRA, dificultando, atrasando ou até mesmo impedindo o exercício de seus direitos como credores.

Riscos Financeiros

Pode-se citar 3 (três) espécies principais de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. A primeira espécie encontra-se presente na estrutura em função da remuneração prevista para os CRA, que está sujeita a oscilações no decorrer do prazo total dos CRA. A segunda espécie poderá ocorrer em virtude do fato de que a capacidade de pagamento da operação tem como principal fonte de receita os Direitos Creditórios do Agronegócio, cujo pronto pagamento pode sofrer reveses e não ocorrer como esperado. Por fim, a terceira espécie se encontra presente em função do fato de que o mercado de CRA ainda é muito recente.

RISCOS RELACIONADOS À OFERTA E À NEGOCIAÇÃO DOS CRA

[Handwritten signatures and initials]

Risco Decorrente da Dispensa de Registro na CVM

A Oferta, a ser realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida Autarquia.

Restrições à Negociação

Por terem sua oferta realizada no âmbito da Instrução CVM no 476/09, os CRA não poderão ser negociados no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de sua subscrição ou aquisição pelos Titulares dos CRA. Além disso, os CRA somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

Atualmente, o mercado secundário de Certificados de Recebíveis do Agronegócio no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRA que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Titular de CRA poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRA por todo o seu prazo.

RISCOS SETORIAIS

Agronegócio no Brasil

O agronegócio brasileiro poderá não manter o crescimento e o desenvolvimento observado nos últimos anos. Ademais, poderá apresentar perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, redução de preços de *commodities* nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito público ou privado para produtores rurais, o que pode afetar sua capacidade econômico-financeira e a capacidade de produção do setor agrícola em geral, impactando negativamente a capacidade de pagamento da Devedora e dos Devedores Solidários.

Mudanças Climáticas Podem Afetar Negativamente os Negócios da Devedora e o Resultado de Suas Operações



A Devedora leva em consideração os potenciais efeitos das mudanças climáticas quando avalia e gerencia suas operações e sua cadeia de fornecimento, reconhecendo a vulnerabilidade dos recursos naturais e dos insumos agrícolas.

Essas alterações podem impactar diretamente os custos da Devedora, elevando o preço de seus produtos. A Devedora também deve levar em consideração possíveis alterações regulatórias e monitorar as tendências de alteração na legislação que dispõe sobre suas atividades.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

Riscos Relacionados à Criação ou Majoração de Tributos

Este risco pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos ou, ainda, interpretação diferente que venha a ser aplicada sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRA a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas. Cita-se, como exemplo, o fato de que atualmente os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de CRA estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRA e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, alterando os critérios para sua aplicação, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRA, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRA, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRA esperado pelos Titulares dos CRA.

ANEXO V
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BANCO PAULISTA S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 2º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 61.820.817/0001-09, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª emissão, em série única, da **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, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81 (“Emissora”), lastreados em direitos creditórios do agronegócio devidos pela 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 (“CRA”), em que a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 717, 10º andar, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização relativo aos CRA, firmado em 07 de agosto de 2019.

São Paulo, 07 de agosto de 2019.

BANCO PAULISTA S.A.
Coordenador Líder

Nome:

Cargo:

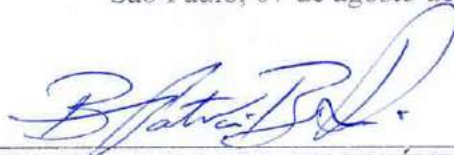


ANEXO VI
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

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, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª emissão, em série única, lastreados em direitos creditórios do agronegócio devidos pela 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 ("CRA"), objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em que o **BANCO PAULISTA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 2º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 61.820.817/0001-09, atua como coordenador líder ("Coordenador Líder") e a **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, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização relativo aos CRA, firmado em 07 de agosto de 2019.

São Paulo, 07 de agosto de 2019.

Bruno Patrício Braga do Rio
Diretor Presidente



Rodrigo Luiz da Costa Pessanha
Diretor de Relacionamento
com Investidores

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:



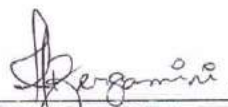
2



ANEXO VII
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª emissão, em série única, da **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, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81 (“Emissora”), lastreados em direitos creditórios do agronegócio devidos pela 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 (“CRA”), em que o **BANCO PAULISTA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 2º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 61.820.817/0001-09, atua como coordenador líder (“Coordenador Líder”), declara, para todos os fins e efeitos, que (i) verificou, em conjunto com a Emissora e com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização relativo aos CRA, firmado em 07 de agosto de 2019; e (ii) não existe situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário de exercer a função de agente fiduciário da emissão dos CRA.

São Paulo, 07 de agosto de 2019.



SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Agente Fiduciário

Simone Aparecida Gonçalves Veloso Nome:
Cargo:

Fabiana Alves de Mira Bergamini



ANEXO VIII
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª emissão, em série única, da 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, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81, lastreados em direitos creditórios do agronegócio devidos pela 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 (“CRA”), realizada de acordo com o Termo de Securitização celebrado em 07 de agosto de 2019 (“Termo de Securitização”), declara, para os fins do artigo 39 da Lei nº 11.076/04 e do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, que (i) recebeu 1 (uma) via original do Termo de Securitização, bem como dos demais Documentos da Operação, que permanecerão sob sua custódia, conforme definido no Termo de Securitização; e (ii) realizou o registro do regime fiduciário instituído para os CRA.

São Paulo, 07 de agosto de 2019.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A

Instituição Custodiante

Nome:

Cargo:

2
K
f
P.