

# PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA SÉRIE ÚNICA DA 27ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO DA



## ISEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta  
Rua Tabapuá, nº 1.123, 21º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-004, São Paulo - SP  
CNPJ/ME Nº 08.769.451/0001-08

Lastreados em Certificados de Direitos Creditórios do Agronegócio de emissão da



## BRASILAGRO – COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS

CNPJ/ME sob o nº 07.628.528/0001-59  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 5º andar, Jardim Paulistano, São Paulo - SP  
representativos dos Direitos Creditórios do Agronegócio  
No Valor Total de

# R\$240.000.000,00

(duzentos e quarenta milhões de reais)

Código ISIN dos CRA da Série Única da 27ª Emissão: BR1MWL CRA176

Registro da Oferta da Série Única da 27ª Emissão na CVM: CVM/SRE/CRA/2021/009

EMISSÃO DE 240.000 (DUZENTOS E QUARENTA MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO ("CRA") DA SÉRIE ÚNICA DA 27ª EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A., SOCIEDADE POR AÇÕES COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA TABAPUÁ, Nº 1.123, 21º ANDAR, CONJUNTO 215, CEP 04533-004 ("CRA", "SECURITIZADORA" OU "EMISSORA", RESPECTIVAMENTE), TODOS NOMINATIVOS E ESCRITURAIS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM") Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA ("INSTRUÇÃO CVM 400" E "EMISSÃO", RESPECTIVAMENTE), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R\$1.000,00 (MIL REAIS) ("VALOR NOMINAL UNITÁRIO"), PERFEZANDO, NA DATA DE EMISSÃO, QUAL SEJA, 03 DE MAIO DE 2021 ("DATA DE EMISSÃO"), O VALOR TOTAL DE R\$240.000.000,00 (DUZENTOS E QUARENTA MILHÕES DE REAIS) ("OFERTA"), OBSERVADO QUE TAL MONTANTE FOI AUMENTADO EM VIRTUDE DO EXERCÍCIO TOTAL DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL (CONFORME DEFINIDA ABAIXO), OS CRA SERÃO OBJETO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 600, DE 1º DE AGOSTO DE 2018, CONFORME ALTERADA ("INSTRUÇÃO CVM 600"), SOB REGIME DE GARANTIA FIRME DE COLOCAÇÃO DOS CRA. A COLOCAÇÃO DOS CRA ORIUNDOS DO EXERCÍCIO DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL SERÁ CONDUZIDA SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO.

A QUANTIDADE DE CRA ORIGINALMENTE OFERTADA FOI ACRESCIDA, DE COMUM ACORDO ENTRE A EMISSORA, OS COORDENADORES (CONFORME ABAIXO DEFINIDOS) E A BRASILAGRO – COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS, SOCIEDADE POR AÇÕES COM REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA PERANTE A CVM, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA BRIGADEIRO FÁRIA LIMA, Nº 1.309, 5º ANDAR, JARDIM PAULISTANO, CEP 01.452-002, DEVIDAMENTE INSCRITA PERANTE O CNPIME SOB O Nº 07.628.528/0001-59 ("BRASILAGRO" OU "DEVEDORA") EM 20% (VINTE POR CENTO), OU SEJA, 40.000 (QUARENTA MIL) CRA EM VIRTUDE DO EXERCÍCIO TOTAL DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 2º DO ARTIGO 14 DA INSTRUÇÃO CVM 400 ("OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL").

A EMISSÃO E A OFERTA DOS CRA FORAM APROVADAS EM (i) DE FORMA GÊNICA, NA ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA, REALIZADA EM 10 DE JANEIRO DE 2019, CUJA ATA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO ("JUCESP") EM 22 DE JANEIRO DE 2019, SOB O Nº 47.719/19-9, PUBLICADA NOS JORNALS "JORNAL O DIA SP" E "DIÁRIO OFICIAL EMPRESARIAL" (OS "JORNALS"), EM 25 DE JANEIRO DE 2020, POR MEIO DA QUAL FOI AUTORIZADO O LIMITE GLOBAL DE R\$20.000.000,00 (VINTE MILHÕES DE REAIS) PARA EMISSÃO, EM UMA OU MAIS SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS MOBILIÁRIOS E DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO, SENDO QUE, ATÉ A PRESENTE DATA, A EMISSORA JÁ EMITIU CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS MOBILIÁRIOS E DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO (INCLUSIVE JÁ CONSIDERANDO OS CRA OBJETO DESTA EMISSÃO), NO VALOR DE R\$15.297.060.465,13 (QUINZE MILHÕES, DUZENTOS NOVENTA E SETE MILHÕES, SESSENTA MIL, QUATROCENTOS E SESSENTA E CINCO REAIS E TREZE CENTAVOS), NÃO TENDO, PORTANTO, ATINGIDO O LIMITE ESTABELECIDO; E (ii) ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA, REALIZADA EM 03 DE FEVEREIRO DE 2021, DEVIDAMENTE REGISTRADA NA JUCESP EM 17 DE FEVEREIRO DE 2021 SOB O Nº 99.768/21-5, NA QUAL FOI APROVADA, POR UNANIMIDADE DE VOTOS, A EMISSÃO DA SÉRIE ÚNICA DA 27ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO EM MONTANTE INICIAL DE R\$200.000.000,00 (DUZENTOS MILHÕES DE REAIS), A ESCRITURA DE EMISSÃO E A ASSINATURA DOS DEMAIS DOCUMENTOS RELACIONADOS À EMISSÃO FORAM APROVADOS EM REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA BRASILAGRO EM 19 DE MARÇO DE 2021, CUJA ATA FOI ARQUIVADA NA JUCESP EM 13 DE ABRIL DE 2021 SOB O Nº 154.880/21-1, EM REUNIÃO DE SÓCIOS QUOTISTAS DA IMOBILIÁRIA CAUJEIRA LTDA., INSCRITA NO CNPIME SOB O Nº 08.745.729/0001-07 EM 22 DE MARÇO DE 2021, CUJA ATA FOI ARQUIVADA NA JUCESP EM 15 DE ABRIL DE 2021 SOB O Nº 154.881/21-1, E EM REUNIÃO DE SÓCIOS QUOTISTAS DA AGRIFIRMA BAHIA AGROPECUÁRIA LTDA., INSCRITA NO CNPIME SOB O Nº 10.296.779/0001-98 EM 22 DE MARÇO DE 2021, CUJA ATA FOI ARQUIVADA NA JUCESP.

A DATA DE VENCIMENTO DOS CRA SERÁ EM 17 DE ABRIL DE 2028 ("DATA DE VENCIMENTO DOS CRA"), RESSALVADAS AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO, DE LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DE VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRA PREVISTAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ENESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRA, OU SEU SALDO, CONFORME O CASO, SERÁ ATUALIZADO MONETARIAMENTE, A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRA, PELA VARIAÇÃO DO IPCA, SENDO O PRODUTO DA ATUALIZAÇÃO INCORPORADO AO VALOR NOMINAL UNITÁRIO OU SEU SALDO, CONFORME O CASO, AUTOMATICAMENTE, SOBRE O SALDO DEVEDOR DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO DOS CRA INSCRITAS JUNTOS REMUNERATÓRIOS CORRESPONDENTES A 5,3658% (CINCO INTEROS E TRÊS MIL, SEISCENTOS E CINQUENTA E OITO DÉCIMOS DE MILÉSIMOS POR CENTO) AO ANO, CONFORME DEFINIDO NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING CONDUZIDO PELOS COORDENADORES, SEM PERÍODO DE CARÊNCIA, APURADOS CONFORME BASE DE CÁLCULO ESTABELECIDO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DEVIDOS NOS PRAZOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ("REMUNERAÇÃO DOS CRA").

OS CRA SÃO TÍTULOS DE CRÉDITO REPRESENTATIVOS DE PROMESSA DE PAGAMENTO EM DINHEIRO, EMITIDOS EXCLUSIVAMENTE POR COMPANHIAS SECURITIZADORAS, OS CRA TÊM COMO LASTRO A SÉRIE ÚNICA DE DEBÊNTURES DA 2ª EMISSÃO DA DEVEDORA, NO VALOR TOTAL DA EMISSÃO DE R\$240.000.000,00 (DUZENTOS E QUARENTA MILHÕES DE REAIS), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R\$1.000,00 (MIL REAIS) NA DATA DE EMISSÃO ("DEBÊNTURES") EMITIDAS PELA DEVEDORA EM FAVOR DA EMISSORA. NÃO FORAM CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS, REAIS OU PESSOAIS, SOBRE OS CRA, QUE GOZARÃO DA GARANTIA REAL QUE INTEGRA AS DEBÊNTURES, QUAL SEJA, A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS.

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. SOCIEDADE LIMITADA COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR, PINHEIROS, CEP 05425-020, INSCRITA NO CNPIME SOB O Nº 22.610.500/0001-88, FOI NOMEADA PARA REPRESENTAR, PERANTE A EMISSORA E QUALQUER TERCEIROS, OS INTERESSES DA COMUNIDADE DOS TITULARES DE CRA, NOS TERMOS DO ARTIGO 39 DA LEI Nº 11.076, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004, CONFORME ALTERADA ("LEI 11.076"), E DA RESOLUÇÃO CVM Nº 17, DE 09 DE FEVEREIRO DE 2021, CONFORME ALTERADA ("AGENTE FIDUCIÁRIO"). O AGENTE FIDUCIÁRIO PODERÁ SER CONTATADO POR MEIO DE ANA EUGÊNIA QUEIROGA / MARCIO TEIXEIRA, NO TELEFONE (11) 3030-7177 E CORREIO ELETRÔNICO: AGENTEFIDUCIARIO@VORTX.COM.BR. A EMISSORA INSTITUIU REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE (i) DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO, (ii) DEBÊNTURES, (iii) A CONTA CENTRALIZADORA E OS DEMAIS VALORES QUE VENHAM A SER DEPOSITADOS NA CONTA CENTRALIZADORA, INCLUINDO OS RECURSOS DECORRENTES DA APLICAÇÃO FINANCEIRA PERMITIDA, (iv) A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS E (v) O FUNDO DE DESPESAS, NA FORMA DO ARTIGO 9º DA LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997, CONFORME ALTERADA ("LEI 9.514"). O OBJETO DO REGIME FIDUCIÁRIO FOI DESTACADO DO PATRIMÔNIO DA EMISSORA E PASSOU A CONSTITUIR PATRIMÔNIO SEPARADO, DESTINANDO-SE ESPECIFICAMENTE AO PAGAMENTO DOS CRA E DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO REGIME FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DO ARTIGO 11 DA LEI 9.514. OS CRA SERÃO DEPOSITADOS (i) PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO POR MEIO DO MDA, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 ("B3"), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DA DISTRIBUIÇÃO E DAS NEGOCIAÇÕES REALIZADAS ATRAVÉS DA B3; E (ii) PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO CETIP21, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, SENDO AS NEGOCIAÇÕES DE LIQUIDAÇÃO FINANCEIRAMENTE E OS CRA CUSTODIADOS ELETRONICAMENTE NA B3.

OS CRA PODERÃO SER RESGATADOS ANTECIPADAMENTE, PODENDO, ASSIM, REDUZIR O HORIZONTE DE INVESTIMENTO, PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O RESGATE ANTECIPADO, VIDE ITEM ABAIXO, NA PÁGINA 77 E SEQUENTES DESTA PROSPECTO.

OS CRA SERÃO OBJETO DA OFERTA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 400 E DA INSTRUÇÃO CVM 600, A QUAL SERÁ INTERMEDIADA PELO UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, PERTENCENTE AO GRUPO UBS BB SERVIÇOS DE ACESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A., INTEGRANTE DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA BRIGADEIRO FÁRIA LIMA, 4.440, 7º ANDAR, CEP 04538-122, INSCRITA NO CNPIME SOB O Nº 02.819.125/0001-73 ("UBS" OU "COORDENADOR LÍDER"), PELO BANCO BRADESCO BBI S.A., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM SEDE NA AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, Nº 1.309, 10º ANDAR, CEP 04543-011, NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, INSCRITA NO CNPIME SOB O Nº 06.271.464/0073-93 ("BRADESCO BBI") E PELA XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA INTEGRANTE DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, COM ESCRITÓRIO NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, Nº 1.309, 30º ANDAR, TORRE SUL, VILA OLÍMPIA, INSCRITA NO CNPIME SOB O Nº 02.322.886/0011-78 ("XP" E, EM CONJUNTO COM O COORDENADOR LÍDER, "COORDENADORES"). O COORDENADOR LÍDER CONVIDOU OUTRAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS AUTORIZADAS A OPERAR NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO PARA PARTICIPAR DA OFERTA APENAS PARA O RECEBIMENTO DE ORDENS, NA QUALIDADE DE PARTICIPANTES ESPECIAIS, CONFORME IDENTIFICADOS NO PRESENTE PROSPECTO.

OS CRA SERÃO DISTRIBUÍDOS PUBLICAMENTE AOS INVESTIDORES, CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO. O AVISO AO MERCADO DA OFERTA FOI DIVULGADO EM 24 DE MARÇO DE 2021 PELA EMISSORA E PELOS COORDENADORES NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3, INFORMANDO OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 53 E §1º DO ARTIGO 54-A DA INSTRUÇÃO CVM 400, OS PEDIDOS DE RESERVA E INTENÇÕES DE INVESTIMENTO PARA SUBSCRIÇÃO DOS CRA SOMENTE SERÃO CONFIRMADOS PELO SUBSCRITOR APÓS INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, QUE INICIARÁ APÓS (i) A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PERANTE A CVM, (ii) A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO, E (iii) A DISPONIBILIZAÇÃO DESTA PROSPECTO DEFINITIVO AO PÚBLICO INVESTIDOR.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRA DEMANDA COMPLEXA E MINUCIOSA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA E JURÍDICA OS RISCOS DE INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 129 A 158, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRA, BEM COMO A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA A CONSULTA AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ACESSO WWW.GOV.BR/CVM/NESTE WEBSITE ACESSAR EM "REGULADOS", CLICAR EM "REGULADOS CVM (SOBRE E DADOS ENVIADOS À CVM)", CLICAR EM "COMPANHIAS", POSTERIORMENTE CLICAR EM "INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS DE ENVIADAS À CVM", BUSCAR "ISEC SECURITIZADORA S.A." NO CAMPO DISPONÍVEL, EM SEGUÍDA ACESSAR "ISEC SECURITIZADORA S.A.", E POSTERIORMENTE NO CAMPO "CATEGORIA" SELECIONAR "FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA", SELECIONAR O PERÍODO DE ENTREGA, E POSTERIORMENTE FAZER O DOWNLOAD DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA COM DATA MAIS RECENTE, MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA, OS CRA E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTAS AOS COORDENADORES.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE OS CRA A SEREM DISTRIBUÍDOS. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 129 A 158.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DA ESCRITURA DE EMISSÃO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES



COORDENADOR



COORDENADOR



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



A data deste Prospecto Definitivo é 03 de maio de 2021.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES</b> .....	<b>9</b>
<b>DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA</b> .....	<b>29</b>
<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA</b> .....	<b>31</b>
<b>CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO</b> .....	<b>33</b>
<b>RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b> .....	<b>35</b>
<b>IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO BANCO LIQUIDANTE, DO CUSTODIANTE, DOS COORDENADORES, DOS ASSESSORES JURÍDICOS E DOS AUDITORES INDEPENDENTES</b> .....	<b>47</b>
<b>EXEMPLARES DO PROSPECTO</b> .....	<b>49</b>
<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA</b> .....	<b>51</b>
<b>ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO</b> .....	<b>51</b>
CONDICÕES DA OFERTA.....	51
DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO .....	52
ENQUADRAMENTO LEGAL .....	53
APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS .....	55
CONDICÕES PRECEDENTES DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA.....	55
VERACIDADE E QUALIDADE DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO .....	61
DATA DE EMISSÃO.....	61
VALOR TOTAL DA EMISSÃO.....	62
QUANTIDADE DE CRA .....	62
SÉRIES .....	62
VALOR NOMINAL DOS CRA.....	62
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	62
FORMA E COMPROVAÇÃO DE TITULARIDADE DOS CRA .....	62
DATA DE VENCIMENTO .....	62
PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING.....	63
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA .....	64
REMUNERAÇÃO DOS CRA.....	66
AMORTIZAÇÃO DOS CRA .....	67
DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRA .....	67
LOCAL DE PAGAMENTO .....	68
GARANTIAS.....	68
DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES.....	68
PRIORIDADE E SUBORDINAÇÃO .....	68
ORDEM DE ALOCAÇÃO DE PAGAMENTOS .....	69
ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRA.....	69
REGIME FIDUCIÁRIO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO .....	73
ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	74
ADMINISTRAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO ....	75
RESGATE ANTECIPADO DOS CRA.....	77
<b>DESPESAS</b> .....	<b>78</b>
<b>FUNDO DE DESPESAS</b> .....	<b>80</b>

CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA .....	81
REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRA.....	82
DISTRIBUIÇÃO DOS CRA .....	82
ALOCAÇÃO DA OFERTA .....	83
PÚBLICO-ALVO DA OFERTA .....	84
PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS .....	84
PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO.....	85
INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO.....	85
MULTA E JUROS MORATÓRIOS.....	85
PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS .....	86
PUBLICIDADE.....	86
SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA.....	86
PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO DE CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO .....	88
IDENTIFICAÇÃO, FUNÇÕES, CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA SUBSTITUIÇÃO DAS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS .....	88
INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	94
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>95</b>
<b>DECLARAÇÕES .....</b>	<b>99</b>
DECLARAÇÃO DA EMISSORA .....	99
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....	99
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER .....	100
<b>CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO.....</b>	<b>103</b>
CARACTERÍSTICAS GERAIS .....	103
TIPO DE CONTRATO E QUANTIDADE .....	103
VALOR TOTAL DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO .....	103
VINCULAÇÃO À EMISSÃO DOS CRA.....	103
AUTORIZAÇÃO.....	104
REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES .....	104
AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA.....	104
DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES ...	105
AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA.....	105
CORREÇÃO MONETÁRIA DAS DEBÊNTURES .....	105
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO DAS DEBÊNTURES.....	106
VALOR NOMINAL UNITÁRIO DAS DEBÊNTURES .....	106
PRAZO E FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO .....	106
FORMA E CONVERTIBILIDADE .....	106
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	107
PAGAMENTO DO VALOR NOMINAL DAS DEBÊNTURES .....	107
PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA DA ESCRITURA DE EMISSÃO .....	107
GARANTIA.....	107
OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO DAS DEBÊNTURES.....	112
VENCIMENTO ANTECIPADO.....	114
MULTA E JUROS MORATÓRIOS.....	119

PROCEDIMENTOS A SEREM ADOTADOS EM CASO DE INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES, DE PERDAS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO OU FALÊNCIA OU RECUPERAÇÃO DA EMISSORA OU DA DEVEDORA.....	119
CONDIÇÕES E PROCEDIMENTOS PARA A CUSTÓDIA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS.....	120
CUSTÓDIA E COBRANÇA.....	120
INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS SOBRE INADIMPLEMENTOS, PERDAS E PRÉ-PAGAMENTO.....	120
NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO.....	122
CRITÉRIOS ADOTADOS PELA EMISSORA DE ELEGIBILIDADE E PARA CONCESSÃO DE CRÉDITO.....	122
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA ESPECIALIZADA, GESTÃO, CUSTÓDIA E COBRANÇA DE CRÉDITOS INADIMPLIDOS.....	122
<b>SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA.....</b>	<b>123</b>
ESCRITURA DE EMISSÃO.....	123
TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	123
CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS.....	124
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	124
TERMOS DE ADESÃO.....	125
CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CUSTODIANTE.....	125
CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE BANCO LIQUIDANTE.....	125
<b>DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA.....</b>	<b>127</b>
<b>FATORES DE RISCO.....</b>	<b>129</b>
RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO.....	130
RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO.....	134
RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA.....	135
RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA.....	140
RISCOS RELACIONADOS AO SETOR EM QUE A DEVEDORA ATUA.....	147
RISCOS RELACIONADOS AOS CRA E À OFERTA.....	148
<b>A SECURITIZAÇÃO NO AGRONEGÓCIO BRASILEIRO.....</b>	<b>159</b>
REGIME FIDUCIÁRIO.....	160
<b>TRIBUTAÇÃO DOS CRA.....</b>	<b>161</b>
IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE.....	161
IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS DE CÂMBIO.....	164
<b>SUMÁRIO DA EMISSORA.....</b>	<b>165</b>
BREVE HISTÓRICO.....	165
PRINCIPAIS CONCORRENTES.....	166
RESUMO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	166
PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA SECURITIZADORA.....	167
NEGÓCIOS COM PARTES RELACIONADAS.....	167
PENDÊNCIAS JUDICIAIS E TRABALHISTAS.....	167
RELACIONAMENTO COM FORNECEDORES E CLIENTES.....	167

RELAÇÃO DE DEPENDÊNCIA DOS MERCADOS NACIONAIS E/OU ESTRANGEIROS E FATORES MACROECONÔMICOS QUE FAÇAM INFLUÊNCIA SOBRE OS NEGÓCIOS DA EMISSORA.....	168
GOVERNANÇA CORPORATIVA .....	168
<b>INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA.....</b>	<b>169</b>
<b>COORDENADOR LÍDER: UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.....</b>	<b>171</b>
<b>COORDENADOR: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.....</b>	<b>173</b>
<b>COORDENADOR: BANCO BRADESCO BBI S.A.....</b>	<b>175</b>
<b>SUMÁRIO DA DEVEDORA .....</b>	<b>177</b>
SUMÁRIO DA DEVEDORA.....	177
HISTÓRICO E ATIVIDADES DA DEVEDORA .....	178
PRINCIPAIS CONCORRENTES .....	179
PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DA DEVEDORA.....	183
ESTRUTURA SOCIETÁRIA .....	184
GOVERNANÇA CORPORATIVA .....	184
AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA .....	185
LOCALIZAÇÃO DA DEVEDORA.....	186
PRODUTIVIDADE DA DEVEDORA .....	186
INDICADORES DE PERFORMANCE OPERACIONAL E FINANCEIROS .....	188
ESTRUTURA DE CAPITAL .....	190
CONTROLE E POLÍTICAS DA DEVEDORA .....	190
<b>INFORMAÇÕES REFERENTES AO ITEM 7.2 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03 - DEVEDORA .....</b>	<b>191</b>
NÍVEL DE ENDIVIDAMENTO.....	191
CONSTITUIÇÃO DA DEVEDORA, PRAZO DE DURAÇÃO E DATA DE REGISTRO NA CVM.....	191
DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELA DEVEDORA E SUAS CONTROLADAS .....	191
AQUISIÇÃO OU ALIENAÇÃO DE QUALQUER ATIVO RELEVANTE QUE NÃO SE ENQUADRE COMO OPERAÇÃO NORMAL NOS NEGÓCIOS DA DEVEDORA .....	191
ALTERAÇÕES SIGNIFICATIVAS NA FORMA DE CONDUÇÃO DOS NEGÓCIOS DA DEVEDORA.....	191
CONTRATOS RELEVANTES CELEBRADOS PELA DEVEDORA E SUAS CONTROLADAS NÃO DIRETAMENTE RELACIONADOS COM SUAS ATIVIDADES OPERACIONAIS .....	191
OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES - NEGÓCIOS EXTRAORDINÁRIOS .....	192
DESCRIÇÃO DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA .....	192
CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA .....	193
CAPITAL SOCIAL EM QUANTIDADE DE AÇÕES:.....	193
ÍNDICES FINANCEIROS DA DEVEDORA .....	193
EBITDA E EBITDA AJUSTADO DA DEVEDORA.....	196
<b>RELACIONAMENTOS .....</b>	<b>197</b>
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A EMISSORA .....	197
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE FIDUCIÁRIO .....	197
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O ESCRITURADOR E O BANCO LIQUIDANTE .....	197

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O CUSTODIANTE .....	198
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DEVEDORA .....	198
ENTRE A XP INVESTIMENTOS E A EMISSORA.....	198
ENTRE A XP INVESTIMENTOS E O AGENTE FIDUCIÁRIO.....	198
ENTRE A XP INVESTIMENTOS E O ESCRITURADOR E O BANCO LIQUIDANTE .....	199
ENTRE A XP INVESTIMENTOS E O CUSTODIANTE.....	199
ENTRE O BRADESCO BBI E A EMISSORA.....	200
ENTRE O BRADESCO BBI E O AGENTE FIDUCIÁRIO.....	200
ENTRE O BRADESCO BBI E O ESCRITURADOR E O BANCO LIQUIDANTE.....	201
ENTRE O BRADESCO BBI E O CUSTODIANTE.....	201
ENTRE O BRADESCO BBI E A DEVEDORA.....	201
ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO.....	202
ENTRE A EMISSORA E O ESCRITURADOR.....	202
ENTRE A EMISSORA E O CUSTODIANTE.....	202
ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA.....	203
ENTRE A EMISSORA E O BANCO LIQUIDANTE .....	203
ENTRE A DEVEDORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO.....	203
ENTRE A DEVEDORA E O ESCRITURADOR .....	203
ENTRE A DEVEDORA E O CUSTODIANTE.....	203
ENTRE A DEVEDORA E O BANCO LIQUIDANTE .....	204
ENTRE O BANCO LIQUIDANTE E O CUSTODIANTE .....	204
CONFLITO DE INTERESSES NA OFERTA .....	204
<b>ANEXO I – ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA .....</b>	<b>205</b>
<b>ANEXO II – APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS DA EMISSORA QUE APROVARAM A EMISSÃO E A OFERTA .....</b>	<b>219</b>
<b>ANEXO III – APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS DA DEVEDORA.....</b>	<b>231</b>
<b>ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA EMISSORA DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03 .....</b>	<b>247</b>
<b>ANEXO V – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03 .....</b>	<b>251</b>
<b>ANEXO VI – DECLARAÇÃO DA EMISSORA DO ITEM III DO §1º DO ART. 11 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 600/18 .....</b>	<b>255</b>
<b>ANEXO VII – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DO ITEM III DO §1º DO ART. 11 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 600/18.....</b>	<b>259</b>
<b>ANEXO VIII – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO DO ITEM III DO §1º DO ART. 11 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 600/18 .....</b>	<b>263</b>
<b>ANEXO IX – ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES .....</b>	<b>269</b>
<b>ANEXO X – TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....</b>	<b>425</b>
<b>ANEXO XI – CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS .....</b>	<b>577</b>
<b>ANEXO XII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA .....</b>	<b>617</b>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DEFINIÇÕES

Neste Prospecto Definitivo, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto.

<b>“Agente Fiduciário”</b>	Significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRA, nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514/97 e da Resolução CVM nº 17/21 e conforme atribuições previstas no Termo de Securitização, em especial na Cláusula 8, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista no Anexo IX do Termo de Securitização.
<b>“Alienação Fiduciária de Bens Imóveis”</b>	Significa a garantia de alienação fiduciária sobre os Imóveis em garantia das Obrigações Garantidas, a ser constituída com a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.
<b>“Amortização”</b>	Significa o pagamento das parcelas do Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, em cada Data de Pagamento de Amortização.
<b>“ANBIMA”</b>	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 21º Andar, Conjunto A, Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
<b>“Anexos”</b>	Significam os anexos ao presente Prospecto, cujos termos são parte integrante e complementar deste Prospecto, para todos os fins e efeitos de direito.
<b>“ANPD”</b>	Significa a Autoridade Nacional de Proteção de Dados.
<b>“Anúncio de Encerramento”</b>	Significa o <i>“Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição da Série Única da 27ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da ISEC Securitizadora S.A.”</i> , a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, na forma do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03.

<p><b>“Anúncio de Início”</b></p>	<p>Significa o <i>“Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição da Série Única da 27ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da ISEC Securitizadora S.A.”</i>, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, na forma do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.</p>
<p><b>“Aplicação Financeira Permitida”</b></p>	<p>Significa a aplicação em Títulos ou fundos de renda fixa de liquidez imediata disponíveis na grade de produtos do Banco Liquidante.</p>
<p><b>“Assembleia Geral”</b></p>	<p>Significa a assembleia geral de Titulares dos CRA, realizada nos termos deste Prospecto e da Cláusula 9 do Termo de Securitização.</p>
<p><b>“Atualização Monetária das Debêntures”</b></p>	<p>Significa a atualização monetária incidente sobre as Debêntures, calculada conforme cláusula 4.15 da Escritura de Emissão.</p>
<p><b>“Atualização Monetária dos CRA”</b></p>	<p>Significa a atualização monetária incidente sobre os CRA, calculada conforme cláusula 4.28 do Termo de Securitização.</p>
<p><b>“Auditores Independentes da Emissora”</b></p>	<p>Significa a <b>BLB AUDITORES INDEPENDENTES</b>, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, nº 2.121, 6º andar, conjunto 603, CEP 14020-260, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.096.033/0001-63, ou outro auditor independente que venha a substituí-lo na forma prevista no Termo de Securitização, responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Instrução CVM nº 600/18. As informações sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelos Auditores Independentes da Emissora poderão ser obtidas junto ao Sr. Rodrigo Garcia Girolo, com endereço comercial em na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, nº 2.121, 6º andar, conjunto 603, CEP 14020-260, por meio do telefone: (11) 2306-5999.</p>
<p><b>“Auditores Independentes da Devedora”</b></p>	<p>Significa a <b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S</b>, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Norte, 7º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, ou outro auditor independente que venha a substituí-lo na forma prevista no Termo de Securitização, responsável por auditar as demonstrações financeiras dos 2 (dois) últimos exercícios sociais da Devedora.</p>

“Aviso ao Mercado”	Significa o “ <i>Aviso ao Mercado da Distribuição Pública da Série Única da 27ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da ISEC Securitizadora S.A.</i> ”, divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 em 24 de março de 2021, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03.
“B3”	Significa a <b>B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , sociedade por ações de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º Andar, Centro, CEP 01.010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901.
“BACEN”	Significa o Banco Central do Brasil.
“Banco Liquidante”	Significa o <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, o qual foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRA, executados por meio do sistema da B3, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista no Anexo IX do Termo de Securitização.
“Bradesco BBI”	Significa o <b>BANCO BRADESCO BBI S.A.</b> , instituição financeira com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, CEP 04543-011, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93.
“Brasil”	Significa a República Federativa do Brasil.
“CETIP 21”	Significa o Módulo de Negociação CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“CNPJ/ME”	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código ANBIMA”	Significa o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas, em vigor desde 03 de junho de 2019.

<b>“Código Civil Brasileiro”</b>	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>“COFINS”</b>	Significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<b>“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”</b>	Significa a comunicação enviada pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRA, sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.
<b>“Comunicado do Resultado do Procedimento de Bookbuilding”</b>	Significa o comunicado ao mercado publicado pela Emissora para divulgação do resultado do Procedimento de Bookbuilding.
<b>“Condições Precedentes”</b>	Significam as condições precedentes que (i) devem ser cumpridas anteriormente à data da concessão do Registro da Oferta pela CVM, para a prestação, pelos Coordenadores, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição; e (ii) devem ser cumpridas pela Devedora para fins de recebimento do Valor de Liberação (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Escritura de Emissão.
<b>“Conta Centralizadora”</b>	Significa a conta corrente nº 37868-0, Agência nº 3100, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, e que foi submetida ao Regime Fiduciário, nos termos do art. 5º da Instrução CVM nº 600/18, e movimentada exclusivamente pela Emissora, na qual deverão ser depositados todos os recursos pertencentes ao Patrimônio Separado.
<b>“Conta de Livre Movimentação”</b>	Significa a conta corrente nº 86049-0, Agência nº 0160, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Devedora.
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis”</b>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado, em 23 de março de 2021, entre a Garantidora, a Devedora e a Emissora, conforme aditado de tempos em tempos.
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	Significa o <i>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da Série Única da 27ª emissão da Isec Securitizadora S.A.”</i> , celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora.

<b>“Contrato de Prestação de Serviços de Banco Liquidante”</b>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Banco Liquidante</i> ”, celebrado entre a Emissora e o Banco Liquidante.
<b>“Contrato de Prestação de Serviços de Custodiante”</b>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Custódia</i> ”, celebrado entre a Emissora e o Custodiante.
<b>“Coordenador Líder”</b>	Significa o <b>UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira, pertencente ao grupo <b>UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.</b> e integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 4.440, 7º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73, que atuará como instituição intermediária líder da oferta pública dos CRA.
<b>“Coordenadores”</b>	Significam o (i) Coordenador Líder; (ii) o Bradesco BBI; e (iii) a XP Investimentos, quando referidos em conjunto.
<b>“CRA”</b>	Significam os certificados de recebíveis do agronegócio da série única da 27ª Emissão da Emissora, a serem emitidos com lastro nos Direitos Creditórios do Agronegócio e regulados pelo Termo de Securitização.
<b>“CRA em Circulação”</b>	Significam todos os CRA subscritos, integralizados e não resgatados, excluídos os CRA que sejam de titularidade da Devedora e/ou da Emissora, e dos prestadores de serviços da Oferta, ou que sejam de propriedade de seus respectivos sócios, controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas, ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora e/ou da Emissora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora e/ou da Emissora, bem como dos respectivos diretores, conselheiros, funcionários e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, observada a definição adotada exclusivamente para fins de verificação de quórum de Assembleias Gerais.
<b>“Créditos do Patrimônio Separado”</b>	Significam (i) os Direitos Creditórios do Agronegócio; (ii) as Debêntures; (iii) a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iv) demais garantias que venham a ser constituídas ao longo da Emissão conforme previsto no Termo de Securitização; (v) Conta

	Centralizadora e demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os recursos decorrentes da Aplicação Financeira Permitida; e (vi) o Fundo de Despesas.
<b>“Critérios de Elegibilidade”</b>	Significam critérios de elegibilidade previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis nas hipóteses de Reforço de Garantia ou a Substituição de Garantia.
<b>“CSLL”</b>	Significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>“Custodiante”</b>	Significa a <b>H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 960, 14º andar, Cj. 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista no Termo de Securitização, responsável pela custódia dos Documentos da Operação, nos termos da Cláusula 3.5 do Termo de Securitização, bem como pelo registro do Regime Fiduciário instituídos pela Emissora, conforme o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista no Anexo IX do Termo de Securitização.
<b>“CVM”</b>	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Aniversário”</b>	Significa todo dia 15 (quinze) de cada mês, caso referida data não seja um Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente.
<b>“Data de Emissão”</b>	Significa a data de 03 de maio de 2021.
<b>“Data de Integralização”</b>	Significa a data de integralização dos CRA, que corresponderá à data de sua subscrição, após o cumprimento da totalidade das condições precedentes (ou dispensa do cumprimento pelos titulares dos CRA) previstas na Escritura de Emissão e no Contrato de Distribuição.
<b>“Data de Pagamento da Remuneração”</b>	Significa cada data de pagamento da Remuneração.
<b>“Data de Pagamento de Amortização”</b>	Significa cada data de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRA.
<b>“Data de Vencimento dos CRA”</b>	Significa a data de 17 de abril de 2028.

<b>“Data de Verificação”</b>	Significa o 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano para fins de verificação a Razão Mínima de Garantia.
<b>“Debêntures”</b>	Significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada na espécie com garantia real, para colocação privada, em série única, da 2ª emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão.
<b>“Despesas”</b>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.13 do Termo de Securitização.
<b>“Devedora”</b>	Significa a <b>BRASILAGRO – COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS</b> , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, devidamente inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 07.628.528/0001-59, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.326.237.
<b>“Dia Útil”</b>	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional no Brasil, ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na praça em que a Emissora é sediada, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional no Brasil.
<b>“Direitos Creditórios do Agronegócio”</b>	Significam os direitos creditórios do agronegócio que compõem o lastro dos CRA, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, representados pelas Debêntures.
<b>“Documentos Comprobatórios”</b>	Significa os documentos que evidenciam a origem e a existência dos direitos creditórios do agronegócio, a saber: (i) 1 (uma) via original da Escritura de Emissão; (ii) 1 (uma) via original do Termo de Securitização; e (iii) 1 (uma) via original dos eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens anteriores, conforme aplicável.
<b>“Documentos da Operação”</b>	Significa, em conjunto: (i) a Escritura de Emissão; (ii) o Termo de Securitização; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) os Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição; (vi) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo; (vii) o Aviso ao Mercado; (viii) o Anúncio de

	Início; (ix) o Anúncio de Encerramento; (x) os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento; e (xi) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta.
<b>“Emissão”</b>	Significa a 27ª emissão de CRA da Emissora, cuja série única é objeto do Termo de Securitização.
<b>“Emissora” ou “Securitizadora”</b>	Significa a <b>ISEC SECURITIZADORA S.A.</b> , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “B”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08.
<b>“Encargos Moratórios”</b>	Correspondem (i) aos juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis; (ii) à correção monetária, calculada pela variação anual do IPCA, ou na sua falta, pelo IGP-M, aquele, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística e, o último, pela Fundação Getúlio Vargas, sendo que, na hipótese de extinção de quaisquer dos índices aplicar-se-á outro índice de caráter oficial que mantenha condições equivalentes de atualização representadas pelos anteriores; e (iii) à multa não compensatória de 2,00% (dois por cento), ambos incidentes sobre o saldo das obrigações devidas e não pagas, devidos desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão, no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e/ou no Termo de Securitização.
<b>“Escritura de Emissão”</b>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas”</i> , celebrado, em 22 de março de 2021, entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual as Debêntures foram emitidas, conforme aditada.
<b>“Escriturador”</b>	Significa o <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132 inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRA, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista no Anexo IX do Termo de Securitização.



<p><b>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</b></p>	<p>Significam os eventos que ensejarão a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previstos na seção “Administração Extraordinária e Liquidação do Patrimônio Separado” deste Prospecto Definitivo e na Cláusula 6.6 do Termo de Securitização.</p>
<p><b>“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”</b></p>	<p>Significam os eventos que acarretarão o vencimento antecipado automático das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRA, conforme previstos na seção “Vencimento Antecipado” deste Prospecto Definitivo e na Cláusula 4.30.1 do Termo de Securitização.</p>
<p><b>“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”</b></p>	<p>Significam os eventos que acarretarão o vencimento antecipado não automático das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRA, conforme previstos na seção “Vencimento Antecipado” deste Prospecto Definitivo e na Cláusula 4.31 do Termo de Securitização.</p>
<p><b>“Fiduciárias” ou “Garantidoras”</b></p>	<p>Significa a <b>IMOBILIÁRIA CAJUEIRO LTDA</b>, sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 5º andar, sala 4, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, devidamente inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 08.745.729/0001-07, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.221.343.040, em conjunto com a <b>AGRIFIRMA BAHIA AGROPECUÁRIA LTDA.</b>, sociedade limitada, com sede na Cidade de Luis Eduardo Magalhães, Estado da Bahia, na Rodovia BA-460, KM 13, S/N, Zona Rural, CEP 47.850-000, devidamente inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 10.296.779/0001-98, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCEB, sob o NIRE 29.204.010.092.</p>
<p><b>“Formador de Mercado”</b></p>	<p>Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Coordenador Líder para fomentar a liquidez dos CRA no mercado secundário, observado os termos a serem previstos no instrumento de contratação do formador de mercado.</p>
<p><b>“Fundo de Despesas”</b></p>	<p>Significa o fundo de despesas a ser constituído pela Emissora, e integrante do Patrimônio Separado, para o pagamento das Despesas referentes ao Patrimônio Separado, cujo montante mínimo retido, na Data de Integralização, e mantido durante todo o prazo da Emissão, deverá ser equivalente a R\$105.000,00 (cento e cinco mil reais), sendo este valor atualizado anualmente, a partir da data de assinatura da Escritura de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou na</p>

	impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada <i>pro rata die</i> .
<b>“Garantias Alternativas”</b>	Significa quaisquer das seguintes garantias adicionais: (i) contratação de carta de fiança junto a qualquer das seguintes instituições financeiras de primeira linha: Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A. Banco Santander (Brasil) S.A., Banco BTG Pactual S.A., Banco Rabobank International Brasil S/A. e XP Investimento Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários .S.A., no valor equivalente a 100% (cem por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão); ou (ii) abertura e manutenção de conta vinculada com recursos em montante equivalente a 100% (cem por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, a ser prestada em garantia em favor da Emissora por meio da formalização do contrato de abertura e administração de conta vinculada, junto a qualquer instituição financeira escolhida pela Devedora, necessário para tanto, com concessão de livre acesso à conta vinculada à Fiduciária.
<b>“Governo Federal” ou “Governo Brasileiro”</b>	Significa o Governo da República Federativa do Brasil.
<b>“IGP-M”</b>	Significa o Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>“Índice Financeiro”</b>	Significa o índice financeiro que a Devedora deverá observar, nos termos seção “Vencimento Antecipado” deste Prospecto Definitivo e na Cláusula 4.32 do Termo de Securitização.
<b>“Imóvel Alienado Fiduciariamente”</b>	Significam os imóveis identificados no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, após o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis no competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Correntina, Estado da Bahia.
<b>“Instrução CVM nº 308/99”</b>	Instrução da CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM nº 358/02”</b>	Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM nº 384/03”</b>	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.

<b>“Instrução CVM nº 400/03”</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM nº 480/09”</b>	Instrução da CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM nº 539/13”</b>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM nº 600/18”</b>	Instrução da CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM nº 625/20”</b>	Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, conforme alterada.
<b>“Investidores”</b>	Significam os Investidores Institucionais e os Investidores Não-Institucionais, em conjunto.
<b>“Investidores Institucionais”</b>	Significam os Investidores Qualificados que sejam: (i) pessoas jurídicas; (ii) fundos de investimento (exceto fundos de investimento cujas cotas sejam detidas por Investidores Não-Institucionais); (iii) carteiras administradas cujos investidores sejam Investidores Qualificados e não sejam Investidores Não-Institucionais; (iv) fundos de pensão; (v) entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM; (vi) entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN; (vii) seguradoras; e (viii) entidades de previdência complementar e de capitalização.
<b>“Investidores Não-Institucionais”</b>	Significam (i) pessoas físicas em geral; (ii) clubes de investimento; (iii) carteiras administradas; (iv) pessoas jurídicas em geral; e (v) fundos de investimento; que não sejam Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados.
<b>“Investidores Profissionais”</b>	São os assim definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13, quais sejam: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A da Instrução CVM nº 539/13; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela

	CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes.
<b>“Investidores Qualificados”</b>	São os assim definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, quais sejam: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B da Instrução CVM nº 539/13; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
<b>“IOF/Câmbio”</b>	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
<b>“IOF/Títulos”</b>	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
<b>“IPCA”</b>	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>“IRPJ”</b>	Significa o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
<b>“IRRF”</b>	Significa o Imposto sobre a Renda Retido na Fonte.
<b>“ISS”</b>	Significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
<b>“JTF”</b>	Significa a Jurisdição de tributação favorecida.
<b>“JUCESP”</b>	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<b>“JUCEB”</b>	Significa a Junta Comercial do Estado da Bahia.
<b>“Laudo de Avaliação”</b>	Significa o laudo de avaliação a ser providenciado pela Devedora e realizado por quaisquer das seguintes empresas especializadas na área: (i) Valora Engenharia S/S Ltda., (ii) Deloitte Touche Tohmatsu Limited; ou (iii) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.

<b>“Legislação Socioambiental”</b>	Significa a legislação e regulamentação relacionadas ao meio ambiente e trabalhistas relativa à saúde ou segurança ocupacional, inclusive quanto a não utilização de trabalho escravo e infantil, bem como suas atividades não incentivam a prostituição.
<b>“Lei das Sociedades por Ações”</b>	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>“Lei nº 4.728/65”</b>	Significa a Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada.
<b>“Lei nº 8.981/95”</b>	Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
<b>“Lei nº 9.514/97”</b>	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<b>“Lei nº 10.931/04”</b>	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<b>“Lei nº 11.033/04”</b>	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>“Lei nº 11.076/04”</b>	Significa a Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>“LGPD”</b>	Significa a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada pela Lei nº 13.853, de 8 de julho de 2019.
<b>“MDA”</b>	Significa o Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	Significa o cumprimento fiel, pontual e integral (i) das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, presentes e futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas pela Devedora na Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao valor total da dívida representada pelas Debêntures, acrescida da Remuneração das Debêntures, dos Encargos Moratórios aplicáveis e de quaisquer custas e despesas judiciais e com honorários advocatícios incorridos na proteção dos interesses da Emissora e quaisquer outras despesas de responsabilidade da Devedora previstas na Escritura de Emissão (incluindo multas, penalidades, indenizações, despesas, custas e demais encargos contratuais e legais aqui previstos), bem como quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pela Emissora com relação à cobrança dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão e com relação à excussão da Garantia, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, e (ii) de quaisquer outras

	obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.
<b>“Oferta”</b>	Significa a oferta pública dos CRA, em conformidade com a Instrução CVM nº 400/03 e a Instrução CVM nº 600/18.
<b>“Oferta de Resgate Antecipado dos CRA”</b>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.31.2 do Termo de Securitização e na seção “Resgate Antecipado dos CRA” deste Prospecto Definitivo.
<b>“Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”</b>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.31 da Escritura de Emissão e na seção “Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures” deste Prospecto Definitivo.
<b>“Ônus”</b>	Significa (i) qualquer garantia (real, pessoal ou corporativa, inclusive por meio de aval ou fiança), cessão ou alienação fiduciária, penhora, bloqueio judicial, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; (ii) qualquer outro ônus ou gravame, real ou não; ou (iii) qualquer promessa ou compromisso de realizar qualquer dos atos acima.
<b>“Opção de Lote Adicional”</b>	Significa a opção exercida pela Emissora para aumentar a quantidade dos CRA originalmente ofertados em 20% (vinte por cento), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03.
<b>“Operação Societária Autorizada”</b>	Significa a operação societária definida no item (o) da cláusula 4.26.3 da Escritura de Emissão.
<b>“Participantes Especiais”</b>	Significam as instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta mediante celebração de Termo de Adesão entre o Coordenador Líder e o respectivo participante especial.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	Significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares dos CRA após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRA, conforme o caso, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRA a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

<p><b>“Pedido de Reserva”</b></p>	<p>Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição dos CRA no âmbito da Oferta, firmado por Investidores durante o Período de Reserva, sem fixação de lotes mínimos e máximos, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.</p>
<p><b>“Período de Capitalização dos CRA”</b></p>	<p>Significa o intervalo de tempo: (i) que se inicia na Data de Integralização (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRA (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRA, ou (ii) que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração dos CRA imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRA, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRA do respectivo período (exclusive) ou na Data de Vencimento (exclusive), conforme o caso. Cada Período de Capitalização dos CRA sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRA, conforme o caso.</p>
<p><b>“Período de Reserva”</b></p>	<p>Significa o período compreendido entre os dias 31 de março de 2021 e 13 de abril de 2021(inclusive) para fins de coleta de intenção de investimentos ou recebimento dos Pedidos de Reserva.</p>
<p><b>“Pessoa Vinculada”</b></p>	<p>Significam os Investidores que sejam (i) administrador, acionista controlador, empregado da Devedora, das Fiduciárias, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais e/ou de outras sociedades sob controle comum; (ii) administrador, acionista controlador, empregado, operador ou demais prepostos dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais e/ou de quaisquer outras pessoas vinculadas à Emissão e à Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços e demais profissionais que mantenham contrato de prestação de serviços aos Coordenadores, diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) fundos de investimento, clubes de investimento e carteiras administradas, cuja administração seja exercida por sociedades integrantes dos grupos econômicos dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora, das Fiduciárias e/ou cujos investidores sejam administradores, acionistas controladores ou qualquer empregado dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da Emissora, da</p>

	Devedora e/ou das Fiduciantes; ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas referidas nos itens (i), (ii) e (iii), acima, desde que sejam investidores qualificados, nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13.
<b>“PIB”</b>	Significa o Produto Interno Bruto.
<b>“PIS”</b>	Significa o Programa de Integração Social.
<b>“Prazo Máximo de Colocação”</b>	Significa o prazo máximo de colocação dos CRA será de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, encerrando-se, de qualquer forma, até 3 de novembro de 2021.
<b>“Preço de Integralização”</b>	Significa o preço de subscrição e integralização dos CRA, correspondente ao: (i) Valor Nominal Unitário, para as integralizações que ocorrerem na Data da Primeira Integralização; ou (ii) Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração dos CRA, incorrida entre a Data da Primeira Integralização e a data das respectivas integralizações dos CRA que ocorrerem posteriormente à Data da Primeira Integralização.
<b>“Preço de Resgate”</b>	Significa o valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado das Debêntures, que deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, até a data do efetivo pagamento, acrescido quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão.
<b>“Procedimento de <i>Bookbuilding</i>”</b>	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRA, organizado pelos Coordenadores, sem lotes mínimos ou máximos, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, por meio do qual os Coordenadores verificaram a demanda do mercado pelos CRA a fim de definir, em conjunto com a Emissora, a remuneração dos CRA, a quantidade de CRA a ser emitida e a opção do exercício total da Opção de Lote Adicional. A Remuneração dos CRA foi apurada a partir de taxas de corte para as propostas de remuneração apresentadas pelos Investidores, de acordo com o procedimento



	<p>previsto no Contrato de Distribuição. Os Coordenadores, com anuência da Emissora, organizaram a colocação dos CRA, conforme o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> utilizando critérios objetivos perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica. Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM nº 400/03, os critérios objetivos que presidem a fixação da Remuneração dos CRA são os seguintes: (a) foi estabelecida a Taxa Máxima da Remuneração dos CRA no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado; (b) no âmbito da Oferta, os Investidores, conforme definidos no Termo de Securitização, puderam indicar, na respectiva intenção de investimento, um percentual mínimo de Remuneração dos CRA, observada a Taxa Máxima da Remuneração; (c) foram consideradas as intenções de investimento realizadas por Investidores que indicaram a menor taxa para a Remuneração dos CRA, sendo que foram adicionadas as intenções de investimento realizadas por Investidores que indicaram taxas superiores até que seja atingida a taxa final da Remuneração dos CRA, que foi a taxa fixada com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>.</p>
<b>“Prospecto Definitivo”</b>	<p>Significa o <i>“Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas”</i>.</p>
<b>“Prospecto Preliminar”</b>	<p>Significa o <i>“Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas”</i>.</p>
<b>“Prospectos”</b>	<p>Significa o Prospecto Definitivo e o Prospecto Preliminar, quando referidos em conjunto.</p>
<b>“Razão Mínima de Garantia”</b>	<p>Significa o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da Alienação Fiduciária, cujo registro (e não apenas a prenotação) tenha sido efetivado junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, que deverá representar, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures.</p>

<b>“Razão Máxima de Garantia”</b>	Significa o percentual de cobertura da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis quando ultrapassar 160% (cento e sessenta por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado.
<b>“Reforço da Garantia”</b>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.7 do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e na seção “Garantias” deste Prospecto Definitivo.
<b>“Regime Fiduciário”</b>	Significa o regime fiduciário, em favor da Emissão e dos Titulares dos CRA, a ser instituído sobre o Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 11.076/04 e da Lei nº 9.514/97.
<b>“Remuneração”</b>	Significa a remuneração dos CRA, conforme prevista na cláusula 4.27 do Termo de Securitização e na seção “Remuneração dos CRA” deste Prospecto Definitivo.
<b>“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”</b>	Significa a possibilidade de a Devedora exercer o resgate antecipado facultativo integral das Debêntures caso se verifique obrigação de acréscimo de valores nos pagamentos devidos pela Devedora no âmbito das Debêntures em razão de incidência ou majoração de tributos, exceto nos casos em que tal incidência ou majoração de tributos decorra, direta ou indiretamente, de descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão.
<b>“Resgate Antecipado dos CRA”</b>	Significa a obrigação de a Emissora realizar o resgate antecipado dos CRA de forma total ou parcial, na ocorrência de (i) qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos da cláusula 4.26 da Escritura de Emissão; ou (ii) adesão dos Titulares dos CRA a uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures total ou parcial, nos termos da cláusula 4.21 da Escritura de Emissão; ou (iii) um evento de ausência do IPCA e observado o previsto na Cláusula 4.26.1 do Termo de Securitização.
<b>“Resolução CMN 4.373”</b>	Significa a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM nº 17/21”</b>	Significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
<b>“RFB”</b>	Significa a Receita Federal do Brasil.
<b>“Série”</b>	Significa série única da 27ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da Emissora, indistintamente.

<b>“Substituição de Garantia”</b>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.7 do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e na seção “Garantias” deste Prospecto Definitivo.
<b>“Termo de Securitização”</b>	Significa o “ <i>Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., lastreado em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas</i> ”.
<b>“Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição”</b>	Significa os “ <i>Termos de Adesão ao Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
<b>“Titulares dos CRA”</b>	Significam os Investidores detentores dos CRA, a qualquer tempo.
<b>“Valor de Desembolso”</b>	Significa o montante de R\$233.481.911,84 (duzentos e trinta e três milhões, quatrocentos e oitenta e um mil, novecentos e onze reais e oitenta e quatro centavos), diante do exercício total da Opção de Lote Adicional, devido pela Emissora à Devedora, por conta da subscrição das Debêntures pela Emissora.
<b>“Valor de Emissão dos CRA”</b>	Significa o valor nominal da totalidade dos CRA a serem emitidos, que corresponde a R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), observado que o valor nominal da totalidade dos CRA emitida foi aumentado em 20% (vinte por cento) em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional.
<b>“Valor de Mercado”</b>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.6.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e na seção “Garantias” deste Prospecto Definitivo.
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	Significa o valor nominal unitário dos CRA, que corresponderá a R\$1.000,00 (hum mil reais), na Data de Emissão.
<b>“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRA”</b>	Significa o Valor Nominal Unitário dos CRA, atualizado monetariamente, calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , a partir da primeira Data de Integralização dos CRA, pela variação do IPCA, aplicada anualmente.

“Valor Retido”	Significa o montante total correspondente a R\$7.518.088,16 (sete milhões, quinhentos e dezoito mil, oitenta e oito reais e dezesseis centavos) do Valor de Desembolso, referente ao valor de constituição do Fundo de Despesas e Despesas iniciais a serem retidos pela Emissora.
“XP Investimentos”	Significa a <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 30º andar, Torre Sul, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.

Exceto se expressamente indicado de modo diverso, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto acima ou nos demais Documentos da Oferta, conforme o caso. Todas as definições estabelecidas neste Prospecto Definitivo que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso, e as referências contidas neste Prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

## **DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA**

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e as informações exigidas no Anexo III, item 2 e itens 4 a 7, e Anexo III-A, ambos da Instrução CVM nº 400/03, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, conforme disciplinado no artigo 1º, VI, do Anexo I do Código ANBIMA, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Instrução CVM nº 480/09, que se encontra disponível para consulta no seguinte website:

- [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM", buscar "ISEC Securitizadora S.A." no campo disponível. Em seguida acessar "ISEC Securitizadora S.A.", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "Formulário de Referência", selecionar o Período de Entrega, e posteriormente fazer o download do Formulário de Referência com data mais recente).
- [www.isecbrasil.com.br](http://www.isecbrasil.com.br) (neste website, acessar "Institucional", depois "Formulário de Referência", filtrar o campo "empresa" por "ISEC" e clicar no Formulário de Referência com a data mais recente).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA**

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standarts Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 podem ser encontradas no seguinte website:

- [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM", buscar "ISEC Securitizadora S.A." no campo disponível. Em seguida acessar "ISEC Securitizadora S.A.", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "ITR" ou "DFP", conforme o caso).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Definitivo inclui estimativas e projeções, inclusive na Seção “Fatores de Risco”, na página 129 deste Prospecto Definitivo.

As estimativas e declarações estão baseadas, em grande parte, nas expectativas atuais e nas estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais ou projeções aplicáveis. Embora as estimativas e declarações acerca do futuro estejam baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base em informações atualmente disponíveis.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

- (i) conjuntura econômica e mercado agrícola global e nacional;
- (ii) dificuldades técnicas nas suas atividades;
- (iii) alterações nos negócios da Emissora ou da Devedora;
- (iv) alterações nos preços do mercado agrícola, nos custos estimados do orçamento e demanda da Emissora e da Devedora e nas preferências e situação financeira de seus clientes;
- (v) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior;
- (vi) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- (vii) alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;
- (viii) capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Devedora e cumprimento de suas obrigações financeiras;
- (ix) capacidade da Devedora de contratar novos financiamentos e executar suas estratégias de expansão;
- (x) outros fatores mencionados na seção “Fatores de Risco” nas páginas 129 a 158 deste Prospecto e nos itens “4.1. Fatores de Risco” e “4.2. Riscos de Mercado” do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto; e
- (xi) as palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das

expectativas descritas nas estimativas e nas declarações futuras, constantes neste Prospecto Definitivo. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Definitivo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora e da Devedora podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima.

Por conta dessas incertezas, o Investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento nos CRA.

## RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Nos termos do item 1.1 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, segue abaixo breve descrição da Oferta. O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e os CRA.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, INCLUSIVE SEUS ANEXOS E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 129 A 158 DO PRESENTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.**

Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos Direitos Creditórios do Agronegócio, vide a seção “Informações Relativas à Oferta”, na página 51 deste Prospecto Definitivo.

<b>Securizadora</b>	ISEC Securizadora S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04533-004 e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08.
<b>Coordenador Líder</b>	UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A. e integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 4.440, 7º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73.
<b>Coordenadores</b>	(i) Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, CEP 04543-011, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93 e (ii) XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 30º andar, Torre Sul, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.
<b>Participantes Especiais</b>	Instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, que foram contratadas no âmbito da Oferta pelo Coordenador Líder, sendo que, neste caso, foram celebrados os Termos de Adesão, nos termos do Contrato de Distribuição.
<b>Agente Fiduciário</b>	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.

	<p>O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio do(a) Sr(a). Ana Eugênia Queiroga / Marcio Teixeira, no telefone (11) 3030-7177 e correio eletrônico <a href="mailto:agentefiduciario@vortx.com.br">agentefiduciario@vortx.com.br</a>.</p> <p>Nos termos do artigo 6º, parágrafo 3º, da Resolução CVM nº 17/21, as informações de que trata o parágrafo 2º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21 podem ser encontradas no Anexo IX do Termo de Securitização.</p>
<b>Banco Liquidante</b>	<b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04.
<b>Escriturador</b>	<b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132 inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64.
<b>Custodiante</b>	<b>H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 960, 14º andar, Cj. 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50.
<b>Devedora</b>	BrasilAgro – Companhia Brasileira De Propriedades Agrícolas, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, devidamente inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 07.628.528/0001-59, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.326.237.
<b>Número da Série e da Emissão dos CRA objeto da Oferta</b>	Série Única da 27ª Emissão de CRA da Emissora.
<b>Código ISIN dos CRA</b>	BRIMWLCRA176
<b>Local e Data de Emissão dos CRA objeto da Oferta</b>	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRA 03 de maio de 2021.
<b>Oferta</b>	A presente oferta pública de distribuição dos CRA realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 600/18, a qual <b>(i)</b> é destinada aos Investidores; <b>(ii)</b> será intermediada pelos Coordenadores; e <b>(iii)</b> dependerá de prévio registro perante a CVM.
<b>Data da Primeira Integralização</b>	A data em que ocorrer a primeira subscrição e integralização dos CRA, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3 pelos subscritores dos CRA.

<b>Valor Total da Oferta</b>	O valor de R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o valor nominal da totalidade dos CRA inicialmente ofertados foi aumentado em 20% (vinte por cento) mediante exercício total da Opção de Lote Adicional.
<b>Quantidade de CRA</b>	Foram emitidos 240.000 (duzentos e quarenta mil) CRA, observado que a quantidade de CRA inicialmente ofertada foi aumentada em 20% (vinte por cento) com o exercício total da Opção de Lote Adicional.
<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<b>Opção de Lote Adicional</b>	A Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, optaram em aumentar, totalmente, a quantidade dos CRA originalmente ofertada em 20% (vinte por cento), equivalentes a 40.000 (quarenta mil) CRA, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03.
<b>CRA</b>	Os CRA da 27ª Emissão da Emissora, serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme, com intermediação dos Coordenadores da Oferta, observado que a colocação dos CRA oriundos do exercício total da Opção de Lote Adicional será conduzida sob o regime de melhores esforços, nos termos do Contrato de Distribuição.
<b>Prazo de Vigência</b>	2.541 (dois mil quinhentos e quarenta e um) dias corridos a contar da Data de Emissão.
<b>Duration</b>	5,5 anos, calculado em 23 de março de 2021.
<b>Aprovações Societárias</b>	A Emissão e a Oferta dos CRA foram aprovadas (i) de forma genérica, na ata de reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 22 de janeiro de 2019, sob o nº 47.719/19-9, publicada nos jornais “Jornal O Dia SP” e “Diário Oficial Empresarial”, em 25 de janeiro de 2020, por meio da qual foi autorizado o limite global de R\$20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais) para emissão, em uma ou mais séries, de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio, sendo que, até a presente data, a emissora já emitiu certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio (inclusive já considerando os CRA objeto desta emissão), no valor de até R\$15.297.060.465,13 (quinze bilhões, duzentos e noventa e sete milhões, sessenta mil, quatrocentos e sessenta cinco reais e treze centavos), não tendo, portanto, atingido o limite estabelecido; e (ii) ata de reunião da diretoria da emissora, realizada em 03 de fevereiro de 2021, devidamente registrada na JUCESP em 17 de fevereiro de 2021 sob o nº 99.768/21-5, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão da série única da 27ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio em montante inicial de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

	A Escritura de Emissão e a assinatura dos demais documentos relacionados à Emissão foram aprovados (i) em Reunião de Conselho de Administração da Devedora realizada em 19 de março de 2021, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 13 de abril de 2021 sob nº 154.880/21-8; (ii) em Reunião de Sócios Quotistas da Imobiliária Cajueira Ltda. realizada em 22 de março de 2021, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 13 de abril de 2021 sob nº 154.881.21-1; e, (iii) em Reunião de Sócios Quotistas da Agrifirma Bahia Agropecuária Ltda. realizada em 22 de março de 2021, cuja ata será arquivada na JUCEB.
<b>Data de Emissão das Debêntures</b>	03 de maio de 2021.
<b>Valor Total dos Direitos Creditórios do Agronegócio</b>	R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), correspondente ao valor nominal das Debêntures.
<b>Vencimento dos Direitos Creditórios do Agronegócio</b>	11 de maio de 2021, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado e Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme previstos na Escritura de Emissão.
<b>Garantias vinculadas aos CRA</b>	Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA, que gozarão das garantias que integrarem as Debêntures representativas dos Direitos Creditórios do Agronegócio, previstas na Cláusula 4.38 e seguintes do Termo de Securitização. Os CRA não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações Garantidas.
<b>Forma dos CRA</b>	Os CRA foram emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas e certificados.
<b>Data de Vencimento dos CRA</b>	A data de vencimento dos CRA será 17 de abril de 2028, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado, previstos no Termo de Securitização.
<b>Atualização Monetária</b>	O Valor Nominal Unitário dos CRA, ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRA, pela variação do IPCA, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente.
<b>Remuneração ou Remuneração dos CRA</b>	Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRA incidirão juros remuneratórios correspondentes a 5,3658% (cinco inteiros e três mil, seiscentos e cinquenta e oito décimos de milésimos por cento) ao ano, conforme definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> conduzido pelos Coordenadores, sem período de carência, nos termos da seção “Informações Relativas à Oferta”, mais especificamente na subseção “Remuneração dos CRA”.

<b>Pagamento da Amortização e Remuneração dos CRA</b>	A Remuneração dos CRA deverá ser paga nas datas previstas na Cláusula 4.8 do Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 18 de abril de 2022 e o último na Data de Vencimento dos CRA, conforme descrito na seção “ <i>Datas de Pagamento de Remuneração e Amortização</i> ” deste Prospecto Definitivo.
<b>Prioridade e Subordinação</b>	Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os CRA.
<b>Ordem de Alocação de Pagamentos</b>	Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito dos Direitos Creditórios do Agronegócio, deverão ser aplicados, a cada evento de pagamento, de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) Despesas, por meio do Fundo de Despesas; (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas diretamente sempre que necessário; (iii) Pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRA, incluindo eventuais Encargos Moratórios; (iv) Remuneração dos CRA; e (v) Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRA.
<b>Resgate Antecipado</b>	A Emissora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá realizar o resgate antecipado dos CRA de forma total ou parcial, nos casos previstos na Cláusula 4.31 do Termo de Securitização e observados os procedimentos ali estabelecidos para tanto.
<b>Vencimento Antecipado das Debêntures</b>	As Debêntures e todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora na ocorrência das hipóteses descritas na Cláusula 4.27 da Escritura de Emissão, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis.
<b>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</b>	A ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário dos CRA deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento do evento (exceto no caso da alínea (vii) da Cláusula 6.6 do Termo de Securitização) uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRA para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 10, inciso V da Lei nº 9.514/97 e do artigo 9º, inciso XVII da Instrução CVM nº 600/18, bem como sua remuneração para tal função, nos termos do Termo de Securitização.
<b>Subscrição e Integralização</b>	Os CRA serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, pago à vista em moeda corrente nacional, no ato de subscrição dos CRA, de acordo com os procedimentos da B3. Os CRA

	<p>poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, após a subscrição e observância das condições previstas no Contrato de Distribuição, sendo certo que não haverá impacto ao volume de Emissão. A integralização dos CRA está condicionada ao cumprimento e/ou dispensa das Condições Precedentes previstas na Escritura de Emissão e no Contrato de Distribuição. Caso a totalidade dos CRA não sejam subscritos e integralizados na primeira Data de Integralização, por qualquer motivo, os CRA subscritos e integralizados após a primeira Data de Integralização terão preço de subscrição equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização.</p>
<b>Registro para Distribuição e Negociação</b>	<p>Os CRA serão depositados: <b>(i)</b> para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, conforme o caso, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e <b>(ii)</b> para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRA custodiados eletronicamente na B3.</p>
<b>Procedimento de Distribuição dos CRA</b>	<p>Os CRA são objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual <b>(i)</b> é destinada aos Investidores; <b>(ii)</b> é intermediada pelos Coordenadores; e <b>(iii)</b> dependerá de prévio registro perante a CVM.</p> <p>A Oferta terá início a partir da: (i) obtenção de registro perante a CVM; (ii) divulgação do Anúncio de Início; e (iii) disponibilização deste Prospecto Definitivo ao público, devidamente aprovado pela CVM. A colocação dos CRA junto ao público investidor será realizada de acordo com os procedimentos da B3.</p> <p>Os Coordenadores, com anuência da Emissora, organizaram a colocação dos CRA e o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> utilizando critérios objetivos perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.</p> <p>Não será: <b>(i)</b> constituído fundo de sustentação de liquidez; <b>(ii)</b> firmado contrato de garantia de liquidez para os CRA; ou <b>(iii)</b> firmado contrato de estabilização de preços dos CRA no âmbito da Oferta.</p> <p>No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRA neste Prospecto e no Termo de Securitização.</p>
<b>Pedidos de Reserva e intenções de investimento</b>	<p>No âmbito da Oferta, qualquer Investidor interessado em investir nos CRA realizou a sua reserva para subscrição de CRA junto aos Coordenadores, durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva, observadas as limitações aplicáveis às Pessoas Vinculadas. Os Investidores também puderam participar da Oferta por meio da apresentação de intenções</p>



	<p>de investimento na data de encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>. Os investidores interessados em adquirir os CRA no âmbito da Oferta declararam, no momento da assinatura dos Pedidos de Reserva ou apresentação das intenções de investimento: a Remuneração que aceitam auferir, para determinada(s) quantidade(s) de CRA que desejam subscrever, em observância ao disposto no artigo 45, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03, observado o percentual máximo estabelecido para os CRA. Caso o percentual apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> para a Remuneração dos CRA seja inferior ao percentual mínimo apontado no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento foi cancelado.</p> <p>As taxas de Remuneração indicadas pelos Investidores foram consideradas até que fosse atingida a quantidade máxima de CRA, observado o exercício da Opção de Lote Adicional, sendo as ordens alocadas sempre da menor taxa de Remuneração para a maior taxa de Remuneração.</p>
<b>Período de Reserva</b>	O período compreendido entre os dias 31 de março de 2021 e 13 de abril de 2021 (inclusive) para fins de coleta de intenção de investimentos ou recebimento dos Pedidos de Reserva.
<b>Pessoa Vinculada</b>	Não foi aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas.
<b>Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas:</b>	<p>Foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRA, não sendo permitida a colocação de CRA perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo que os Pedidos de Reserva e/ou intenções de investimento apresentados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas foram automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.</p> <p>Nesta hipótese, se o Investidor que seja Pessoa Vinculada já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação, por meio de depósito na conta do Investidor junto aos Coordenadores da Oferta utilizada para subscrição e integralização dos CRA.</p> <p>A vedação acima não se aplica às instituições financeiras contratadas para atuar como Formador de Mercado no âmbito da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.</p>
<b>Procedimento de <i>Bookbuilding</i></b>	No âmbito da Oferta, os Coordenadores conduziram procedimento de coleta de intenções de investimento nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, por meio do qual os Coordenadores verificaram a demanda do mercado pelos CRA, bem como

	<p>definiram (i) a Remuneração aplicável aos CRA; (ii) a quantidade de CRA; e (iii) a opção do exercício total da Opção de Lote Adicional. Desta forma, os Coordenadores receberam os pedidos de reserva e as intenções de investimento e consolidaram a demanda agregada dos Investidores para os CRA para a determinação final da quantidade de CRA, bem como a fixação da respectiva Remuneração dos CRA.</p>
<p><b>Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços</b></p>	<p>Os CRA serão objeto de distribuição pública, com intermediação dos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total de Emissão, no valor total R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), conforme previsto no Contrato de Distribuição.</p> <p>Os CRA oriundos da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação.</p> <p>O prazo limite para o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores será até o final do Prazo Máximo de Colocação, sendo que a Garantia Firme será exercida se, e somente se, as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição forem cumpridas de forma satisfatória aos Coordenadores até a data de concessão do registro da Oferta na CVM.</p> <p>O Coordenador Líder, por sua vez, poderá designar o BB Banco de Investimento S.A., instituição financeira com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, CEP 20031-923, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30 (“<b>BB-BI</b>”) como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Coordenador Líder, desde que cumpridas as condições precedentes relativas à Emissão elencadas nos termos dos documentos da Oferta.</p>
<p><b>Alocação da Oferta</b></p>	<p>Após a publicação do aviso ao mercado e a disponibilização do prospecto preliminar da Oferta, os Coordenadores realizaram apresentações a potenciais Investidores (<i>roadshow</i> e/ou apresentações individuais) sobre os CRA e a Oferta. No ato de subscrição e integralização dos CRA, cada Investidor assinará, diretamente ou por meio de um dos Coordenadores ou dos Participantes Especiais, documento de aceitação da oferta, que deverá conter (i) possibilitar a identificação da condição de Investidor vinculado à Oferta; e (ii) conter termo de obtenção de cópia do prospecto preliminar ou definitivo (“Subscrição”), bem como a declaração atestando, dentre outros, estar ciente de que: (i) a Emissão foi registrada perante a CVM, por se tratar de distribuição pública com garantia firme de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/03; (ii) os CRA estão sujeitos a restrições de negociação previstas no Termo de Securitização, neste Contrato e na regulamentação aplicável; e (iii) concorda com todos os termos e condições da Emissão.</p>

Observado o disposto no artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03, os Investidores poderão indicar as taxas de Remuneração dos CRA, desde que não seja superior à Remuneração Teto, sendo estas taxas condição de eficácia dos pedidos de reserva. Os Pedidos de Reserva foram cancelados caso a taxa mínima de Remuneração dos CRA nele indicada seja superior à Remuneração dos CRA estabelecida no Procedimento de *Bookbuilding*.

Os Investidores indicaram, durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva, ou durante a coleta de intenção de investimentos, conforme o caso: (i) a taxa mínima de Remuneração dos CRA que aceitavam auferir, conforme aplicável, para os CRA que desejavam subscrever; e (ii) a quantidade de CRA que desejavam subscrever.

A Remuneração dos CRA indicada pelos Investidores foi considerada até que atingir a quantidade máxima de CRA, sendo as reservas alocadas sempre da menor taxa de remuneração para a maior taxa de remuneração.

Atingida a quantidade máxima de CRA, a Remuneração dos CRA do último Pedido de Reserva ou da última intenção de investimento, conforme o caso, determinou a Remuneração dos CRA aplicável a todos os Titulares dos CRA.

Os Investidores preencheram seus Pedidos de Reserva de subscrição dos CRA, tendo neles estipulado, ou informado, durante o período de coleta de intenção de investimentos, conforme o caso, como condição de sua confirmação, a taxa de juros mínima da Remuneração dos CRA, a qual foi apurada na data do Procedimento de *Bookbuilding*. Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03.

Os CRA foram alocados para os Investidores que realizaram seu Pedido de Reserva ou indicaram sua intenção de investimento durante o Período de Reservas.

A totalidade dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento realizados por Investidores foi superior à quantidade de CRA da Emissão, sendo realizado rateio operacionalizado pelos Coordenadores (“Rateio”), e atendidos os Pedidos de Reserva ou intenções de investimento que indicaram a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva ou intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que, na taxa em que foi alcançado o limite de CRA, houve rateio entre os Investidores, proporcionalmente ao montante de CRA indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou nas intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRA.

<b>Lotes Máximos ou Mínimos</b>	Não haverá fixação de lotes máximos e/ou mínimos.
<b>Público-alvo da Oferta</b>	Os CRA serão distribuídos publicamente aos Investidores, conforme definido no sumário deste Prospecto, sendo que não foi admitida a participação de Pessoas Vinculadas.
<b>Resgate Antecipado</b>	A Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRA de forma total ou parcial, na ocorrência de (i) qualquer Evento de Vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da cláusula 4.26 da Escritura de Emissão; ou (ii) adesão dos Titulares dos CRA a uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures total ou parcial, nos termos da cláusula 4.21 da Escritura de Emissão; ou (iii) um evento de ausência do IPCA e observado o previsto na Cláusula 4.31.2 do Termo de Securitização, ou (iv) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.21 da Escritura de Emissão.
<b>Inadequação do Investimento</b>	O investimento em CRA não é adequado aos investidores que: (i) não sejam considerados qualificados, nos termos da regulamentação aplicável; (ii) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis do agronegócio no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor agrícola.
<b>Emissão de carta conforto</b>	Não foi emitida carta conforto no âmbito da Oferta ou no âmbito do formulário de referência da Emissora.
<b>Prazo Máximo de Colocação</b>	O Prazo Máximo de Colocação dos CRA é de até 6 (seis) meses, contados da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, encerrando-se, de qualquer forma, até 3 de novembro de 2021.
<b>Assembleia Geral</b>	Nos termos do artigo 9º, inciso XIV da Instrução CVM nº 600/18, os Titulares de CRA poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de Titulares de CRA, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRA, observado o disposto na Cláusula 9 do Termo de Securitização.
<b>Agência de Classificação de Risco e Classificação de Risco dos CRA</b>	Não houve classificação de risco para os CRA objeto desta Oferta.
<b>Destinação dos Recursos</b>	<i>Destinação dos Recursos pela Emissora:</i> Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRA serão utilizados pela Emissora (i) para o pagamento do Valor de Desembolso, nos termos da Escritura de Emissão, e (ii) para composição do Fundo de Despesas, e serão utilizados, integral e exclusivamente, para a exploração da atividade agrícola, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

	<p><i>Destinação dos Recursos pela Devedora:</i> Os recursos recebidos pela Devedora em razão do recebimento do Valor de Desembolso, observados os descontos e retenções nele previstos, serão destinados, até a Data de Vencimento, nos termos do artigo 3º, parágrafo 9º da Instrução CVM nº 600/18 e do artigo 23 da Lei nº 11.076/04, às suas atividades vinculadas ao agronegócio, em sua capacidade de produtora rural, assim entendidas as operações, investimentos e necessidades de financiamento das relações comerciais existentes entre a Devedora e produtores rurais ou suas cooperativas, nos termos do objeto social da Devedora e no curso ordinário de seus negócios. A Devedora caracteriza-se como “produtor rural” nos termos do artigo 165 da IN RFB nº 971/09 e da Lei nº 11.076/04, sendo que (a) constam como suas atividades principal e secundárias na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, identificada em seu comprovante de inscrição e situação cadastral no CNPJ/ME, (i) o cultivo de cana-de-açúcar, representado pelo CNAE nº 01.13-0-00; (ii) criação de bovinos para corte, representada pelo CNAE nº 01.51-2-01; (iii) cultivo de cereais, representada pelo CNAE nº 01.11-3-99; e (iv) cultivo de soja, representada pelo CNAE nº 01.15-6-00; e (b) consta como objeto social da Companhia, dentre outras atividades previstas no artigo 3º de seu estatuto social, (i) a exploração de atividade agrícola, pecuária e florestal de qualquer espécie e natureza e prestação de serviços direta ou indiretamente relacionados; e (ii) a importação e a exportação de produtos e insumos agrícolas e relacionados à pecuária.</p>
<p><b>Inexistência de Manifestação dos Auditores Independentes da Emissora e da Devedora</b></p>	<p>Os números e informações presentes neste Prospecto referentes à Emissora e/ou à Devedora não foram objeto de revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora e/ou da Devedora, e, portanto, não foram e não serão obtidas manifestações dos referidos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora e/ou da Devedora constantes nos Prospectos, relativamente às demonstrações financeiras da Emissora publicadas e incorporadas por referência neste Prospecto bem como do formulário de referência da Emissora ou das demonstrações financeiras da Devedora anexas a este Prospecto, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.</p>

<b>Formador de Mercado:</b>	Não foi contratado Formador de Mercado para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRA, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM nº 384/03, do Manual de Normas Formador de Mercado, do Comunicado 111, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRA no mercado secundário.
<b>Revolvência</b>	Não haverá.
<b>Os Direitos Creditórios do Agronegócio são Performados</b>	Os direitos creditórios do agronegócio vinculados à presente Emissão são performados, tendo em vista que na data da sua vinculação, todos os direitos creditórios do agronegócio a serem vinculados aos CRA foram emitidos e são títulos de crédito válidos, existentes, verdadeiros e exigíveis na forma da legislação aplicável.
<b>Fatores de Risco</b>	Os fatores de risco descritos na seção "Fatores de Risco" nas páginas 129 a 158 do Prospecto.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Oferta, os Direitos Creditórios do Agronegócio e os CRA poderão ser obtidos junto aos Coordenadores da Oferta, à Emissora, à CVM e/ou à B3.

**IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO BANCO LIQUIDANTE, DO  
CUSTODIANTE, DOS COORDENADORES, DOS ASSESSORES JURÍDICOS E DOS AUDITORES  
INDEPENDENTES**

<p><b><i>EMISSORA</i></b></p> <p><b>ISEC SECURITIZADORA S.A.</b> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, cj. 215, Itaim Bibi CEP 04533-004, São Paulo – SP At.: Departamento Jurídico/ Departamento de gestão Telefones: (11) 3320-7474 Site: www.isecbrasil.com.br E-mail: juridico@isecbrasil.com.br / gestao@isecbrasil.com.br</p>	<p><b><i>COORDENADOR LÍDER</i></b></p> <p><b>UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar CEP 04538-132, São Paulo – SP At.: Marcela Santa Ritta Oliveira Telefone: (11) 2767-6500 Site: www.ubsbb.com E-mail: marcela.oliveira@ubsbb.com</p>
<p><b><i>COORDENADOR</i></b></p> <p><b>BANCO BRADESCO BBI S.A.</b> Av. Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Olímpia CEP 04543-011, São Paulo – SP At.: Sr. Philip Searson Telefone: (11) 3847-5219 Site: www.bradescobbi.com.br E-mail: philip.searson@bradescobbi.com.br</p>	<p><b><i>COORDENADOR</i></b></p> <p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Av. Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andar, Vila Olímpia CEP 04543-010, São Paulo – SP At.: Departamento de Mercado de Capitais - DCM Telefone: (11) 96503-3991 Site: www.xpi.com.br E-mail: dcm@xpi.com.br</p>
<p><b><i>DEVEDORA</i></b></p> <p><b>BRASILAGRO – COMPANHIA BASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS</b> Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 5º andar, Jardim Paulistano CEP 01452-002, São Paulo - SP At.: Sr. Gustavo Javier Lopez Telefone: (11) 3035-3050 Site: www.brasil-agro.com E-mail: gustavo.lopez@brasil-agro.com c/c juridico@brasil-agro.com</p>	<p><b><i>AGENTE FIDUCIÁRIO</i></b></p> <p><b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020, São Paulo – SP At.: Ana Eugênia Queiroga / Marcio Teixeira Telefone: (11) 3030-7177 Site: www.vortex.com.br E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br</p>

<p><b>AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA</b></p> <p><b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S</b>  Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Norte, 7º andar, Vila Nova Conceição  CEP 04543-011, São Paulo – SP  At.: Bruno M Galvão  Telefone: (11) 2573-3000  Site: <a href="https://www.ey.com/en_br">https://www.ey.com/en_br</a>  E-mail: <a href="mailto:bruno.m.galvao@br.ey.com">bruno.m.galvao@br.ey.com</a></p>	<p><b>AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA</b></p> <p><b>BLB AUDITORES INDEPENDENTES</b>  Avenida Presidente Vargas, nº 2.121, 6º andar, conjunto 603CEP 14020-260, Ribeirão Preto – São Paulo  At.: Rodrigo Garcia Girolo  Telefone: (11) 2306-5999  Site: <a href="http://www.blbbrasil.com.br/">www.blbbrasil.com.br/</a>  E-mail: <a href="mailto:fazani@blbbrasil.com.br">fazani@blbbrasil.com.br</a></p>
<p><b>CUSTODIANTE</b></p> <p><b>H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> Rua Joaquim Floriano, 960, 14º andar, Cj. 141 e 142, Itaim Bibi  CEP 04534-0004, São Paulo – SP  At.: Nelson Santucci Torres  Telefone: (11) 2127-2739  Site: <a href="http://www.commcor.com.br">www.commcor.com.br</a>  E-mail: <a href="mailto:Nelson.torres@commcor.com.br">Nelson.torres@commcor.com.br</a> / <a href="mailto:fiduciario@commcor.com.br">fiduciario@commcor.com.br</a></p>	<p><b>BANCO LIQUIDANTE</b></p> <p><b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b>  Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100  CEP 04344-902, São Paulo – SP  At.: Guilherme Brasil Cardona  Telefone: (11) 3072-6321  Site: <a href="http://www.italu.com.br">www.italu.com.br</a>  E-mail: <a href="mailto:guilherme.cardona@italu-unibanco.com.br">guilherme.cardona@italu-unibanco.com.br</a></p>
<p><b>ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES</b></p> <p><b>VAZ, BURANELLO, SHINGAKI &amp; OIOLI ADVOGADOS</b>  Rua Gomes de Carvalho, 1108, 10º andar - Vila Olímpia  CEP 04547-004 – São Paulo – SP  At.: Renato Buranello / Marcelo Winter / Henrique Takeda / Phillipe Kafer  Telefone: (11) 3043-4999  Site: <a href="http://www.vbso.com.br">www.vbso.com.br</a>  E-mail: <a href="mailto:rburanello@vbso.com.br">rburanello@vbso.com.br</a> / <a href="mailto:mwinter@vbso.com.br">mwinter@vbso.com.br</a> / <a href="mailto:htakeda@vbso.com.br">htakeda@vbso.com.br</a> / <a href="mailto:pkifer@vbso.com.br">pkifer@vbso.com.br</a></p>	<p><b>ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA</b></p> <p><b>MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS</b>  Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447 - Jardim Paulista  CEP 01403-001, São Paulo-SP  At. Bruno Tuca/ Raphael Saraiva  Telefone: (11) 3147-2717  Site: <a href="http://www.mattosfilho.com.br">www.mattosfilho.com.br</a>  E-mail: <a href="mailto:btuca@mattosfilho.com.br">btuca@mattosfilho.com.br</a> / <a href="mailto:raphael.saraiva@mattosfilho.com.br">raphael.saraiva@mattosfilho.com.br</a></p>



## EXEMPLARES DO PROSPECTO

Recomenda-se aos potenciais Investidores que leiam este Prospecto Definitivo antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRA.

Os Investidores interessados em adquirir os CRA no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Definitivo nos endereços e nos *websites* da Emissora e dos Coordenadores, indicados na Seção “*Identificação da Emissora, da Devedora, do Agente Fiduciário, do Banco Liquidante, do Custodiante, dos Coordenadores, dos Assessores Jurídicos e dos Auditores Independentes*”, na página 47 acima, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

- **Comissão de Valores Mobiliários**

Centro de Consulta da CVM-RJ

Rua 7 de Setembro, 111, 5º andar

Rio de Janeiro – RJ

Rua Cincinato Braga, 340, 2º a 4º andares

São Paulo - SP

Site: [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "ISEC Securitizadora S.A." no campo disponível. Em seguida acessar "ISEC Securitizadora S.A.", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública", e selecionar, em “Período de Entrega”, a opção de “Período” e definir o Período desejado. No website acessar "download" do "Prospecto de Distribuição Pública” referente à Oferta (Prospecto Definitivo Oferta de Distribuição dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da série única da 27ª (vigésima sétima) Emissão de CRA da "ISEC Securitizadora S.A.").

- **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**

Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, CEP 01010-010

São Paulo - SP

Site: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website, acessar “Produtos e Serviços”, em seguida, dentro do item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”. Após isso, clicar em “Títulos Privados” e, dentro do item “CRA”, selecionar “Prospectos”. Por fim, buscar “ISEC Securitizadora S.A.” e clicar em “Prospecto Definitivo” referente à Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.)

- **ISEC Securitizadora S.A.**

Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04533-004

São Paulo - SP

Site: <https://www.isecbrasil.com.br/emissoes-pesquisa-copy> (neste website, acessar “N. Emissão: 27ª – N. Série: Única” e, posteriormente, acessar o arquivo em PDF do Prospecto com data mais recente)

- **UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, Jardim Paulistano, CEP 04538-132

São Paulo – SP

Site: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste website, clicar em “CRA Brasilagro” e selecionar o documento correspondente)

- **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Av. Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010

São Paulo - SP

Site: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website, acessar a aba de “Investimentos”, logo após, clicar em “Oferta Pública” e neste website procurar por “CRA BRASILAGRO – OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA SÉRIE ÚNICA DA 27ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO DA ISEC SECURITIZADORA”)

- **Banco Bradesco BBI**

Av. Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, CEP 04543-011

São Paulo – SP

Site: [https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas\\_Publicas/Default.aspx](https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx) (neste website, clicar em “CRA BrasilAgro” e selecionar o documento correspondente)

## **INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA**

### ***Estrutura da Securitização***

Os certificados de recebíveis do agronegócio são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criados pela Lei nº 11.076/04, posteriormente regulamentados pela Instrução CVM nº 600/18, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, vinculados a direitos creditórios originários de negócios realizados entre produtores rurais, ou suas cooperativas, e terceiros, inclusive financiamentos ou empréstimos, relacionados com a produção, comercialização, beneficiamento ou industrialização de produtos ou insumos agropecuários ou de máquinas e implementos utilizados na atividade agropecuária. Os certificados de recebíveis do agronegócio são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

No âmbito da Oferta, foram emitidos 240.000 (duzentos e quarenta mil) CRA, com Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, perfazendo o valor total da Oferta de R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), observado que a quantidade de CRA inicialmente ofertada foi aumentada em 20 % (vinte por cento) com o exercício total da Opção de Lote Adicional.

### ***Condições da Oferta***

Os CRA serão objeto de distribuição pública, com intermediação dos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, sob regime de garantia firme de colocação para o montante de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondentes a 200.000 (duzentos mil) CRA, sendo que R\$66.666.666,66 (sessenta e seis milhões, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) serão distribuídos sob o regime de garantia firme pelo Coordenador Líder, que, por sua vez, poderá designar o BB Banco de Investimento S.A. como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Coordenador Líder, R\$66.666.666,66 (sessenta e seis milhões, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) serão distribuídos sob o regime de garantia firme pelo Bradesco BBI e R\$66.666.666,66 (sessenta e seis milhões, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) serão distribuídos sob o regime de garantia firme pela XP Investimentos, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

Os CRA oriundos da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação.

O prazo limite para o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores será até o final do Prazo Máximo de Colocação, sendo que a Garantia Firme será exercida se, e somente se, as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição forem cumpridas de forma satisfatória aos Coordenadores até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM e existir, no momento do exercício, saldo remanescente de CRA não subscrito até o limite do montante da Garantia Firme.

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM nº 400/03.

### ***Direitos Creditórios do Agronegócio***

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos por meio da emissão de Debêntures, que contam com as características descritas na seção “Características Gerais dos Direitos Creditórios do Agronegócio” deste Prospecto Definitivo.

Os CRA são lastreados nas Debêntures emitidas pela Devedora em favor da Emissora que, por sua vez, os vinculou, na Data de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, aos CRA, conforme as características descritas na Escritura de Emissão.

Para mais informações sobre as Debêntures, vide seção “Características Gerais das Debêntures” deste Prospecto Definitivo.

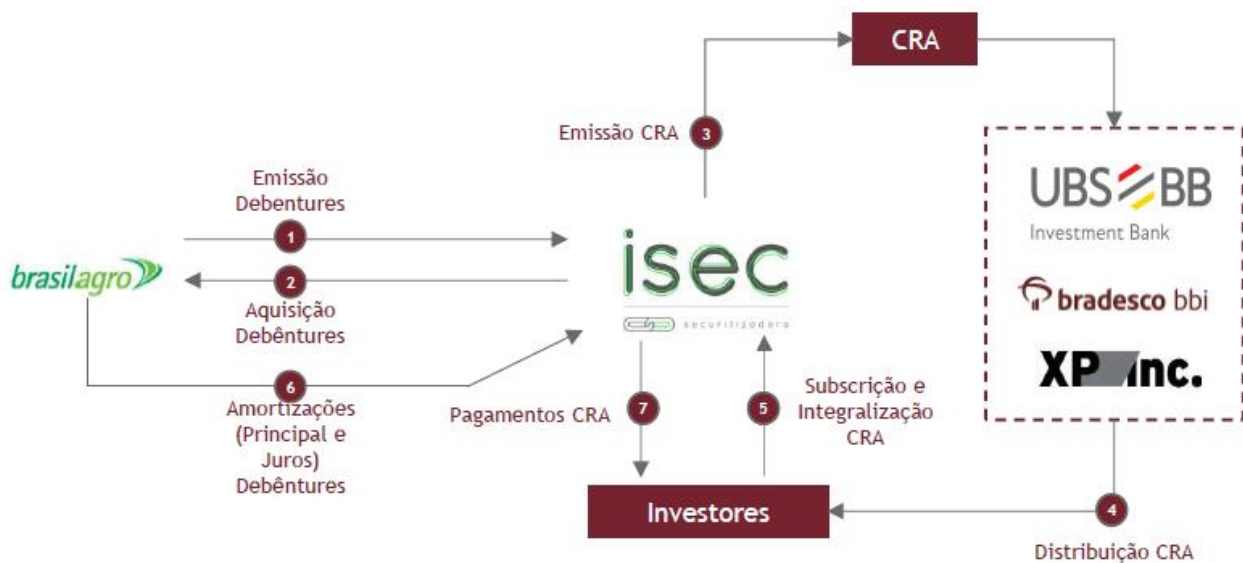
As Debêntures, cujas características principais estão listadas na seção “Características Gerais das Debêntures” deste Prospecto, são lastro, livre de quaisquer Ônus, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 23, e do artigo 32, ambos da Lei nº 11.076/04, dos CRA, segregado do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula 5 do Termo de Securitização.

O somatório do valor nominal das Debêntures totaliza R\$240.000.000,00 (duzentos e quatrocentos milhões de reais).

A Emissora obriga-se a manter as Debêntures vinculadas aos CRA agrupados em Patrimônio Separado, constituídos especialmente para esta finalidade.

Os Direitos Creditórios do Agronegócio são representados pelos Documentos Comprobatórios, que evidenciam sua existência, validade e exequibilidade, conforme descritos no Termo de Securitização.

Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Direitos Creditórios do Agronegócio, por meio da emissão dos CRA:



- 1) A Devedora emitiu as Debêntures em favor da Securitizadora;
- 2) A Securitizadora adquiriu a totalidade das Debêntures anteriormente à emissão e distribuição dos CRA, sendo que o desembolso pela aquisição das debêntures ocorrerá após a subscrição e integralização dos CRA (passo 5);
- 3) A Securitizadora emitiu os CRA, em regime fiduciário, com lastro nas Debêntures;
- 4) Os Coordenadores distribuirão os CRA para os Investidores do mercado de capitais;
- 5) Os CRA serão subscritos e integralizados pelos Investidores, sendo que os recursos da integralização serão desembolsados pela Securitizadora à Devedora em virtude da aquisição das Debêntures (passo 2);
- 6) Nos prazos estabelecidos no Termo de Securitização, a Devedora realizará o pagamento da remuneração e de amortizações do CRA à Securitizadora; e
- 7) A Securitizadora repassará os recursos recebidos para os Investidores.

### ***Enquadramento Legal***

A Devedora tem como objeto social: (i) a exploração da atividade agrícola, pecuária, florestal de qualquer espécie e natureza e prestação de serviços direta ou indiretamente relacionados; (ii) a compra, venda e/ou locação de propriedades, terrenos, edificações e imóveis em áreas rurais e/ou urbanas; (iii) a importação e a exportação de produtos e insumos agrícolas e relacionados à pecuária; (iv) a intermediação em operações de natureza imobiliária de quaisquer tipos; (v) a participação, como sócia, em outras sociedades, simples ou empresárias e em empreendimentos comerciais de qualquer natureza, no Brasil e/ou no exterior, relacionados direta ou indiretamente aos objetivos aqui descritos; e (vi) a administração de bens próprios e de terceiros e está apta a emitir as Debêntures, nos termos da lei.

Conforme demonstrado acima, os CRA são lastreados em direitos creditórios representados pelas Debêntures emitidos pela Devedora em favor da Emissora, de forma que, no que diz respeito às partes, a transação em questão está em consonância com o parágrafo 1º, artigo 23, da Lei nº 11.076/04.

De acordo com o disposto na Escritura de Emissão, os recursos líquidos a serem captados pela Devedora em razão do desembolso das Debêntures serão por ela utilizados integral e exclusivamente, para a exploração da atividade agrícola, nos termos do objeto social da Devedora e do parágrafo 9º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 600/18, substancialmente nos termos do orçamento previsto no Anexo I da Escritura de Emissão. Os direitos creditórios oriundos das Debêntures são representativos de direitos creditórios do agronegócio uma vez que atendem aos requisitos previstos no parágrafo 1º do artigo 23 da Lei nº 11.076/04 e do artigo 3º da Instrução CVM nº 600/18, visto que a Devedora caracteriza-se como “produtora rural” nos termos do artigo 165 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 971, de 13 de novembro de 2009 e da Lei nº 11.076/04, sendo que (a) constam como suas atividades principal e secundárias na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, identificada em seu comprovante de inscrição e situação cadastral no CNPJ/ME: (i) o cultivo de cana-de-açúcar, representado pelo CNAE nº 01.13-0-00; (ii) criação de bovinos para corte, representada pelo CNAE nº 01.51-2-01; (iii) cultivo de cereais, representada pelo CNAE nº 01.11-3-99; e (iv) cultivo de soja, representada pelo CNAE nº 01.15-6-00; e (b) consta como objeto social da Devedora, dentre outras atividades previstas no artigo 3º de seu estatuto social, (i) a exploração da atividade agrícola, pecuária e florestal de qualquer espécie e natureza e prestação de serviços direta ou indiretamente relacionados; e (ii) a importação e a exportação de produtos e insumos agrícolas e relacionados à pecuária.

Embora a Lei nº 11.076/04 não defina expressamente o que vem a ser produção rural, e pareça ser evidente identificar em que ela consiste, vale lembrar que envolve o desenvolvimento de produtos de origem animal ou vegetal, tanto em estado natural, quanto os submetidos a processos de beneficiamento ou de industrialização pelo produtor ou por terceiros que ele contrate.

A melhor interpretação do conceito de direito creditório do agronegócio deve relacionar os negócios jurídicos vinculados às atividades econômicas organizadas de fornecimento de insumos, produção, processamento, beneficiamento e transformação, comercialização, armazenamento, logística e distribuição de produtos, subprodutos e resíduos de valor econômico agrícolas, pecuários, de reflorestamento e aquicultura. As atividades podem também ser diferentes, mas ainda assim coordenadas no interesse comum de diferentes empresários atuantes no ciclo de produção, comercialização, logística e distribuição de alimentos, fibras e bioenergia.

Assim, o fato de a Devedora ser produtora rural a habilita emitir qualquer título do agronegócio, comprometer-se a usar os recursos captados nas suas atividades do agronegócio e utilizar tal título como lastro dos CRA, nos termos do parágrafo 4º, inciso III, do artigo 3º da Instrução CVM nº 600/18 e do parágrafo 1º do artigo 23 da Lei nº 11.076/04.

### ***Aprovações Societárias***

A Emissão e a Oferta dos CRA foram aprovadas em (i) de forma genérica, na ata de reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 22 de janeiro de 2019, sob o nº 47.719/19-9, publicada nos jornais “Jornal O Dia SP” e “Diário Oficial Empresarial”, em 25 de janeiro de 2020, por meio da qual foi autorizado o limite global de R\$20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais) para emissão, em uma ou mais séries, de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio, sendo que, até a presente data, a emissora já emitiu certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio (inclusive já considerando os CRA objeto desta emissão), no valor de até R\$15.297.060.465,13 (quinze bilhões, duzentos e noventa e sete milhões, sessenta mil, quatrocentos e sessenta cinco reais e treze centavos), não tendo, portanto, atingido o limite estabelecido; e; e (ii) ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 03 de fevereiro de 2021, devidamente registrada na JUCESP em 17 de fevereiro de 2021 sob o nº 99.768/21-5, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão da série única da 27ª (vigésima sétima) emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio em montante inicial de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

A Escritura de Emissão e a assinatura dos demais documentos relacionados à Emissão foram aprovados em Reunião de Conselho de Administração da Devedora realizada em 19 de março de 2021, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 13 de abril de 2021 sob nº 154.880/21-8; em Reunião de Sócios Quotistas da Imobiliária Cajueira Ltda. realizada em 22 de março de 2021, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 13 de abril de 2021 sob nº 154.881.21-1; e, em Reunião de Sócios Quotistas da Agrifirma Bahia Agropecuária Ltda. realizada em 22 de março de 2021, cuja ata será arquivada na JUCEB.

### ***Condições Precedentes de Liquidação da Oferta***

Sob pena de rescisão do Contrato de Distribuição, e sem prejuízo do reembolso das Despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definida no Contrato de Distribuição), caso aplicável, o cumprimento das obrigações dos Coordenadores e de todos os deveres e obrigações que vierem a ser assumidos, relacionados à Oferta, está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro), a serem verificadas anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, com base no critério razoável de cada um dos Coordenadores (“Condições Precedentes”):

- (i) obtenção pelos Coordenadores das aprovações internas necessárias à Emissão, incluindo, mas não se limitando, às aprovações dos comitês de crédito, jurídico e *underwriting* dos Coordenadores, dos termos e condições indicativos ora apresentados, inclusive em relação ao regime de colocação a ser utilizado na Oferta;

- (ii) assinatura deste Contrato entre os Coordenadores, a Emissora, e a Devedora, em termos mutuamente aceitáveis, contendo, entre outras, as cláusulas e condições usuais de mercado para este tipo de contrato;
- (iii) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Emissão, à Oferta e à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis (observado o disposto no item (iv) abaixo), em forma e substância satisfatórias às Partes e aos assessores legais da Oferta;
- (iv) registro, nos cartórios e nas juntas comerciais competentes, bem como suas respectivas publicações, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando (i) dos documentos que formalizam as Debêntures, (ii) dos atos societários da Devedora que aprovam a emissão das Debêntures e (iii) dos atos da Emissora que aprovam a Emissão e (iv) do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nos cartórios competentes, a menos que os Coordenadores, a seu exclusivo critério e por mera liberalidade, aceitem alternativamente a prenotação do referido registro em hipóteses dos cartórios competentes não o efetuarem dentro do prazo previsto;
- (v) não ocorrência de qualquer hipótese de Resilição Involuntária descrita na Cláusula 11.1 do Contrato de Distribuição;
- (vi) fornecimento pela Devedora e pela Emissora aos Coordenadores e aos Assessores Legais de todas as informações verdadeiras, completas, corretas e suficientes, para atender aos requisitos aplicáveis à Emissão;
- (vii) conclusão, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, e desde que de forma satisfatória aos Coordenadores e os Assessores Legais, da *Due Diligence* legal da Devedora e da Emissora, bem como do processo de *back-up* e *circle up*, conforme aplicável;
- (viii) não ocorrência de alteração material e/ou incongruência relevante verificada nas informações e documentos fornecidos aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, possam impactar a Emissão e a Oferta, ou ainda, que possam afetar substancial e/ou adversamente a situação econômica, financeira, jurídica, reputacional da Devedora, sendo certo que a decisão dos Coordenadores deverá ser informada à Devedora;
- (ix) realização de procedimentos de *bring down due diligence*, cujos termos sejam satisfatórios aos Coordenadores, em até 1 (um) dia útil anterior à (a) data início do *roadshow*, (b) data do Procedimento de *Bookbuilding* e (c) data de liquidação da Oferta;



- (x) obtenção, pela Devedora e pela Emissora, conforme o caso, das autorizações e aprovações prévias societárias, governamentais, regulatórias e/ou contratuais (incluindo eventual consentimento de terceiros) que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização e liquidação dos negócios jurídicos descritos nos Documentos da Operação, inclusive com relação à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (xi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e suas Afiliadas, perante os Coordenadores e suas respectivas Afiliadas e empresas ligadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xii) contratação, em comum acordo com os Coordenadores, e manutenção ao longo da vigência da Emissão, conforme aplicável, de todos os prestadores de serviços necessários para a estruturação e execução da Emissão e da Oferta, nos termos aqui apresentados, inclusive dos assessores legais da Oferta, do Agente Fiduciário e dos auditores independentes, conforme aplicável;
- (xiii) obtenção do registro dos CRA, para distribuição no mercado primário no MDA, e negociação no mercado secundário no CETIP21, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3;
- (xiv) recebimento, pelos Coordenadores, com 2 (dois) dias úteis de antecedência ao início da Oferta, das versões finais das *legal opinions* a serem emitidas pelos assessores legais da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos materiais de divulgação da Oferta e as analisadas pelos assessores legais durante o procedimento de *Due Dilligence*, atestando, incluindo, mas não se limitando, a (i) legalidade, validade e exequibilidade dos Documentos da Operação; (ii) a consistência das informações apresentadas pela Devedora e pela Emissora com as informações constantes dos materiais de divulgação da Oferta e a realização da *Due Diligence* de maneira satisfatória e conclusiva, (iii) a inexistência de quaisquer pontos relevantes e ressalvas para a liquidação da Oferta e (iv) verificação de poderes e autorização dos signatários dos documentos da Emissão, em termos satisfatórios aos Coordenadores, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva, cujas vias originais e assinadas deverão ser entregues aos Coordenadores e à Emissora na data de liquidação da Oferta;
- (xv) não ocorrência de alterações de mercado ou mudanças de conjuntura que alterem significativamente a razoabilidade ou a expectativa de retorno da Emissão e da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, sendo certo que a decisão dos Coordenadores deverá ser devidamente informada à Devedora. Verificadas essas alterações de mercado ou mudanças de

conjuntura, os Coordenadores poderão propor alterações nos termos e condições da Oferta, nos termos da Cláusula 10 do Contrato de Distribuição;

- (xvi) inexistência de violação ou, no melhor conhecimento da Devedora e pela Emissora, indícios de violação, pela Devedora ou qualquer de suas controladas, de qualquer legislação pública, nacional ou dos países em que a Devedora ou qualquer sociedade de seu grupo econômico atua, conforme aplicável, contra a prática de corrupção, de lavagem de dinheiro, ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei n.º 12.846 de 1º de agosto do 2013, Decreto n.º 8.420 de 18 de março de 2015, conforme alteradas, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis (“Leis Anticorrupção”), pela Devedora;
- (xvii) recolhimento, pela Devedora ou pela Emissora, de quaisquer tarifas, encargos ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta na CVM, na ANBIMA e/ou na B3, conforme aplicável;
- (xviii) inexistência de descumprimento, pela Emissora e pela Devedora, das disposições da regulamentação aplicável à Emissão, incluindo, mas não se limitando, às normas referentes (i) ao dever de sigilo previstas na Instrução da CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“Instrução CVM n.º 358/02”), conforme aplicável, que estabelecem a obrigação de a Emissora e a Devedora não se manifestarem na mídia sobre a Emissão e a Oferta, desde sua aceitação até a divulgação do Anúncio de Encerramento;
- (xix) inexistência de descumprimento, pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas no presente Contrato, e pela Devedora e Emissora de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, conforme o caso, para a Emissão e a Oferta, exigíveis até data de liquidação da Oferta;
- (xx) cumprimento pela Devedora, suas controladas e pela Emissora da legislação socioambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), exceto por descumprimento que esteja sendo discutido de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa e/ou seja divulgado em seu Formulário de Referência, de 17/02/2021, em todos os seus aspectos relevantes, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Devedora e a Emissora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais, Distritais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (xxi) cumprimento pela Devedora e pela Emissora da legislação socioambiental, relacionada à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, bem como de ações que incentivem a prostituição;
- (xxii) obtenção, pelos Coordenadores, de declaração da Devedora e Emissora atestando que todas as informações por elas prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (xxiii) que os CRA sejam emitidos em regime fiduciário e que seja instituído o patrimônio separado para a Série Única;
- (xxiv) encaminhamento de “*CFO Certificate*” atestando a consistência entre as informações financeiras constantes nos materiais de divulgação da Oferta e as informações financeiras constantes nas demonstrações financeiras publicadas pela Devedora;
- (xxv) que não haja alteração material no cadastro e análise de risco da Emissora vigente junto aos Coordenadores;
- (xxvi) manutenção de todos os contratos e demais acordos existentes e essenciais para assegurar à Emissora e à Devedora, a manutenção das suas condições atuais de operação e funcionamento, incluindo, sem limitação, quaisquer contratos e acordos que determinam os termos e condições da constituição dos créditos que compõem o ativo-lastro da Emissão;
- (xxvii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Devedora ou por qualquer de suas controladas;
- (xxviii) inexistência de qualquer ato ou fato que impacte de forma adversa a Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (xxix) apresentação de laudo independente atestando o valor dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, se e quando solicitado pelos Coordenadores;
- (xxx) preparação e formalização do lastro dos CRA, em conformidade com a regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando a: (i) emissão das Debêntures por sociedade que tenha, em seu objeto social, atividade relacionada à cadeia do agronegócio; e (ii) destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures exclusivamente para o financiamento de atividades do agronegócio, no âmbito de custeio e/ou financiamento das relações comerciais existentes entre a Devedora e produtores rurais ou suas cooperativas; e (iii) que as Debêntures estejam livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da subscrição e

integralização de ativos pela Emissora e que referido ativo se enquadre na definição legal de “direitos creditórios do agronegócio” aceita pela CVM e, portanto, sejam passíveis de compor o lastro dos CRA;

- (xxxix) viabilidade jurídica da estrutura da Oferta, de forma que a Emissora se torne, de forma válida e eficaz, titular dos Direitos Creditórios do Agronegócio que lastreiam os CRA;
- (xxxixii) presença de representante(s)/administrador(es) da Devedora e da Emissora nas apresentações aos Investidores;
- (xxxixiii) não ocorrência de: (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e da Emissora; (b) pedido de autofalência da Devedora e da Emissora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e da Emissora, e não devidamente elidido no prazo legal; ou (d) propositura, pela Devedora e pela Emissora de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Devedora ou pela Emissora em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxxixiv) autorização, pela Devedora e pela Emissora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Devedora, nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxxixv) acordo entre a Devedora, a Emissora e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRA;
- (xxxixvi) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão, licenças ou ato administrativo de natureza semelhante, inclusive ambientais, detida pela Devedora, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;
- (xxxixvii) obtenção do registro da Oferta pela CVM;
- (xxxixviii) manutenção do registro de companhia aberta da Emissora, bem como de seu Formulário de Referência, devidamente atualizados na CVM;

- (xxxix) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas aos coordenadores no âmbito do processo de *Due Diligence* ou das demonstrações financeiras que possam afetar substancial e/ou adversamente a situação econômica, financeira, jurídica, reputacional da Devedora e da Emissora; e
- (xl) recebimento de declaração assinada pela Devedora com antecedência de 2 (dois) dias úteis do início da Oferta, atestando a consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora constantes dos documentos relativos à Oferta.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais condições precedentes, a Emissão e a Oferta não serão realizadas e não produzirão efeitos com relação a qualquer das partes do Contrato de Distribuição, exceto pela obrigação da Devedora de (i) reembolsar os Coordenadores e a Emissora, dentro de 5 (cinco) dias úteis, por todas as Despesas e custos gerais, desde que devidamente comprovados e incorridos e (ii) realizar o pagamento da Remuneração de Descontinuidade aos Coordenadores, desde que o não atendimento da Condição Precedente tenha ocorrido por motivo imputável exclusivamente à Devedora.

O não cumprimento de uma ou mais condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição antes da concessão do registro da Oferta pela CVM, sem renúncia por parte dos Coordenadores, ensejará a exclusão da Garantia Firme e deverão ser observados os requisitos relativos à alteração das circunstâncias, revogação e modificação da Oferta, previstos no artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03.

#### ***Veracidade e Qualidade dos Direitos Creditórios do Agronegócio***

A Emissora e o Coordenador Líder permanecerão responsáveis pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas neste Prospecto e no Termo de Securitização, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 e do inciso III do parágrafo 1º do artigo 11 da Instrução CVM nº 600/18, o que inclui a caracterização da Devedora como produtora rural, bem como das atividades que deram origem aos referidos direitos creditórios como atividades de produção, comercialização, beneficiamento ou industrialização de produtos ou insumos agropecuários ou de máquinas e implementos utilizados na atividade agropecuária.

#### ***Data de Emissão***

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRA é 03 de maio de 2021.

### ***Valor Total da Emissão***

O valor total da Emissão é de R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o valor nominal da totalidade dos CRA inicialmente ofertados, equivalente a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), foi aumentado mediante exercício total da Opção de Lote Adicional, isto é, em R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), conforme previsto no Termo de Securitização.

### ***Quantidade de CRA***

Foram emitidos 240.000 (duzentos e quarenta mil) CRA, observado que a quantidade de CRA inicialmente ofertada foi aumentada em 20% (vinte por cento) com o exercício total da Opção de Lote Adicional.

### ***Séries***

A Emissora está realizando a Série Única da sua 27ª emissão de CRA.

### ***Valor Nominal dos CRA***

O Valor Nominal Unitário dos CRA, na Data de Emissão, é de R\$1.000,00 (mil reais).

### ***Classificação de Risco***

Não houve classificação de risco para os CRA Objeto desta Oferta.

### ***Forma e Comprovação de Titularidade dos CRA***

Os CRA são da forma nominativa e escritural e depositados pela Emissora em sistema de registro e liquidação financeira de ativos da B3, conforme o caso. Para todos os fins de direito, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRA o extrato de posição de ativos expedido pela B3 conforme os CRA que estejam eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente serão admitidos os extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRA estiverem custodiados eletronicamente na B3.

### ***Data de Vencimento***

A data de vencimento dos CRA será 17 de abril de 2028, conforme previstas no Termo de Securitização.

### ***Procedimento de Bookbuilding***

O Procedimento de *Bookbuilding* foi presidido por critérios objetivos e realizado pelos Coordenadores nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM nº 400/03, levando em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, com o recebimento de Pedidos de Reservas ou intenções de investimento realizados no Período de Reserva. Não houve limite máximo ou mínimo de aplicação em CRA, respeitado o Valor Total da Emissão. Os Coordenadores verificaram a demanda do mercado pelos CRA para a Data da Primeira Integralização. Os Investidores também puderam participar da Oferta por meio da apresentação de intenções de investimento na data de encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* consta no Termo de Securitização, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora. Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM nº 400/03, os critérios objetivos que presidiram a fixação da Remuneração dos CRA foram os seguintes: (a) foi estabelecida a Taxa Máxima (conforme abaixo definido) para Remuneração dos CRA neste Prospecto Definitivo e no Aviso ao Mercado; (b) no âmbito da Oferta, os Investidores, conforme definidos no Termo de Securitização, puderam indicar, na respectiva intenção de investimento, um percentual mínimo de Remuneração dos CRA, observada a Taxa Máxima estabelecida para Remuneração dos CRA; (c) foram consideradas as intenções de investimento realizadas por Investidores que indicaram a menor taxa para a Remuneração dos CRA, sendo que foram adicionadas as intenções de investimento realizadas por Investidores que indicaram taxas superiores até que fosse atingida a taxa final da Remuneração dos CRA, que foi a taxa fixada com o Procedimento de *Bookbuilding*.

Os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento são irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03.

O Coordenadores e os Participantes Especiais recomendaram aos Investidores interessados na formalização dos Pedidos de Reserva ou das intenções de investimento que (i) lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, no Prospecto Preliminar e Prospecto Definitivo, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrassem em contato com o Coordenadores ou com o Participante Especial, conforme o caso, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do cadastro no Coordenadores ou no Participante Especial, conforme o caso, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelos Coordenadores e pelos Participantes Especiais.

Na hipótese de haver descumprimento, pelos Coordenadores ou Participantes Especiais, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM nº 400/03, o Coordenador ou Participante Especial, conforme o caso, deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação de CRA no âmbito da Oferta,

sendo que serão cancelados todos os Pedidos de Reserva que tenha recebido. O Coordenador ou Participante Especial, conforme o caso, deverá informar imediatamente ao Investidor sobre o referido cancelamento, sendo os valores eventualmente pagos pelo Investidor devolvidos, sem juros ou correção monetária, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do encerramento da Oferta.

Foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRA, não sendo permitida a colocação de CRA perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo que os Pedidos de Reserva e/ou intenções de investimento apresentados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas foram automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03. Nesta hipótese, se o Investidor que seja Pessoa Vinculada já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação, por meio de depósito na conta do Investidor junto aos Coordenadores da Oferta utilizada para subscrição e integralização dos CRA. A vedação acima não se aplica às instituições financeiras contratadas para atuar como Formador de Mercado no âmbito da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRA, de acordo com os procedimentos estabelecidos pela B3, para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme Termo de Securitização.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, bem como consta no Termo de Securitização, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora.

### ***Atualização Monetária***

O Valor Nominal Unitário dos CRA, ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRA, pela variação do IPCA, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente.

#### Cálculo da Atualização Monetária dos CRA:

A Atualização Monetária dos CRA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

“VNa”: corresponde ao Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



“VNe”: corresponde ao Valor Nominal Unitário dos CRA ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA após atualização, incorporação da Remuneração dos CRA e após Amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização dos CRA, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“C” corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

“k” corresponde ao número de ordem de NIK, variando de 1 até n;

“n” corresponde ao número total de números índices considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro;

“NIk” corresponde ao Número Índice IPCA no mês imediatamente anterior a Data de Aniversário, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, o “NIk” corresponderá ao valor do Número Índice IPCA divulgado no mês de atualização;

“NIk-1” corresponde ao valor do número índice do IPCA utilizado no mês imediatamente anterior por NIK, ou eventual substituto legal, caso no mês imediatamente anterior ao utilizado em NIK tenha sido utilizado o substituto legal na Data de Integralização ou último Número índice do IPCA utilizado após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último. No caso da primeira atualização, será utilizado o número índice do IPCA divulgado no segundo mês imediatamente anterior.

“dup” corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRA, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro; e

“dut” corresponde ao número de Dias Úteis contidos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo “dut” um número inteiro. Para o período, deverá ser considerado dut = 21 Dias Úteis.

Observações:

- 1) Os fatores resultantes da expressão  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

- 2) Considera-se “Data de Aniversário” todo dia 15 (quinze) de cada mês, caso referida data não seja um Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;
- 3) Caso, até a Data de Aniversário, o índice referente ao mês de atualização não esteja disponível, será utilizado o último índice divulgado, observado o disposto na Cláusula 4.28.1 do Termo de Securitização; e
- 4) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor.

### ***Remuneração dos CRA***

Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRA incidirão juros remuneratórios correspondentes a 5,3658% (cinco inteiros e três mil, seiscentos e cinquenta e oito décimos de milésimos por cento) ao ano, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding conduzido pelos Coordenadores, sem período de carência, apurados conforme base de cálculo estabelecida no Termo de Securitização e devidos nos prazos previstos na Cláusula 4.8 do Termo de Securitização. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRA e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será calculada conforme descrito a seguir.

Cálculo da Remuneração dos CRA: Os juros remuneratórios serão incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRA, ou seu saldo, a partir da Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente, e pagos ao final de cada Período de Capitalização dos CRA, calculado em regime de capitalização composta *pro rata temporis*, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) por Dias Úteis de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos Juros Remuneratórios devidos no final de cada Período de Capitalização dos CRA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa =conforme descrito acima;

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = (i + 1)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

“i”: 5,3658% (cinco inteiros, três mil, seiscentos e cinquenta e oito décimos de milésimos por cento).

“dup”: conforme descrito acima.

#### ***Amortização dos CRA***

O pagamento das parcelas do Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, será realizado em cada Data de Pagamento de Amortização.

#### ***Datas de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRA***

<b>Parcela do Valor de Emissão dos CRA</b>	<b>Data de Pagamento de Amortização das Debêntures</b>	<b>Percentual do Saldo Devedor do Valor Nominal Unitário a ser amortizado das Debêntures</b>	<b>Data de Pagamento de Amortização dos CRA</b>	<b>Percentual do Saldo Devedor do Valor Nominal Unitário a ser amortizado dos CRA</b>
1	13/04/2027	50,0000%	15/04/2027	50,0000%
2	12/04/2028	100,0000%	17/04/2028	100,0000%

<b>DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRA</b>	<b>PERÍODO DE CAPITALIZAÇÃO DA REMUNERAÇÃO DOS CRA</b>	
	<b>Início do Período de Capitalização dos CRA (inclusive)</b>	<b>Fim do Período de Capitalização dos CRA (exclusive)</b>
18/04/2022	05/05/2021	18/04/2022
17/04/2023	18/04/2022	17/04/2023
15/04/2024	17/04/2023	15/04/2024
15/04/2025	15/04/2024	15/04/2025
15/04/2026	15/04/2025	15/04/2026
15/04/2027	15/04/2026	15/04/2027
17/04/2028	15/04/2027	17/04/2028

### ***Local de Pagamento***

Os pagamentos referentes ao Valor Nominal Unitário e à Remuneração, ou quaisquer outros valores a que fazem jus os Titulares dos CRA, incluindo os decorrentes de antecipação de pagamento, serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3 e, conforme os CRA estejam custodiados eletronicamente na B3. Os pagamentos serão efetuados e processados via Banco Liquidante.

### ***Garantias***

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA, que gozarão das garantias que integrarem as Debêntures representativas dos Direitos Creditórios do Agronegócio, previstas na Cláusula 5.1 e seguintes da Escritura de Emissão. Os CRA não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações Garantidas.

Em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 22 da Lei nº 9.514/97, do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e do artigo 1.361 e seguintes do Código Civil Brasileiro, no que for aplicável, as Fiduciantes constituíram, em favor da Emissora, a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.

As Fiduciantes obrigam-se a manter íntegra a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e a reforçá-la ou substituí-la, conforme o caso, na hipótese de a Razão Mínima de Garantia não seja observada, de modo a recompor integralmente a recompor integralmente a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e fazer com que o valor dos bens e direitos onerados seja equivalente, no mínimo, à Razão Mínima de Garantia.

O Agente Fiduciário, por meio do Termo de Securitização, concorda em empregar os melhores esforços para constatar se as Garantias prestadas pela Devedora são capazes de alcançar seu objetivo de segurança adicional, exercendo papel independente em relação ao risco de performance do investimento representado pelos CRA.

### ***Direitos, Vantagens e Restrições***

Cada CRA em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Titulares de CRA, conforme descrito no item abaixo "Assembleia Geral dos Titulares dos CRA". Os CRA poderão ser negociados no mercado secundário apenas quando do encerramento da Oferta.

### ***Prioridade e Subordinação***

Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRA. A cada CRA em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

### ***Ordem de Alocação de Pagamentos***

Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito dos Direitos Creditórios do Agronegócio, deverão ser aplicados, a cada evento de pagamento, de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: **(i)** Despesas, por meio do Fundo de Despesas; **(ii)** Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas diretamente sempre que necessário; **(iii)** Pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRA, incluindo eventuais Encargos Moratórios; **(iv)** Remuneração dos CRA; e **(v)** Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRA.

### ***Assembleia Geral dos Titulares dos CRA***

Nos termos do artigo 9º, inciso XIV da Instrução CVM nº 600/18, os Titulares dos CRA poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRA, observados os procedimentos previstos abaixo.

Compete privativamente à Assembleia Geral de Titulares de CRA deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes da Emissora, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem, observado que as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem ressalvas serão consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Titulares de CRA correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRA;
- (ii) alterações no Termo de Securitização, na Escritura de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, exceto nos casos previstos na Cláusula 9.2.1 do Termo de Securitização;
- (iii) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização;
- (iv) alterar o quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRA;
- (v) a substituição do Escriturador, Agente Fiduciário, Banco Liquidante, B3, Custodiante, Emissora e quaisquer outros prestadores de serviços;
- (vi) a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.28 da Escritura de Emissão;

- (vii) os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares do CRA e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento;
- (viii) alteração da Ordem de Pagamentos, da Remuneração, da Amortização e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou Encargos Moratórios;
- (ix) a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado; e
- (x) alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures e dos procedimentos ou hipóteses de Resgate Antecipado, da Oferta de Resgate Antecipado dos CRA.

As Assembleias Gerais poderão ser convocadas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares dos CRA que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRA em Circulação. A convocação deverá ser feita por meio de (i) publicação nos Jornais; e/ou (ii) mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada titular de CRA, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail). Em caso de Assembleia Geral de Titulares de CRA realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o anúncio de convocação deverá indicar as informações previstas na Instrução CVM nº 625/20.

As Assembleias Gerais de Titulares de CRA serão realizadas, em primeira convocação, no prazo de 20 (vinte) dias a contar da data de publicação do edital ou do envio de comunicação nesse sentido aos Titulares de CRA, nos termos descritos acima, relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias (caso não tenha ocorrido a Assembleia Geral de Titulares de CRA em primeira convocação) a contar da data de publicação do edital ou do envio de comunicação nesse sentido aos Titulares de CRA, nos termos da descritos acima, relativo à segunda convocação.

Independentemente da convocação prevista neste item, será considerada regular a Assembleia Geral às quais comparecerem todos os Titulares dos CRA, nos termos do artigo 24, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 600/18.

A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Conforme disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 600/18, somente podem votar na Assembleia Geral os Titulares de CRA inscritos nos registros do certificado na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRA que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRA em Circulação e, em segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRA em Circulação.

A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares dos CRA todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral.

O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares dos CRA as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a convocou: **(i)** ao representante do Agente Fiduciário; **(ii)** ao Titular dos CRA eleito pelos demais; ou **(iii)** àquele que for designado pela CVM.

As Assembleias Gerais de Titulares de CRA para deliberar as propostas de alterações e de renúncias relativas às matérias indicadas nas Cláusulas 9.8.1 e 9.8.2 do Termo de Securitização serão instaladas (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRA que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRA em Circulação e, (ii) em segunda convocação, com qualquer número dos titulares de CRA em Circulação presentes à referida Assembleia Geral de Titulares de CRA.

As matérias submetidas à deliberação dos Titulares dos CRA deverão ser aprovadas pelos votos favoráveis de (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRA em Circulação mais 1 (um) voto, ou (ii) em segunda convocação, no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) voto dos Titulares dos CRA presentes à assembleia, desde que os Titulares dos CRA presentes na assembleia geral representem, no mínimo 20% (vinte por cento) dos CRA em Circulação, salvo se outro quórum for exigido no Termo de Securitização.

Observado o quórum de instalação indicado na Cláusula 9.7.2 do Termo de Securitização, as deliberações das matérias indicadas abaixo serão tomadas (i) em primeira convocação, por Titulares de CRA que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRA em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por titulares de CRA que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRA em Circulação, observado o disposto na Cláusula 9.8.4 do Termo de Securitização:

- (i) alteração da Ordem de Pagamentos, da Remuneração, da Amortização, e/ou de sua forma de cálculo e suas Datas de Pagamento, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou Encargos Moratórios;
- (ii) alteração da Data de Vencimento;
- (iii) alteração da Escritura de Emissão que possa impactar, material e negativamente, os direitos dos Titulares de CRA;

- (iv) desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, inclusive, sem limitação, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, desde que o referido procedimento não esteja previamente previsto e autorizado no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis;
- (v) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, da Oferta de Resgate Antecipado dos CRA e/ou de quaisquer hipóteses de resgate antecipado dos CRA; ou
- (vi) aporte de recursos pelos Titulares de CRA para arcar com as Despesas e/ou sobre a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 6.4 do Termo de Securitização.

A não declaração de vencimento antecipado dos CRA e, conseqüentemente, das Debêntures dependerá de deliberação dos Titulares de CRA que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRA em Circulação, em primeira convocação, caso em que a Emissora e/ou o Agente Fiduciário não deverão declarar o vencimento antecipado dos CRA e, conseqüentemente, das Debêntures. Na hipótese da referida Assembleia Geral de Titulares de CRA não ser realizada em decorrência do não comparecimento do quórum de pelo menos 50% (cinquenta por cento mais um) dos CRA em Circulação, será realizada segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRA, com qualquer número dos Titulares de CRA em Circulação presentes à referida Assembleia Geral de Titulares de CRA, devendo referida Assembleia Geral de Titulares de CRA ser realizada no prazo previsto na Cláusula 9.3.3 do Termo de Securitização. Caso, em segunda convocação, os Titulares de CRA que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRA presentes à Assembleia Geral de Titulares de CRA, desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRA em Circulação, votem contrariamente ao vencimento antecipado dos CRA, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento antecipado dos CRA e das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 9.8.3, do Termo de Securitização.

Na hipótese de não obtenção do quórum de instalação em segunda convocação ou ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado dos CRA e, conseqüentemente, das Debêntures.

Observado o quórum de instalação indicado na Cláusula 9.7 do Termo de Securitização, as deliberações para a substituição de prestadores de serviço, nos termos da Cláusula 9.2 do Termo de Securitização, item (vi), serão tomadas: (i) em primeira convocação, por Titulares de CRA que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRA em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRA em Circulação presentes à referida Assembleia Geral de Titulares de CRA, desde que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRA em Circulação, observado o disposto na Cláusula 9.8.5 do Termo de Securitização.

As deliberações tomadas em Assembleias Gerais de Titulares de CRA, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido no Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRA, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral de Titulares de CRA,



e, ainda que, nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRA, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRA.

### ***Regime Fiduciário dos Direitos Creditórios do Agronegócio***

Nos termos previstos pelas Leis 9.514 e 11.076 e nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 600/18, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre (i) os Direitos Creditórios do Agronegócio; (ii) as Debêntures; (iii) a Conta Centralizadora e os demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os recursos decorrentes da Aplicação Financeira Permitida; (iv) a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; e (v) o Fundo de Despesas, e instituirá sobre eventuais garantias adicionais que sejam constituídas ao longo da Emissão, conforme previsto na Cláusula 4.38 do Termo de Securitização, não estando estes sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido:

- (i) os Direitos Creditórios do Agronegócio destacam-se do patrimônio da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos respectivos CRA e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRA a que estejam afetados, nos termos dos artigos 10, incisos II e III, e 11, incisos I e II, da Lei nº 9.514/97;
- (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (iii) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158, de 24 de agosto de 2001;
- (iv) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRA a que estão afetados;
- (v) os Direitos Creditórios do Agronegócio são afetados, neste ato, como lastro da Emissão dos CRA;  
e
- (vi) os beneficiários do Patrimônio Separado serão os Titulares dos CRA.

Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRA terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora mediante o Termo de Securitização, foi registrado no Custodiante, conforme o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, nos termos da declaração constante do Anexo VII ao Termo de Securitização.

### ***Administração do Patrimônio Separado***

A Emissora, em conformidade com as Leis nº 9.514/97 e nº 11.076/04: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, qual seja 30 de junho, na forma do artigo 22 da Instrução CVM nº 600/18.

A Emissora responde perante os Titulares de CRA pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal, regulamentar ou do Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

Todos os recursos integrantes dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como os rendimentos decorrentes destes recursos que estejam depositados na Conta Centralizadora deverão ser aplicados na Aplicação Financeira Permitida.

### **Insuficiência dos Bens**

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado sem a devida recomposição pela Devedora não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral de Titulares de CRA para deliberar sobre o aporte de recursos pelos Titulares de CRA para arcar com as Despesas e/ou sobre a liquidação do Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 14 da Lei nº 9.514/97 e art. 20 da Instrução CVM nº 600/18.

A Assembleia Geral de Titulares de CRA referida acima deve ser convocada mediante edital publicado 3 (três) vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, em jornal de grande circulação editado na localidade em que tiver sido feita a Emissão, e deve ser instalada: (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRA que representem, pelo menos, dois terços do Valor de Emissão dos CRA; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos Titulares de CRA.

Para o atendimento dos itens acima, a Emissora deverá informar por escrito ao Agente Fiduciário a respeito da insuficiência dos bens do Patrimônio Separado.

### **Insolvência da Securitizadora**

A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado constituído.

### ***Administração Extraordinária e Liquidação do Patrimônio Separado***

Conforme previsto na Cláusula 6.6 do Termo de Securitização, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRA, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário dos CRA deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento do evento (exceto no caso da alínea (vii) abaixo) uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRA para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 10, inciso V da Lei nº 9.514/97 e do artigo 9º, inciso XVII da Instrução CVM nº 600/18, bem como sua remuneração para tal função:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 6.4 do Termo de Securitização, que a Emissora tenha dado causa;
- (ii) insolvência, pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRA à Emissora;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 1 (um) Dia Útil, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRA à Emissora;
- (vii) não substituição do Agente Fiduciário nos prazos e eventos aqui previstos, sendo que, nessa hipótese não haverá a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, e sim a imediata obrigação da Emissora de convocar Assembleia Geral de Titulares de CRA para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado; e
- (viii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora.

A Assembleia Geral mencionada acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRA que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRA em Circulação, conforme o caso e, em

segunda convocação, com qualquer número dos titulares de CRA em Circulação presentes à referida Assembleia Geral de Titulares de CRA.

A Assembleia Geral de Titulares de CRA referida acima deve ser convocada mediante edital publicado 3 (três) vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, em jornal de grande circulação editado na localidade em que tiver sido feita a Emissão, e deve ser instalada: (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRA que representem, pelo menos, dois terços do Valor de Emissão dos CRA; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos Titulares de CRA.

Em referida Assembleia Geral, os Titulares dos CRA deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Direitos Creditórios do Agronegócio, da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRA (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRA), para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRA.

Na hipótese deste item e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRA), conforme deliberação dos Titulares de CRA: (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRA na proporção de CRA detidos, e (iv) transferir os Créditos do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRA, na proporção de CRA detidos.

Independentemente de qualquer outra disposição do Termo de Securitização, em caso de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRA para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do caput do artigo 20 da Instrução CVM nº 600/18, incluindo, mas não se limitando (i) a realização de aporte de recursos pelos titulares de CRA; (ii) a dação em pagamento os valores integrantes do Patrimônio Separado; (iii) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (iv) a transferência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, observando os procedimentos do artigo 14 da Lei nº 9.514/97.

Os Titulares de CRA têm ciência de que, no caso de resgate antecipado dos CRA, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral de Titulares de CRA; e (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRA emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado.

No caso de resgate antecipado dos CRA, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRA, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada titular dos CRA será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRA na proporção em que cada CRA representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRA, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRA e liquidação do Regime Fiduciário.

### ***Resgate Antecipado dos CRA***

Haverá o Resgate Antecipado dos CRA, de forma total ou parcial, na ocorrência de: (i) qualquer Evento de Vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.26 da Escritura de Emissão; ou (ii) adesão dos Titulares dos CRA a uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures total ou parcial, nos termos da Cláusula 4.21 da Escritura de Emissão; ou (iii) um evento de ausência do IPCA e observado o previsto na Cláusula 4.31.2 do Termo de Securitização; ou (iv) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.20 da Escritura de Emissão.

O Resgate Antecipado dos CRA deverá ser realizado em até 2 (dois) Dias Úteis contado do efetivo recebimento pela Emissora (i) dos valores totais decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, (ii) do pagamento do Preço de Resgate em razão da realização de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRA prevista no item (iii) e/ou (iv) da Cláusula 4.31 do Termo de Securitização, o Resgate Antecipado dos CRA deverá ser realizado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora do valor de resgate total das Debêntures.

### **Resgate Antecipado dos CRA em decorrência de Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures**

As Debêntures e todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão) e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, na ocorrência das hipóteses

descritas nas Cláusulas 4.28.2 e 4.28.3 da Escritura de Emissão observados os eventuais prazos de cura e respectivos procedimentos, quando aplicáveis.

#### Oferta de Resgate Antecipado dos CRA

Em até 5 (cinco) dias contados do recebimento pela Emissora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRA para deliberar sobre uma oferta resgate antecipado dos CRA. A Oferta de Resgate Antecipado dos CRA deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos na Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

Os Titulares de CRA reunidos em Assembleia Geral deverão optar pela adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, sendo que a Securitizadora deverá aderir à Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures na quantidade de Debêntures equivalente à quantidade de CRA que os Titulares de CRA tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA. Nas hipóteses de não instalação da Assembleia Geral referida nesta cláusula ou na hipótese de falta de quórum de deliberação, a Emissora deverá não aderir à Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

No caso de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures parcial deverá ser observado que haverá resgate dos CRA correspondentes de forma proporcional à quantidade de CRA dos Titulares de CRA que tenha aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, de modo que pelo menos 1 (um) CRA de cada Titular de CRA que tenha aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA seja resgatado, desconsiderando-se eventuais frações de CRA.

A Emissora comunicará os Titulares dos CRA, por meio de comunicação por escrito ou via correio eletrônico, a ser enviada aos Titulares dos CRA com cópia para o Agente Fiduciário dos CRA e à B3, sobre o Resgate Antecipado dos CRA com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data pretendida.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

Os CRA resgatados nos termos deste item serão cancelados pela Emissora.

#### ***Despesas***

São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos do Agronegócio e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas

para resguardar os interesses dos titulares dos CRA e a realização dos Créditos do Agronegócio integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRA;

- (iii) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (iv) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRA, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRA e/ou sobre os Créditos do Agronegócio;
- (v) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (a) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (b) sejam de responsabilidade do Devedora;
- (vi) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos do Agronegócio e do Patrimônio Separado; e
- (vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou no Termo de Securitização.

Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRA, que não incidem no Patrimônio Separado, especialmente sobre o Fundo de Despesas, os tributos previstos no item (ii) da Cláusula 6.17 do Termo de Securitização.

Em caso de vencimento antecipado, de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas e/ou não recebimento de recursos da Devedora, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado.

Quaisquer despesas não previstas no Termo de Securitização serão imputadas à Emissora, no âmbito de suas competências, salvo se: (i) tratar de encargos não previstos e que sejam, no entender da Emissora, próprios ao Patrimônio Separado e exigíveis para sua boa administração; e (ii) houver ratificação posterior em deliberação da respectiva Assembleia Geral.

Não serão constituídas provisões ou fundos de reserva para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

### ***Fundo de Despesas***

Observado o disposto na Escritura de Emissão, o montante equivalente a R\$6.235.331,23 (seis milhões, duzentos e trinta e cinco mil trezentos e trinta e um reais e vinte e três centavos) irá compor o Fundo de Despesas e será utilizado para a provisão de pagamento das Despesas relacionadas ao Patrimônio Separado, conforme definidas na Cláusula 6.16 do Termo de Securitização, a serem incorridas desde a estruturação da Oferta até a data de efetiva liquidação dos CRA.

Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores a R\$105.000,00 (cento e cinco mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a Devedora recomporá o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas em até 20 (vinte) Dias Úteis após recebimento de notificação neste sentido que será enviada pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário. A recomposição deverá, minimamente, igualar o Fundo de Despesas, ao seu valor inicial, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário, deverão ser aplicados na Aplicação Financeira Permitida e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco, liquidez diária e sem risco de índice disponíveis em bancos de primeira linha. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos, líquidos de impostos, integrarão o Fundo de Despesa.

Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o regime fiduciário instituído sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio, tendo a Emissora, em seu benefício, observado o previsto pelo Cláusula 5.6 do Termo de Securitização, amplo acesso aos recursos remanescentes no Fundo de Despesas.



### ***Cronograma de Etapas da Oferta***

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1.	Pedido de Registro da Oferta na CVM	03/02/2021
2.	Disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores	24/03/2021
3.	Publicação do Aviso ao Mercado	24/03/2021
4.	Início do Período de Reserva e envio de intenção de investimentos	31/03/2021
5.	Encerramento do Período de Reserva e envio de intenção de investimentos	13/04/2021
6.	Procedimento de Bookbuilding	14/04/2021
7.	Cumprimento de Vícios Sanáveis	15/04/2021
8.	Registro da Oferta pela CVM	30/04/2021
9.	Divulgação do Anúncio de Início <sup>(2)</sup>	03/05/2021
10.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	03/05/2021
11.	Procedimento de Alocação dos CRA	04/05/2021
12.	Início das integralizações Financeira dos CRA	05/05/2021
13.	Data Máxima da Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(3)</sup>	03/11/2021
14.	Data de Início de Negociação dos CRA no Mercado Secundário	Dia Útil após o encerramento da Oferta

<sup>(1)</sup> As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver seção “Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta”, na página 86 deste Prospecto Definitivo.

<sup>(2)</sup> Data de Início da Oferta.

<sup>(3)</sup> Data Máxima de Encerramento da Oferta, considerando o período de alocação de 6 (seis) meses.

Todas as publicações no âmbito da Oferta, incluindo aquelas previstas no cronograma acima, serão realizadas na forma e nos prazos previstos na seção “Publicidade”, na página 86 deste Prospecto Definitivo.

### ***Registro para Distribuição e Negociação dos CRA***

Os CRA serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, conforme o caso, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRA custodiados eletronicamente na B3.

### ***Distribuição dos CRA***

Os CRA serão objeto de distribuição pública com a intermediação dos Coordenadores, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 600/18 e nos termos do Contrato de Distribuição, que convidou Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos da Cláusula 12 do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público Alvo somente após a concessão do registro da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

Os CRA serão ofertados sob regime de garantia firme de colocação para o montante de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) a ser prestada pelos Coordenadores, sendo 1/3 (um terço) da Garantia Firme para cada Coordenador, equivalente à R\$66.666.666,66 (sessenta e seis milhões, seiscentos e sessenta e seis reais e seis centavos) para cada Coordenador.

A colocação dos CRA oriundos do exercício de Opção de Lote Adicional será conduzida sob o regime de melhores esforços e serão aplicadas as mesmas condições e preço dos CRA inicialmente ofertados.

O prazo limite para o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores e liquidação da Oferta será até 05 de maio de 2021, podendo tal prazo ser prorrogado a exclusivo critério dos Coordenadores (“Prazo de Validade da Garantia Firme”), mediante envio de comunicação prévia por escrito à Devedora. Caso os Coordenadores decidam por não prorrogar o Prazo de Validade da Garantia Firme, a Emissora poderá resilir o Contrato de Distribuição e a única responsabilidade da Emissora perante os Coordenadores será o reembolso das Despesas por eles efetivamente incorridas com relação a este Mandato, até a data da rescisão, desde que tais despesas tenham sido incorridas pelos Coordenadores no cumprimento das disposições do presente Mandato e sejam devidamente comprovadas. Caso o Prazo de Validade da Garantia Firme não seja prorrogado, a Oferta poderá ocorrer em regime de melhores esforços, a exclusivo critério da Emissora.

O exercício pelos Coordenadores da garantia firme de colocação dos CRA está condicionado ao atendimento integral das Condições Precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição, a exclusivo critério do Coordenador Líder e de forma justificada, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM.

Não será: **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para os CRA; ou **(iii)** firmado contrato de estabilização de preços dos CRA no âmbito da Oferta.

No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRA neste Prospecto e no Termo de Securitização.

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: **(i)** o registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(iii)** a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores.

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizaram ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, os Coordenadores realizaram apresentações a potenciais investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRA e a Oferta.

A distribuição pública dos CRA deverá ser direcionada aos Investidores. Não há limite máximo ou mínimo de aplicação em CRA, respeitado o Valor Total da Emissão. Os Coordenadores, com anuência da Emissora, organizaram a colocação dos CRA por critérios objetivos perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

### ***Alocação da Oferta***

Após a publicação do aviso ao mercado e a disponibilização do prospecto preliminar da Oferta, os Coordenadores realizaram apresentações a potenciais Investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRA e a Oferta. Foi elaborado, em conjunto pela Devedora e pelos Coordenadores, material de marketing utilizado durante o eventual processo de apresentação dos CRA aos Investidores.

No ato de subscrição e integralização dos CRA, cada Investidor assinará, diretamente ou por meio de um dos Coordenadores ou dos Participantes Especiais, documento de aceitação da oferta, que deverá conter (i) possibilitar a identificação da condição de Investidor vinculado à Oferta; e (ii) conter termo de obtenção de cópia do prospecto preliminar ou definitivo, bem como a declaração atestando, dentre outros, estar ciente de que: (i) a Emissão foi registrada perante a CVM, por se tratar de distribuição pública com garantia firme de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/03; (ii) os CRA estão sujeitos a restrições de negociação previstas no Termo de Securitização e na regulamentação aplicável; e (iii) concorda com todos os termos e condições da Emissão.

Observado o disposto no artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03, os Investidores puderam indicar as taxas de Remuneração dos CRA, desde que não superior à Remuneração Teto, sendo estas taxas condição de eficácia dos pedidos de reserva. Os Pedidos de Reserva que tiveram a taxa mínima de Remuneração dos CRA superior à Remuneração dos CRA estabelecida no Procedimento de Bookbuilding foram cancelados.

Os Investidores indicaram, durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva, ou

durante a coleta de intenção de investimentos, conforme o caso: (i) a taxa mínima de Remuneração dos CRA que aceitam auferir, conforme aplicável, para os CRA que desejam subscrever; e (ii) a quantidade de CRA que desejam subscrever.

A Remuneração dos CRA indicada pelos Investidores foi considerada até que fosse atingida a quantidade máxima de CRA, sendo as reservas alocadas sempre da menor taxa de remuneração para a maior taxa de remuneração.

Atingida a quantidade máxima de CRA, a Remuneração dos CRA do último Pedido de Reserva ou da última intenção de investimento, conforme o caso, determinou a Remuneração dos CRA aplicável a todos os Titulares dos CRA.

Os Investidores preencheram seus Pedidos de Reserva de subscrição dos CRA, podendo neles ter estipulado, ou informado, durante o período de coleta de intenção de investimentos, conforme o caso, como condição de sua confirmação, a taxa de juros mínima da Remuneração dos CRA, a qual foi apurada na data do Procedimento de Bookbuilding. Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03.

Os CRA serão alocados para os Investidores que realizaram seu Pedido de Reserva ou indicaram sua intenção de investimento durante o Período de Reservas.

A totalidade dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento realizados por Investidores foi superior à quantidade de CRA da Emissão, e houve rateio operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidos os Pedidos de Reserva ou intenções de investimento que indicaram a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva ou intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de Bookbuilding, sendo que, na taxa em que foi alcançado o limite de CRA, houve rateio entre os Investidores, proporcionalmente ao montante de CRA indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou nas intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRA.

### ***Público-alvo da Oferta***

Os CRA serão distribuídos publicamente aos Investidores, não sendo admitida a participação de Pessoas Vinculadas em virtude de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRA (sem considerar os CRA objeto de exercício da Opção de Lote Adicional).

### ***Participação de Pessoas Vinculadas***

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, não foi aceita a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, diante do excesso de demanda superior a

1/3 (um terço) dos CRA (sem considerar os CRA objeto de exercício da Opção de Lote Adicional), sendo que os Pedidos de Reserva ou intenções de investimento realizados por Pessoas Vinculadas foram automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

### ***Prazo Máximo de Colocação***

O prazo máximo para colocação dos CRA é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, encerrando-se, de qualquer forma, até 03 de novembro de 2021.

### ***Preço de Integralização e Forma de Integralização***

O preço de subscrição e integralização dos CRA no âmbito da Emissão, corresponde ao: **(i)** Valor Nominal Unitário, para as integralizações que ocorrerem na Data da Primeira Integralização; ou **(ii)** Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração incorrida entre a Data da Primeira Integralização e a data das respectivas integralizações dos CRA que ocorrerem posteriormente à Data da Primeira Integralização.

O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRA, de acordo com os procedimentos estabelecidos pela B3 para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme Termo de Securitização.

### ***Inadequação do Investimento***

O investimento em CRA não é adequado aos Investidores que: **(i)** não sejam considerados qualificados, nos termos da regulamentação aplicável; **(ii)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis do agronegócio no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou **(iii)** não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor agrícola.

### ***Multa e Juros Moratórios***

Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares de CRA, de acordo com o Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, além da remuneração devida, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e **(ii)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações, acrescido da remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, conforme o caso, nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização.

### ***Prorrogação dos Prazos***

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação aos CRA, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

### ***Publicidade***

Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRA, deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal de grande circulação geralmente utilizado pela Emissora para publicação de seus atos societários, qual seja o “Jornal O DIA SP” e “Diário Oficial Empresarial” (os “Jornais”), devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRA e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões, desde que comprovados ao Agente Fiduciário. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução CVM nº 358/02.

As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

### ***Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta***

A CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

A CVM deverá proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada.

Findo o prazo acima referido sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. Ainda, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do referido registro.

A Emissora e os Coordenadores deverão dar conhecimento da suspensão ou do cancelamento aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que

confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, que acarrete aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta.

Em caso de revogação da Oferta os atos de aceitação anteriores ou posteriores tornar-se-ão sem efeito, sendo que os valores eventualmente depositados pelos investidores serão devolvidos pela Emissora e/ou pelos Coordenadores, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da referida comunicação.

A Emissora e/ou os Coordenadores podem requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta, existentes na data do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, que resulte em aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, a Emissora e/ou os Coordenadores podem modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º da Instrução CVM nº 400/03.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio do mesmo instrumento utilizado para divulgação do Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03. Após a divulgação do anúncio com a modificação dos termos da Oferta, os Coordenadores somente aceitarão ordens daqueles Investidores que estejam cientes dos termos do referido anúncio.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação a respeito da modificação, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção da sua aceitação em caso de silêncio. Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora e/ou os Coordenadores, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que em receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRA, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03.

### ***Procedimentos de Verificação de Cumprimento das Obrigações dos Prestadores de Serviço***

A Emissora dispõe de regras e procedimentos adequados, devidamente previstos nos respectivos contratos de prestação de serviço, os quais incluem, sem prejuízo das disposições específicas de cada contrato de prestação de serviços: (i) o envio de informações periódicas; e (ii) a obrigação de envio de notificações em casos extraordinários, que lhe permitirão o efetivo controle e diligência do cumprimento das obrigações dos prestadores de serviços da Oferta, nos termos dos Documentos da Operação.

Diante do descumprimento de obrigações por parte dos prestadores de serviços da Oferta, poderá a Emissora proceder à sua substituição, conforme previsto no item "*Identificação, Funções, Critérios e Procedimentos para Substituição das Instituições Contratadas*", abaixo, e nos respectivos contratos de prestação de serviço.

### ***Identificação, Funções, Critérios e Procedimentos para Substituição das Instituições Contratadas***

#### **Agente Fiduciário**

A Emissora nomeou e constituiu o Agente Fiduciário, que aceitou a nomeação para, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, da Lei nº 9.514/97, em especial do artigo 10, inciso IV, da Lei nº 11.076/04, da Instrução CVM nº 600/18 e do Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRA.

O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura do Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a Data de Vencimento dos CRA; (ii) até a liquidação integral dos CRA; ou (iii) sua efetiva substituição pela Assembleia Geral de Titulares de CRA.

O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Fundo de Despesas, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e do Termo de Securitização, a remuneração correspondente (i) a título de implantação o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em parcela única; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$16.500.00 (dezesesseis mil e quinhentos reais), a qual corresponde a aproximadamente 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano em relação ao Valor de Emissão dos CRA, nos termos do artigo 9º, inciso X, da Instrução CVM nº 600/18, sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a conta da presente data de assinatura deste Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais



parcelas anuais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela dos itens (i) e (ii) acima serão devidas a título de “*Abort Fee*”.

As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

Adicionalmente, a Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Cessionária, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2020 SER.

O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de

ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos investidores, conforme o caso.

Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRA ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Geral de Titulares de CRA, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM nº 17.

O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, observados os procedimentos de convocação e deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRA previstos na Cláusula Nona do Termo de Securitização.

O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização.

Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRA, sendo certo que, caso não exista recursos suficientes no Patrimônio Separado para arcar com as despesas abaixo e outras de interesse dos Titulares de CRA, estes arcarão com tais despesas mediante aporte no Patrimônio Separado, devendo para tanto:

- (i) declarar, observadas as condições da Escritura de Emissão, antecipadamente vencidas as Debêntures e, conseqüentemente, este CRA e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) executar a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares de CRA;
- (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares de CRA recebam os recursos aportados, pelos Titulares de CRA, na administração do Patrimônio Separado; e
- (iv) representar os Titulares de CRA em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRA e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou do Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 13 da Lei nº 9.514/97.

A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas atuar como custodiante ou prestar quaisquer outros serviços para a Emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

Fica vedado ao Custodiante e ao Agente Fiduciário, bem como a partes a eles relacionadas e a eventual prestador de serviço para atuar como depositário dos documentos físicos que integram o lastro da Emissão, ceder ou originar, direta ou indiretamente, direitos creditórios para os CRA.

### Auditor Independente da Emissora

A Emissora contratou para os exercícios sociais de 2013, 2014, 2015 e 2016, a **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES S.S.** e para o exercício social de 2017, 2018 e 2019, a **BLB AUDITORES INDEPENDENTES** para desempenhar a função de Auditores Independentes da Emissora, para avaliar todos os procedimentos internos e políticas definidas pela Emissora, e averiguar se os seus sistemas e controles internos são efetivos e implementados dentro de critérios adequados ao desempenho financeiro da Emissora. Os Auditores Independentes da Emissora foram escolhidos com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada. Os Auditores Independentes da Emissora prestam serviços à Emissora e não serão responsáveis pela verificação de lastro dos CRA.

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 308/99, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a cinco anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de três anos para a sua recontração, exceto caso: (i) a companhia auditada possua comitê de auditoria estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno).

Tendo em vista que a Emissora não possui comitê de auditoria estatutário em funcionamento permanente, a Emissora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de cinco anos. Ainda em atendimento ao artigo 23 da Instrução CVM nº 308/99, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

Adicionalmente, independente do atendimento a obrigação normativa, um dos motivos de maior preponderância, para a administração da Emissora, na seleção, contratação e, quando o caso, substituição de empresa de auditoria independente, é a experiência, o conhecimento acumulado, a familiaridade da mesma em relação ao mercado financeiro, em particular aos produtos de securitização e outros produtos que envolvem o mercado financeiro de forma geral, além da qualidade na prestação de serviços. Havendo prejuízos em tais qualidades, a Emissora deverá estabelecer os novos padrões de contratação.

A **BLB AUDITORES INDEPENDENTES** foi contratada, para os exercícios sociais de 2017, 2018 e 2019, pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras da Emissora, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações. A **BLB AUDITORES INDEPENDENTES** foi contratada para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Instrução CVM nº 600/18. No âmbito da Emissão, os serviços prestados pelo Auditor Independente da Emissora foram contratados pelo valor previsto de R\$150,00 (cento e cinquenta reais) mensais, com prazo de 01 (um) ano e neste período não sofrerá atualização anual, o qual corresponde

aproximadamente a 0,0009% do Valor Total da Emissão, considerando o exercício da Opção de Lote Adicional.

O Auditor Independente da Emissora poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso o Auditor Independente da Emissora esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e (iii) em comum acordo entre a Emissora e o Auditor Independente da Emissora.

Caso a Emissora ou os Titulares dos CRA desejem substituir o Auditor Independente da Emissora em hipóteses diversas daquelas previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 9 do Termo de Securitização.

### B3

A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, nos seguintes casos: **(i)** se falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimento de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; **(ii)** se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados.

Os Titulares dos CRA, mediante aprovação da Assembleia Geral, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas acima, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 9 do Termo de Securitização.

### Escriturador ou Custodiante

O Escriturador ou o Custodiante poderão ser substituídos, mediante aprovação em Assembleia Geral, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 9 do Termo de Securitização.

### Banco Liquidante

O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: **(i)** os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; **(ii)** caso o Banco Liquidante esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e **(iii)** em comum acordo entre a Emissora e o Banco Liquidante.

Caso a Emissora ou os Titulares dos CRA desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 9 do Termo de Securitização.

### Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou à Emissora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRA, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRA por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRA nas plataformas administradas na B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

Com base em referida recomendação, poderá ser contratado Formador de Mercado para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRA, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM nº 384/03, do Manual de Normas Formador de Mercado, do Comunicado 111, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRA no mercado secundário.

### ***Informações Adicionais***

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a presente Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora, aos Coordenadores, à B3 e/ou à CVM.

## **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

### *Destinação dos Recursos pela Emissora*

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRA, inclusive os recursos adicionais provenientes do exercício da Opção de Lote Adicional, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: (i) para o pagamento do Valor de Desembolso, nos termos da Escritura de Emissão, e (ii) para composição do Fundo de Despesas; e serão utilizados integral e exclusivamente, para a exploração da atividade agrícola, nos termos previstos na Escritura de Emissão. O pagamento do Valor de Desembolso somente será realizado mediante a integralização dos CRA, conforme estabelecido no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão.

A integralização dos CRA pelos investidores, bem como o depósito do Valor de Desembolso, pela Emissora, na Conta de Livre Movimentação, está sujeita à implementação de todas as Condições Precedentes previstas na Escritura de Emissão e no Contrato de Distribuição.

Implementadas todas as Condições Precedentes previstas na Escritura de Emissão e no Contrato de Distribuição, o Valor de Desembolso será disponibilizado à Devedora por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, no mesmo dia da integralização dos CRA, desde que esta ocorra até às 16 horas, ou no Dia Útil subsequente, caso ocorra após às 16 horas, sem acréscimo de qualquer remuneração.

### *Destinação dos Recursos pela Devedora*

Os recursos recebidos pela Devedora em razão do recebimento do Valor de Desembolso, observados os descontos e retenções nele previstos, serão destinados, até a Data de Vencimento às suas atividades vinculadas ao agronegócio, em sua capacidade de produtora rural, assim entendidas como as operações, investimentos e necessidades de financiamento relacionadas com a produção, comercialização, beneficiamento ou industrialização de produtos ou insumos agropecuários, em especial com relação ao custeio das despesas operacionais e aos custos relacionados às atividades de produção e de comercialização de produtos agropecuários, nos termos do objeto social da Devedora e no curso ordinário de seus negócios, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Instrução CVM nº 600, do artigo 23 da Lei nº 11.076/04 e do orçamento previsto no Anexo I da Escritura de Emissão.

A Devedora caracteriza-se como “produtor rural” nos termos do artigo 165 da IN RFB nº 971/09 e da Lei nº 11.076/04, sendo que (a) constam como suas atividades principal e secundárias na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, identificada em seu comprovante de inscrição e situação cadastral no CNPJ/ME, (i) o cultivo de cana-de-açúcar, representada pelo CNAE nº 01.13-0-00; (ii) criação de bovinos para corte, representada pelo CNAE nº 01.51-2-01; (iii) cultivo de cereais, representada pelo CNAE nº 01.11-3-99; e (iv) cultivo de soja, representada pelo CNAE nº 01.15-6-00; e (b) consta como objeto social da Devedora, dentre entre outras atividades previstas no artigo 3º de seu estatuto social, (i) a exploração da atividade agrícola, pecuária e florestal de qualquer espécie e natureza e prestação de serviços direta ou

indiretamente relacionados; e (ii) a importação e a exportação de produtos e insumos agrícolas e relacionados à pecuária.

Adicionalmente, a Devedora possui capacidade de destinar a totalidade dos recursos decorrentes da emissão das Debêntures às atividades do seu objeto social.

A Devedora deverá destinar a totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão nos termos acima até a Data de Vencimento ou até que a Devedora efetue a aplicação da totalidade de tais recursos nos termos acima, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, na ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de Resgate Antecipado nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a observar a destinar a totalidade dos recursos captados por meio da Emissão nos termos acima até a Data de Vencimento ou até que a Devedora efetue a aplicação da totalidade de tais recursos nos termos acima, o que ocorrer primeiro.

A Devedora obriga-se a informar ao Agente Fiduciário dos CRA e a Emissora sobre a correta Destinação dos Recursos, por meio de envio de relatório que deve estar de acordo com o Orçamento (i) semestralmente, a contar da Data de Emissão dos CRA, todo último Dia Útil dos meses de outubro e abril, até a quitação integral dos CRA ou até que os recursos captados através da Emissão sejam integralmente utilizados, o que ocorrer primeiro, e (ii) na data de quitação da totalidade das obrigações assumidas pela Companhia no âmbito desta Escritura de Emissão em virtude de resgate antecipado ou de vencimento antecipado das Debêntures, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação dos Recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Orçamento aplicado no respectivo período, respeitando o prazo limite de quitação integral dos CRA, acompanhadas das notas fiscais e de seus arquivos no arquivo formato “XML” de autenticação de notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta utilização dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

O Agente Fiduciário envidará seus melhores esforços para verificar a efetiva destinação da totalidade dos recursos, ao longo do prazo de duração dos CRA ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro, a partir dos documentos fornecidos nos termos da Escritura de Emissão.

Na hipótese de o Agente Fiduciário e/ou a Emissora vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por autoridade competente, para fins de atendimento às normas aplicáveis e a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a comprovar(em) a destinação dos recursos nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, a Devedora deverá enviar, obrigatoriamente, ao Agente Fiduciário e à Emissora, os documentos e informações necessários, incluindo eventuais documentos de natureza contábil, para a comprovação da utilização dos recursos desembolsados e já utilizados, em até (i) 5 (cinco) Dias Úteis antes da data final do prazo demandado pela autoridade competente; ou (ii) caso o prazo demandado pela autoridade competente seja inferior a 5 (cinco) Dias Úteis, em prazo compatível à apresentação tempestiva da referida documentação pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora à autoridade competente. Caso a



Devedora não observe os prazos indicados pelo Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços, e no limite de sua atuação, de modo a verificar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, com base em eventuais documentos e informações obtidas.

Em atendimento ao item 35 do Ofício Circular CVM/SRE 01/20, de 05 de março de 2020, ressalta-se que o Agente Fiduciário, em seu dever de agir com cuidado e diligência, não deve se limitar aos documentos fornecidos e declarações apresentadas pela Devedora. Deve buscar também todos os documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e defeitos das informações apresentadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora e o Agente Fiduciário assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos eventualmente encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo à Emissora e ao Agente Fiduciário a responsabilidade por verificar a validade ou veracidade das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do que for mencionado na destinação dos recursos.

Considerando que o Valor Total da Emissão foi aumentado em razão do exercício total da Opção de Lote Adicional, o valor adicional recebido pela Devedora será utilizado na mesma forma prevista acima.

Para maiores informações a respeito do impacto da Oferta nos índices financeiros da Devedora, vide seção “Capitalização da Devedora”, na página 193 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÕES

### *Declaração da Emissora*

A Emissora declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, do artigo 11, parágrafo 1º, inciso III da Instrução CVM nº 600/18, e das Leis nº 9.514/97 e nº 11.076/04, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRA;
- (ii) o Termo de Securitização e este Prospecto Definitivo contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRA a serem ofertados, da Emissora e da Devedora, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03 e a Instrução CVM nº 600/18; e
- (v) verificou com diligência a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização.

### *Declaração do Agente Fiduciário*

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 5º, da Resolução CVM nº 17/21 e do artigo 11, parágrafo 1º, inciso III da Instrução CVM nº 600/18, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que atestou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação e tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que:

- (i) verificou, em conjunto com a Emissora e com os Coordenadores, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto e no Termo de Securitização;

- (ii) o Termo de Securitização e este Prospecto Definitivo contêm todas as informações relevantes a respeito dos CRA, da Emissora e da Devedora, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, bem como outras informações relevantes no âmbito da Oferta, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03 e a Instrução CVM nº 600/18; e
- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21.

#### ***Declaração do Coordenador Líder***

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 e artigo 11, parágrafo 1º, inciso III da Instrução CVM nº 600/18:

- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRA;
- (ii) o Termo de Securitização e este Prospecto Definitivo contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores a respeito dos CRA a serem ofertados, da Emissora e da Devedora, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: **(i)** as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da companhia aberta que integram este Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (iv) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03 e a Instrução CVM nº 600/18; e
- (v) verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com elevados padrões de diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto e no Termo de Securitização.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO**

Os Direitos Creditórios do Agronegócio vinculados à Oferta e ao Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao Termo de Securitização, nos termos do artigo 9º e do Anexo 11-I da Instrução CVM nº 600/18, em adição às características gerais descritas na Cláusula 3ª do Termo de Securitização.

A Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora, que os vinculou aos CRA.

### ***Características Gerais***

Os CRA são concentrados em apenas 1 (um) devedor, o qual origina os Direitos Creditórios do Agronegócio, representado pelas Debêntures.

A estrutura dos CRA foi definida considerando a Devedora como a única devedora, pois a mesma irá aplicar os recursos obtidos pela emissão de Debêntures para a exploração da atividade agrícola.

### ***Tipo de Contrato e Quantidade***

Foi emitida 1 (uma) série de Debêntures, conforme descritos no item “Diretos Creditórios do Agronegócio” da seção “Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta” deste Prospecto.

### ***Valor Total dos Direitos Creditórios do Agronegócio***

O Valor Total dos Direitos Creditórios do Agronegócio é de R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), correspondente ao valor nominal das Debêntures.

### ***Vinculação à Emissão dos CRA***

Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Emissora obriga-se a manter os (i) os Direitos Creditórios do Agronegócio, (ii) as Debêntures, (iii) a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iv) demais garantias que venham a ser constituídas ao longo da Emissão conforme previsto no Termo de Securitização; (v) a Conta Centralizadora e os demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os recursos decorrentes da Aplicação Financeira Permitida, e (vi) o Fundo de Despesas e todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no Termo de Securitização.

Os Direitos Creditórios do Agronegócio foram expressamente vinculados aos CRA por força do Regime Fiduciário, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em razão de outras obrigações da Emissora.

### ***Autorização***

A Escritura de Emissão e a assinatura dos demais documentos relacionados à Emissão foram aprovados (i) em Reunião de Conselho de Administração da Devedora realizada em 19 de março de 2021, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 13 de abril de 2021 sob nº 154.880/21-8; (ii) em Reunião de Sócios Quotistas da Imobiliária Cajueira Ltda. realizada em 22 de março de 2021, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 13 de abril de 2021 sob nº 154.881.21-1; e, (iii) em Reunião de Sócios Quotistas da Agrifirma Bahia Agropecuária Ltda. realizada em 22 de março de 2021, cuja ata será arquivada na JUCEB.

### ***Remuneração das Debêntures***

Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 5,3658% (cinco inteiros e três mil, seiscentos e cinquenta e oito décimos de milésimos por cento) ao ano, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding* conduzido pelos Coordenadores da Oferta, sem período de carência, apurados conforme base de cálculo estabelecida na Escritura de Emissão e devidos nos prazos previstos na Cláusula 4.17 da Escritura de Emissão.

### ***Amortização Programada***

O pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizado, nas datas e percentuais indicados na Cláusula 4.14 da Escritura de Emissão, sendo que a última parcela será paga na Data de Vencimento, momento em que a totalidade do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e de quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Emissora, nos termos da Escritura de Emissão, deverão ser pagos pela Devedora.



*Datas de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures*

<b>Parcela do Valor de Emissão dos CRA</b>	<b>Data de Pagamento de Amortização das Debêntures</b>	<b>Percentual do Saldo Devedor do Valor Nominal Unitário a ser amortizado das Debêntures</b>
1	13/04/2027	50,00%
2	12/04/2028	100,00%

<b>DATAS DE PAGAMENTO</b>	<b>PERÍODO DE CAPITALIZAÇÃO DA REMUNERAÇÃO</b>	
	<b>Início do Período de Capitalização (inclusive)</b>	<b>Fim do Período de Capitalização (exclusive)</b>
13/04/2022	05/05/2021	13/04/2022
13/04/2023	13/04/2022	13/04/2023
11/04/2024	13/04/2023	11/04/2024
11/04/2025	11/04/2024	11/04/2025
13/04/2026	11/04/2025	13/04/2026
13/04/2027	13/04/2026	13/04/2027
12/04/2028	13/04/2027	12/04/2028

*Amortização Extraordinária*

Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

*Correção Monetária das Debêntures*

A Atualização Monetária das Debêntures será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão.

### ***Prazo e Data de Vencimento das Debêntures***

As Debêntures terão prazo de vigência de 2.536 (dois mil quinhentos e trinta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 12 de abril de 2028.

### ***Séries***

A emissão das Debêntures foi realizada em 1 (uma) série.

### ***Espécie***

As Debêntures são da espécie quirografária a ser convolada automaticamente na espécie com garantia real, nos termos da Cláusula 5 da Escritura de Emissão, devendo-se celebrar aditamento a Escritura de Emissão, na forma prevista no Anexo II da Escritura de Emissão, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, for registrado no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas ou aprovação societária pela Devedora, unicamente para formalizar a convolação das Debêntures para a espécie com garantia real.

### ***Valor Nominal Unitário das Debêntures***

O valor nominal unitário das Debêntures é de R\$1.000,00 (mil reais) na data de emissão das Debêntures.

### ***Prazo e Forma de Subscrição e Integralização***

As Debêntures foram subscritas por meio do boletim de subscrição. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, em uma única parcela e em uma única data, pelo seu valor nominal unitário, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros. Conforme previsto no boletim de subscrição, a integralização das Debêntures será realizada mediante o cumprimento da totalidade das condições precedentes (ou dispensa do cumprimento pelos titulares dos CRA) previstas na cláusula 4.8 da Escritura de Emissão.

### ***Forma e Conversibilidade***

As Debêntures são da forma nominativa, sem a emissão de cautela ou de certificados, não conversíveis em ações de emissão da Devedora.

### ***Destinação dos Recursos***

Os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures, serão utilizados pela Devedora, integral e exclusivamente, para a exploração da atividade agrícola, nos termos do Anexo I da Escritura de Emissão.

### ***Pagamento do Valor Nominal das Debêntures***

O pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizado, nas datas e percentuais indicados no Anexo IV da Escritura de Emissão, sendo que a última parcela será paga na Data de Vencimento, momento em que a totalidade do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e de quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Emissora, nos termos da Escritura de Emissão, deverão ser pagos pela Devedora.

### ***Procedimentos de Cobrança da Escritura de Emissão***

Ocorrendo quaisquer das hipóteses previstas na Cláusula 4.27 da Escritura de Emissão, sem o pagamento dos valores devidos pela Devedora em decorrência das Debêntures, ou ainda, se observadas as previsões do Termo de Securitização quanto ao vencimento antecipado da emissão dos CRA, a Emissora poderá executar ou excutir as Debêntures e a Garantia oferecida pela Devedora, observado o prazo de vencimento dos Direitos Creditórios do Agronegócio, podendo para tanto promover, de forma simultânea ou não: **(i)** a execução das Debêntures, de forma proporcional; e **(ii)** a excussão da Garantia, aplicando, em qualquer caso, o produto de tal venda ou excussão na amortização do saldo devedor e dos demais encargos moratórios e penalidades devidas, observado o disposto abaixo.

Na ocorrência da declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da devida remuneração das Debêntures, calculados *pro rata temporis* desde a última Data de Pagamento ou, se não houver pagamento anterior, da Data da Primeira Integralização até a data do seu efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos das Debêntures.

### ***Garantia***

Os Direitos Creditórios do Agronegócio contam com a garantia da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis com as seguintes características:

Em garantia ao fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, as Fiduciantes constituíram, em favor da Emissora, a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, observado o percentual garantido que cada um dos Imóveis

Alienados Fiduciariamente representam em face às Obrigações Garantidas. Os Imóveis Alienados Fiduciariamente, outorgados em garantia à Emissora, deverão representar, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, o montante equivalente a, no mínimo, a Razão Mínima de Garantia, conforme apurações a serem realizadas pela Emissora nos termos e nos prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, até que todas as obrigações relacionadas às Debêntures e, conseqüentemente, aos CRA, sejam cumpridas, conforme definidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e no Termo de Securitização.

As Fiduciantes se obrigam a prenotar o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, devendo, ainda, apresentar à Emissora a comprovação (i) da prenotação perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Correntina, Estado da Bahia em até 03 (três) Dias Úteis de sua efetivação, e (ii) do registro previsto no parágrafo abaixo em até 03 (três) Dias Úteis após a data em que tiver sido concluído.

O Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis foi ser registrado pelas Fiduciantes no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Correntina.

A manutenção da Razão Mínima de Garantia será verificada anualmente pela Emissora, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano (“Data de Verificação”), e, para fins do referido cálculo, deverá ser utilizado o Valor de Mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente demonstrado pelo Laudo de Avaliação a ser providenciado pela Devedora e realizado por quaisquer das empresas especializadas na área, conforme citadas no Item I do Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, emitido com, no máximo, 60 (sessenta) dias de antecedência da referida Data de Verificação. Todas as despesas decorrentes da elaboração do referido laudo de avaliação deverão ser arcadas pela Devedora.

Na hipótese do percentual de cobertura da referida garantia ultrapassar 160% (cento e sessenta por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado (“Razão Máxima de Garantia”) a referida garantia será liberada, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral dos Titulares do CRA, desde que seja: (a.) apresentado e custeado pela Devedora novo Laudo de Avaliação e nele reste demonstrado que (i) a Razão Máxima de Garantia foi excedida; e (ii) com a liberação de respectivo Imóvel dado em garantia reste mantida a Razão Mínima de Garantia; (b.) referida liberação contemple a integralidade de um Imóvel, não sendo admitida, em nenhuma situação, a liberação parcial de um dos Imóveis (“Liberação Parcial de Garantia”).

A Liberação Parcial de Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, não está sujeita à aprovação pelos Titulares de CRA reunidos em Assembleia Geral, estando desde já permitida nos termos e observados os requisitos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, ser emitido termo de liberação da referida Garantia pela Emissora em até 30 (trinta) dias após recebimento pela Fiduciária da solicitação de Liberação Parcial de Garantia enviada pela Devedora.

### Substituição Facultativa de Garantia

Na hipótese de solicitação de substituição de Imóveis em garantia por outros motivos que não o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, conforme previsto na cláusula 2.7 do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, a referida garantia será liberada, à critério da Devedora e desde que seja: (a.) apresentado e custeado pela Devedora novo Laudo de Avaliação e nele reste demonstrado que (i) a Razão Máxima de Garantia; (b) apresentado novo imóvel de valor suficiente para que seja resguardada a Razão Mínima de Garantia foi excedida; e (ii) com a substituição do respectivo Imóvel dado em garantia com o novo imóvel apresentado reste mantida a Razão Mínima de Garantia; (b.) registrado o respectivo contrato de alienação fiduciária no competente cartório de registro de imóveis; (c.) referidas substituições contemplem a integralidade de um Imóvel, não sendo admitida, em nenhuma situação, a liberação parcial de um dos Imóveis; e (d.) sujeitas às demais obrigações previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis (“Substituição Facultativa da Garantia”)

### Reforço ou Substituição da Garantia

As Fiduciantes obrigam-se a manter íntegra a Alienação Fiduciária pactuada e a reforçá-la ou substituí-la, conforme o caso, na hipótese de a Razão Mínima de Garantia não seja observada, de modo a recompor integralmente a recompor integralmente a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e fazer com que o valor dos bens e direitos onerados seja equivalente, no mínimo, à Razão Mínima de Garantia (“Reforço ou Substituição da Garantia”).

O Reforço ou Substituição da Garantia serão implementados por meio da constituição das Garantias Alternativas (conforme definido abaixo) ou de Imóveis Adicionais Elegíveis (conforme definido abaixo).

Para fins do Reforço ou Substituição da Garantia, a Devedora deverá notificar a Emissora, em até 15 (quinze) dias do conhecimento do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, conforme constatado em Laudo de Avaliação, apresentando à Emissora as Garantias Alternativas e/ou os Imóveis Adicionais Elegíveis,

A Devedora e a Emissora deverão celebrar o respectivo instrumento para formalização da alienação fiduciária em garantia, nos mesmos termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, em até 30 (trinta) dias da data em que a Emissora receber (a) a confirmação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRA que aprovar o reforço nos termos da Cláusula 2.8.5 do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; ou (b) a notificação da Devedora, nos termos da Cláusula 2.8.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, no caso de o reforço ser exercido por Imóveis Adicionais Elegíveis ou das Garantias Alternativas, conforme aplicável.

Todos os custos decorrentes do Reforço de Garantia ou da Substituição de Garantia, incluindo, mas não se limitando aos Laudos de Avaliação, atendimento aos Critérios de Elegibilidade ou emolumentos para registro dos instrumentos a serem formalizados, serão arcados pela Devedora. O prazo para registro da

alienação fiduciária de imóvel objeto de Reforço de Garantia ou de Substituição de Garantia, caso seja constituída, será o mesmo previsto na Cláusula 2.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, a ser contado da data de assinatura do respectivo instrumento para formalização da Alienação Fiduciária sobre os novos ativos.

Para fins do Reforço ou Substituição da Garantia, “Imóveis Adicionais Elegíveis” serão considerados o(s) imóvel(is) de titularidade da Devedora e/ou de suas sociedades controladas da Devedora, desde que tais imóveis atendam aos Critérios de Elegibilidade. O Reforço ou a Substituição de Garantia realizado pela apresentação de Imóveis Adicionais Elegíveis não estão sujeitos à aprovação dos Titulares dos CRA reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA.

Na hipótese de apresentação de outras modalidades de garantias (que não sejam os Imóveis Adicionais Elegíveis ou as Garantias Alternativas), pela Devedora, estas deverão ser aprovadas pelos Titulares dos CRA reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, a ser realizada no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento, pela Emissora, da notificação da Devedora, nos termos da Cláusula 2.8.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis. A Emissora deverá se manifestar de acordo com orientação deliberada em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, a ser convocada para este fim.

Apenas na hipótese de substituição da integralidade da Alienação Fiduciária pelas Garantias Alternativas, conforme definida na Cláusula 2.2.6 do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, as novas garantias, em conjunto, deverão representar 100% (cento por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures. Para todos os demais casos de Substituição ou de Reforço da Garantia, as novas garantias deverão observar a Razão Mínima de Garantia.

A Alienação Fiduciária poderá ser executada, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas.

Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, são considerados Critérios de Elegibilidade para substituição dos Imóveis Alienados Fiduciariamente:

- (i) apresentar laudo de avaliação atualizado dos novos imóveis oferecidos em garantia, emitido por uma das seguintes empresas especializadas: **(a)** Valora Engenharia S/S Ltda. **(b)** Deloitte Touche Tohmatsu Limited; **(c)** Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., que ateste o cumprimento da Razão Mínima de Garantia;
- (ii) apresentar parecer jurídico, sem ressalvas, preparado por assessores jurídicos escolhidos e contratados exclusivamente pela Devedora, com o fim específico de atestar que os novos imóveis oferecidos em garantia **(a)** encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer discussões, ônus, gravames, processos judiciais ou administrativos que possam ameaçar ou prejudicar a validade, exequibilidade e/ou existência da garantia real que recairá sobre feridos imóveis, **(b)** não possuem quaisquer lançamentos de débitos fiscais; **(c)** não há dúvida acerca das suas respectivas posse e

- propriedade; e **(d)** que não há qualquer ressalva ou risco de natureza socioambiental, em especial, contaminação do solo e/ou passivos ambientais (reserva legal, área de preservação permanente, etc);
- (iii) os novos imóveis oferecidos em garantia imóvel devem estar localizado em território nacional;
  - (iv) os novos imóveis a serem oferecidos em garantia devem ser considerados imóveis rurais produtivos, nos quais sejam desenvolvidas atividades similares àquelas desenvolvidas nos imóveis alienados fiduciariamente em garantia à Emissão nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis;
  - (v) os novos imóveis oferecidos em garantia devem ser de propriedade da Devedora e/ou de sociedades que integrem o grupo da Devedora, nos termos do Anexo III da Escritura de Emissão; e
  - (vi) formalizar o instrumento de garantia nos mesmos termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, conforme previsto na Escritura de Emissão.

Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE N° 01/20, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora ou do Fundo de Despesas, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia.

#### Possibilidade da constituição de Garantias Alternativas

Na hipótese do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis não ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo no prazo estabelecido na Cláusula 2.2.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, a Devedora deverá, independentemente de qualquer notificação, constituir e manter válidas até que o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis seja devidamente registrado nos termos da Cláusula 2.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, quaisquer das seguintes garantias adicionais: (i) contratação de carta de fiança junto a qualquer das seguintes instituições financeiras de primeira linha: Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A. Banco Santander (Brasil) S.A., Banco BTG Pactual S.A., Banco Rabobank International Brasil S/A. e XP Investimento Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários .S.A., no valor equivalente a 100% (cem por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão); ou (ii) abertura e manutenção de conta vinculada, a ser movimentada exclusivamente sob orientação da Emissora, com recursos em montante equivalente a 100% (cem por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, a ser prestada em garantia em favor da Emissora por meio da formalização do contrato de abertura e administração de conta vinculada, junto a qualquer das instituições financeiras indicadas acima e escolhidas pela Devedora, necessário para tanto, com concessão de livre acesso à conta vinculada à Emissora.

### ***Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures***

A qualquer momento a contar da Data de Integralização, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar oferta de resgate antecipado parcial ou total das Debêntures, sujeita à aceitação dos Titulares de CRA com o consequente cancelamento de tais Debêntures, de acordo com os termos e condições previstos abaixo.

No caso de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures parcial deverá ser observado que haverá resgate dos CRA correspondentes de forma proporcional à quantidade de CRA dos Titulares de CRA a ser resgatada, que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, conforme abaixo definido, de modo que pelo menos 1 (um) CRA de cada titular de CRA que tenha aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA seja resgatado, desconsiderando-se eventuais frações de CRA.

O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado das Debêntures deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, até a data do efetivo pagamento, acrescido quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão.

A Devedora deverá comunicar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRA sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, inclusive: (i) a data efetiva para o resgate e pagamento das Debêntures a serem resgatadas, o que não poderá exceder 60 (sessenta) dias da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) a forma e o prazo para manifestação do Debenturista em relação à Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, observada a cláusula 4.22.1.6 da Escritura de Emissão; (iii) se a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures será relativa à totalidade ou à parte das Debêntures; (iv) se o efetivo resgate antecipado das Debêntures está condicionado à adesão da totalidade ou de um número mínimo das Debêntures à Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (v) estimativa do Preço do Resgate, que deverá ser correspondente a um múltiplo do Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração à época do Resgate Antecipado; (vi) de eventual prêmio de resgate que poderá ser oferecido ao titular de Debêntures, a exclusivo critério da Devedora; e (vii) demais informações sobre a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRA em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA.

Recebida a Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRA para deliberar sobre uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, a qual deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos estabelecidos no Termo de Securitização.

Os Titulares de CRA reunidos em Assembleia Geral, nos termos da cláusula 4.22.1.5 da Escritura de Emissão, deverão optar pela adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA. A Securitizadora deverá aderir à Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures na quantidade de Debêntures



equivalente à quantidade de CRA que os Titulares de CRA tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, observado as regras de rateio estabelecidas no Termo de Securitização. Nas hipóteses de não instalação da Assembleia Geral referida acima ou na hipótese de falta de quórum de deliberação, a Securitizadora deverá não aderir à Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. A adesão ou não deverá ser informada à Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da realização ou não da Assembleia Geral de Titulares de CRA mencionada na cláusula 4.22.1.5 da Escritura de Emissão, sendo que, na hipótese de adesão, a Devedora terá até 5 (cinco) Dias Úteis para realizar o efetivo pagamento do Resgate Antecipado, observado o prazo previsto na cláusula 4.22.1.4 da Escritura de Emissão

Caso (i) a totalidade dos Titulares dos CRA aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado total das Debêntures; (ii) a adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA seja igual ou superior a 95% (noventa e cinco por cento) dos CRA em Circulação, os Titulares dos CRA que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA terão os CRA de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições que os Titulares dos CRA que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, com o consequente resgate antecipado total das Debêntures; e (iii) a adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA seja inferior a 95% (noventa e cinco por cento) dos CRA em Circulação, a Devedora deverá realizar o resgate parcial das Debêntures, na proporção dos CRA cujos titulares aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA. Neste último caso, a Devedora e a Debenturista deverão celebrar aditamento à Escritura de Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo pagamento do Preço do Resgate Antecipado, de modo a refletir o novo Valor Total da Emissão.

Observado o disposto acima, a Devedora obriga-se a, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de resgate das Debêntures que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, celebrar aditamento à Escritura de Emissão e, caso necessário, aos demais Documentos da Oferta, sem necessidade de realização de qualquer aprovação societária adicional da Devedora ou Assembleia Geral de Debenturistas, exclusivamente para refletir os ajustes que se fizerem necessários em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado dos CRA.

O resgate antecipado e o correspondente pagamento serão realizados em conformidade com procedimentos de transferência bancária reconhecidos e aceitos pelo Banco Central do Brasil, nos termos da legislação vigente.

As despesas relacionadas à Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures serão arcadas pela Emissora, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRA.

Caso a quantidade de Debêntures a serem resgatadas seja inferior à quantidade mínima de Debêntures estabelecida pela Devedora nos termos da cláusula 4.22.1.4 da Escritura de Emissão, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo de Debêntures, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Debêntures.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

As Debêntures resgatadas nos termos deste item serão canceladas pela Devedora.

### ***Vencimento Antecipado***

Será considerado como um Evento de Resgate Antecipado dos CRA, o vencimento antecipado das Debêntures, observados os parágrafos abaixo, conforme as hipóteses previstas na Escritura de Emissão, a seguir descritas.

São causas de vencimento antecipado automático das Debêntures e, conseqüentemente de resgate antecipado dos CRA:

- (a) inadimplemento, pela Devedora, suas Controladas e/ou pelas Fiduciantes, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista na Escritura de Emissão e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, não sanado no prazo de 01 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento, respeitados eventuais períodos de cura constantes nos instrumentos acima mencionados;
- (b) alteração ou transferência do controle acionário, da Devedora e/ou das Fiduciantes, que implique na exclusão da Cresud S.A.C.I.F.Y.A. – Citibank DTVM S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.775.250/0001-42, como controladora final da Devedora e da Devedora como controladora final das Fiduciantes, sem prévia autorização da Emissora;
- (c) **(i)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou das Garantidoras (conforme definido abaixo) e/ou de qualquer de suas “Controladoras” (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações); **(ii)** decretação de falência da Devedora e/ou das Garantidoras e/ou de qualquer de suas Controladoras e/ou de qualquer de suas “Controladas” (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações); **(iii)** pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou pelas Garantidoras e/ou por qualquer de suas Controladoras e/ou por qualquer de suas Controladas; **(iv)** pedido de falência da Devedora e/ou das Garantidoras e/ou de qualquer de suas Controladoras e/ou de qualquer de suas Controladas formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou **(v)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou das Garantidoras e/ou qualquer de suas Controladoras e/ou por qualquer de suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (d) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira da Devedora e/ou das Garantidoras e/ou de qualquer de suas Controladas (ainda que na condição de garantidora), oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, local ou internacional, observados os prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos de dívida;
- (e) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas Garantidoras e/ou por quaisquer de suas Controladas (ainda que na condição de garantidoras), de qualquer dívida ou obrigação financeira no âmbito do mercado financeiro e de capitais, local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do

Certificado de Recebíveis do Agronegócio da das 7ª e 8ª Séries da 1ª Emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Propriedade Securitização (“CRA da 1ª Emissão”), e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do CRA da 1ª Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, observados os prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos de dívida;

- (f) descumprimento de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral final que não tenha sido obtido efeito suspensivo, contra a Devedora e/ou contra as Garantidoras em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do CRA da 1ª Emissão, e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do CRA da 1ª Emissão;
- (g) redução de capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos, nos termos da lei;
- (h) alteração do Objeto Social da Devedora e/ou das Garantidoras, conforme disposto em seu Estatuto ou Contrato Social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Devedora e/ou das Garantidoras;
- (i) declaração de invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Escritura de Emissão e/ou da Garantia e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação, por qualquer decisão judicial ou sentença arbitral;
- (j) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelas Garantidoras, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, exceto se aprovado pela Emissora, conforme previamente deliberado pelos Titulares dos CRA em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA;
- (k) transformação do tipo societário da Devedora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (l) questionamento judicial, pela Devedora, pelas Garantidoras e/ou por qualquer de suas “Controladoras” (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), da Escritura de Emissão e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação, não sanado de forma definitiva no prazo legal ou no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que a Devedora e/ou as Garantidoras tomarem ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial, dos dois prazos o que for menor, para os casos em que o questionamento for realizado pelas Controladoras;
- (m) caso a Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto pela Devedora e/ou pelas Garantidoras; e

- (n) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, as Fiduciantes e/ou qualquer de suas Controladas, exceto nas seguintes hipóteses e desde que a Devedora não seja extinta:
- (i) se previamente autorizado pela Emissora, conforme previamente deliberado pelos Titulares dos CRA em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA; ou
  - (ii) se, exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Devedora, tiver sido assegurado à Securitizadora, durante o prazo mínimo de 06 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que for titular, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou
  - (iii) nas hipóteses de cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo única e exclusivamente a Devedora, suas Controladoras e/ou Controladas; ou
  - (iv) caso seja uma Operação Societária Autorizada, conforme definido no item (p) da Cláusula 4.26.3 da Escritura de Emissão.

São causas de vencimento não automático das Debêntures e, conseqüentemente de resgate antecipado dos CRA:

- (a) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas Garantidoras, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou na Garantia não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento de notificação da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (b) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças necessárias para a consecução do Objeto Social da Devedora e do objeto social das Garantidoras, exceto pelas autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças que estejam em processo de renovação e que não impeçam a Devedora e/ou as Garantidoras, conforme o caso, de executarem seus respectivos objetos sociais e que não estejam em desacordo com as leis e normas aplicáveis;
- (c) constituição de qualquer ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima), sobre os bens objeto da Garantia ou das Garantias Alternativas;

- (d) não atendimento, após decorridos eventuais prazos de cura previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, às obrigações de reforço e/ou aos limites, percentuais e/ou valores da Garantia;
- (e) protesto de títulos contra a Devedora e/ou contra as Garantidoras e/ou qualquer de suas Controladas (ainda que na condição de garantidoras), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do CRA da 1ª Emissão, e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do CRA da 1ª Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se o protesto tiver sido efetuado por comprovado erro ou má-fé de terceiros ou cancelado, ou ainda se for validamente contestado em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da ciência do respectivo protesto pela parte protestada. Para fins deste inciso, a comprovação de erro ou má-fé de terceiros se dará mediante a apresentação, pela parte protestada, do respectivo comprovante de pagamento do título protestado;
- (f) existência de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral que não tenha sido obtido efeito suspensivo, contra a Devedora e/ou contra as Garantidoras em valor individual igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do CRA da 1ª Emissão, e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do respectivo CRA;
- (g) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição sobre a propriedade e/ou a posse direta ou indireta de seus ativos, em valor individual igual ou superior a (i) em caso de desapropriação, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) e, cumulativamente, caso a respectiva indenização paga pela entidade governamental à Devedora em razão da desapropriação corresponda a menos de 70% (setenta por cento) do valor de avaliação do respectivo imóvel desapropriado; ou (ii) em caso de confisco ou qualquer outro ato similar de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- (h) não utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Escritura de Emissão;
- (i) questionamento judicial, por qualquer pessoa diversa da Devedora e das Garantidoras, da Escritura de Emissão e/ou da Garantia, contestado no prazo legal ou no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que a Devedora e/ou as Garantidoras tomarem ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial, dos dois prazos o que for menor;
- (j) propositura de ação judicial que tenha por objeto atuação, pela Devedora e/ou pelas Garantidoras, em desconformidade com as normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015;

- (k) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelas Garantidoras na Escritura de Emissão, na Garantia e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa ou incorreta, neste último caso, em qualquer aspecto material;
- (l) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do Estatuto Social da Devedora vigente na Data de Emissão;
- (m) não observância, pela Devedora, por 2 (dois) trimestres consecutivos, durante a vigência das Debêntures, do Índice Financeiro abaixo, a ser apurado pela Devedora, trimestralmente, e verificado pela Securitizadora, tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, a partir, inclusive, das demonstrações financeiras 30 de junho de 2021:

Dívida Líquida/Valor de Terras Próprias inferior a 30,00% (trinta inteiros por cento), equivalente a 0,3 vezes)

Para fins do disposto nesta cláusula, entende-se por:

- (i) “Dívida Líquida” significa o total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de Caixa e Equivalentes de Caixa; e
- (ii) “Valor de Terras Próprias” significa o valor justo de avaliação atribuído às Terras Próprias da Devedora pela Deloitte Touche Tohmatsu Limited, conforme laudos de avaliação emitidos em conformidade com a Escritura de Emissão ou por outro laudo emitido por quaisquer das seguintes empresas: (i) Valora Engenharia S/S Ltda., (ii) Deloitte Touche Tohmatsu Limited; ou (iii) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., caso ocorra qualquer mudança ou atualização, conforme nota explicativa “Propriedades para investimento”, nas demonstrações financeiras da Devedora, ou ainda, caso seja publicado Fato Relevante que indique a possibilidade de deterioração do valor justo atribuído às Terras Próprias, acrescido do valor presente dos recebíveis de vendas de fazenda, conforme nota explicativa 4.2 das demonstrações financeiras e subtraído pelo contas a pagar relativo à aquisições; e
- (iii) “Terras Próprias” significam os imóveis rurais de propriedade da Companhia, conforme registrado na matrícula do respectivo imóvel.
- (n) não observância, pela Devedora, por 2 (dois) trimestres consecutivos, durante a vigência das Debêntures, do índice financeiro aplicável ao CRA da 1ª Emissão ou em outras operações similares à descrita no Termo de Securitização;

- (o) o não registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis no prazo estabelecido na cláusula 2.6.2 da Escritura de Emissão sem que seja constituída garantia adicional, nos termos da cláusula 2.6.2.1 da Escritura de Emissão;
- (p) cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária com terceiros não integrantes do Grupo Econômico da Devedora, pela Devedora, pelas Garantidoras e/ou por qualquer de suas Controladas, exceto se, cumulativamente, (i) não configurar uma fusão; (ii) a Devedora não for extinta; (iii) o objetivo final de referidos atos seja exclusivamente a aquisição de imóveis rurais por meio indireto; e (iv) referidos atos não impliquem no descumprimento por parte da Devedora das declarações e garantias prestadas nos termos da Cláusula 7 da Escritura de Emissão (“Operação Societária Autorizada”);
- (q) existência de decisão administrativa e/ou judicial, imediatamente exigível, cujos efeitos não sejam suspensos ou revertidos dentro do prazo legal ou prazo de 30 (trinta) dias contados da sua publicação, o que for menor, por inobservância, pela Devedora, Controladas e/ou Fiduciárias, da legislação trabalhista, relacionada ao incentivo à substituição, utilização de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo; e
- (r) existência de decisão judicial condenatória, imediatamente exigível, cujos efeitos não sejam suspensos ou revertidos dentro do prazo legal ou prazo de 30 (trinta) dias contados da sua publicação, o que for menor, que reconheça, de forma direta ou indireta, a participação ativa da Devedora, das Controladas e/ou das Fiduciárias, em atos e/ou fatos lesivos à legislação trabalhista com relação a condutas que caracterizem assédio moral ou sexual.

### ***Multa e Juros Moratórios***

Os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, de: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações, acrescido da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

### ***Procedimentos a serem adotados em caso de Inadimplemento das obrigações, de Perdas dos Direitos Creditórios do Agronegócio ou Falência ou Recuperação da Emissora ou da Devedora***

Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

### ***Condições e procedimentos para a Custódia dos Documentos Comprobatórios***

As vias dos Documentos Comprobatórios foram encaminhadas ao Custodiante uma vez formalizados os Direitos Creditórios do Agronegócio. O Custodiante é responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda física dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento dos CRA, conforme o caso, ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

Os Documentos Comprobatórios deverão ser mantidos pelo Custodiante, que será fiel depositário com as funções de, entre outras: **(i)** receber os Documentos Comprobatórios, nos termos da Cláusula 3.5.1 do Termo de Securitização; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os Documentos Comprobatórios.

O Custodiante é responsável pela guarda das vias físicas dos Documentos Comprobatórios, os quais evidenciam a existência dos Direitos Creditórios do Agronegócio, consubstanciados pelas Debêntures, que deverá ser registrado na B3 até a data de liquidação dos CRA.

### ***Custódia e Cobrança***

As atividades relacionadas à administração ordinária dos Direitos Creditórios do Agronegócio serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades:

- (i) controlar a evolução dos Direitos Creditórios do Agronegócio, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão, apurando e informando à Devedora os valores por elas devidos;
- (ii) zelar e diligenciar para que os Direitos Creditórios do Agronegócio sejam realizados e recebidos nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos titulares dos CRA; e
- (iii) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Direitos Creditórios do Agronegócio, inclusive a título da indenização, deles dando quitação.

### ***Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento***

Os Direitos Creditórios do Agronegócio são representados pelas Debêntures e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, e para fins do disposto no item 2.6 do Anexo III-A da Instrução CVM nº 400/03, a Devedora, com base nas demonstrações financeiras dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, apresenta abaixo as informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos títulos de dívida emitidos pela Devedora.

Em 21 de maio de 2018, a Devedora realizou sua 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, no valor total de R\$142.200.000,00



(cento e quarenta e dois milhões e duzentos mil reais), com vencimento em 31 de julho de 2023 (“Debêntures da Primeira Emissão”). As Debêntures da Primeira Emissão foram vinculadas a uma operação de securitização, servindo de lastro para a emissão de 142.200 (cento e quarenta e dois mil e duzentos) Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 7ª (sétima) e 8ª (oitava) séries da 1ª (primeira) emissão da CIBRASEC – Companhia Brasileira de Securitização (CNPJ/MF sob o nº 02.105.040/0001-23).

Para os fins do disposto no item 2.6 do Anexo III-A da Instrução CVM nº 400/03 e item 43.13.9 do Ofício-Circular nº 01/2020 da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários - SRE, a Devedora esclarece que:

- (i) não houve qualquer inadimplemento ou perda relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta;
- (ii) não houve qualquer pré-pagamento relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, nos exercícios sociais encerrados em junho de 2018 e 2019. Quanto ao exercício social de 30 de junho de 2020, a Devedora efetuou o pré-pagamento dos seguintes títulos de dívida de sua emissão:

<b>Tipo</b>	<b>Nº do Contrato</b>	<b>Valor do Contrato</b>	<b>Taxa de Juros</b>	<b>Data do Contrato</b>	<b>Prazo de Pagamento (Meses)</b>	<b>Pré-Pagamento</b>	<b>Saldo Final</b>
FNE	19320177746054-3	R\$ 13.903.873,38	9%	22/08/2017	72	R\$ 11.831.805,81	R\$0,00
FINAME	986104	R\$ 90.060,00	3,73% + TJLP	21/07/2017	84	R\$ 73.076,49	R\$0,00
FINAME	986103	R\$ 787.500,00	3,73% + TJLP	06/07/2017	59	R\$ 507.347,82	R\$0,00
FINAME	986102	R\$ 413.000,00	3,73% + TJLP	06/07/2017	59	R\$ 266.075,93	R\$0,00
FINAME	986108	R\$ 2.025.495,68	10,5%	10/10/2017	28	R\$ 1.328.554,53	R\$0,00
MODERINFRA	986101	R\$ 2.196.400,00	8,5%	23/08/2017	83	R\$ 1.757.511,84	R\$0,00
BNDES AUTOMATICO	986.106	R\$ 10.019.481,94	9,66%	21/12/2017	73	R\$ 10.560.681,87	R\$0,00
FCO	40007723	R\$ 2.282.688,00	10%	24/01/2018	58	R\$ 1.668.620,09	R\$0,00

- (iii) não houve qualquer pré-pagamento relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora no corrente exercício social de 2021.

### ***Nível de Concentração dos Direitos Creditórios do Agronegócio***

Os Direitos Creditórios do Agronegócio são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures.

### ***Critérios Adotados pela Emissora de Elegibilidade e para Concessão de Crédito***

Para fins de critério de elegibilidade das Debêntures, bem como para conceder crédito aos seus eventuais parceiros comerciais, a Emissora realiza uma análise de documentos que faz com que ela conheça a situação comercial, econômica e financeira daqueles que podem vir a se relacionar com ela no futuro. A aprovação de crédito da Devedora ocorreu com base em uma análise de documentos que fizeram com que a Emissora concluísse uma análise comercial, econômica e financeira da Devedora com base em três parâmetros: (i) análise quantitativa; (ii) análise qualitativa; e (iii) análise de garantias, examinados sob o critério da discricionariedade de sua administração

### ***Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos***

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado qualquer prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A verificação do cumprimento da Destinação dos Recursos e da cobrança do pagamento das Debêntures serão realizados pelo Agente Fiduciário, conforme previsto no Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

## SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Encontra-se a seguir um resumo dos principais instrumentos da operação, quais sejam: **(i)** a Escritura de Emissão; **(ii)** o Termo de Securitização; **(iii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** os Pedidos de Reserva; **(vi)** os Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição; e **(vii)** o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo.

**O PRESENTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRA. O INVESTIDOR DEVE LER O PROSPECTO COMO UM TODO, INCLUINDO SEUS ANEXOS, QUE CONTEMPLAM ALGUNS DOS DOCUMENTOS AQUI RESUMIDOS.**

### *Escritura de Emissão*

As Debêntures foram emitidos pela Devedora em favor da Emissora. Os recursos decorrentes das Debêntures serão destinados única e exclusivamente a atividades da Devedora relacionadas ao agronegócio, no curso ordinário dos seus negócios. As Debêntures representam são títulos de crédito representativos de direitos creditórios do agronegócio, livre de quaisquer Ônus, de forma irrevogável e irretroatável. As Debêntures estão vinculadas aos CRA objeto da presente Emissão, aos quais está vinculada em caráter irrevogável e irretroatável, segregado do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista no Termo de Securitização.

As Debêntures perfazem o valor de R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, qual seja, 03 de maio de 2021.

**NA FORMA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O CUSTODIANTE É RESPONSÁVEL PELA GUARDA DAS VIAS FÍSICAS DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS QUE EVIDENCIAM A EXISTÊNCIA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO CONSUBSTANCIADOS PELOS DEBÊNTURES, BEM COMO REGISTRO DAS DEBÊNTURES PERANTE A B3.**

### *Termo de Securitização*

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Direitos Creditórios do Agronegócio, representados pelas Debêntures, e os CRA. Esse instrumento, além de descrever os Direitos Creditórios do Agronegócio, delineia detalhadamente as características dos CRA, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos.

O Termo de Securitização também disciplina a prestação dos serviços do Agente Fiduciário no âmbito da Emissão, descrevendo seus deveres, obrigações, bem como a remuneração devida pela Emissora ao Agente Fiduciário por conta da prestação de tais serviços, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97 e da Resolução CVM nº 17/21, bem como estabelece as hipóteses de sua renúncia e substituição.

### ***Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis***

O Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis foi celebrado entre as Fiduciantes, empresas controladas da Devedora, e a Emissora, para fins de constituição da alienação fiduciária sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente de titularidade das Fiduciantes conforme descritos no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

O Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis das cidades da sede da Emissora e das Fiduciantes.

### ***Contrato de Distribuição***

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora e disciplina a forma de colocação dos CRA, bem como a relação existente entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora.

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRA serão distribuídos pelos Coordenadores publicamente sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total de Emissão, sendo que R\$66.666.666,66 (sessenta e seis milhões, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) serão distribuídos sob o regime de garantia firme pelo Coordenador Líder, R\$66.666.666,66 (sessenta e seis milhões, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) serão distribuídos sob o regime de garantia firme pelo Bradesco BBI e R\$66.666.666,66 (sessenta e seis milhões, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) serão distribuídos sob o regime de garantia firme pela XP Investimentos, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

Os CRA oriundos da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação.

Conforme previsto no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder convidou outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para, na qualidade de Participante Especial, participar da Oferta, por meio da celebração dos Termos de Adesão entre os Coordenadores e os Participantes Especiais. O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e cópia na sede da Emissora e dos Coordenadores, indicadas na seção “*Identificação da Emissora, da Devedora, do Agente Fiduciário, do Banco Liquidante, do Custodiante, dos Coordenadores, dos Assessores Jurídicos e dos Auditores Independentes*” deste Prospecto Definitivo.

Fica, certo e ajustado que, após a obtenção de registro da Oferta, a rescisão do Contrato de Distribuição em razão da ocorrência de hipótese de rescisão nos termos da Cláusula 11 do Contrato de Distribuição deverá ser submetida previamente à CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

### ***Termos de Adesão***

Os Termos de Adesão, na forma substancialmente prevista como anexo do Contrato de Distribuição, estabelecem os termos e as condições para colocação dos CRA no âmbito da Oferta pelos Participantes Especiais, inclusive os procedimentos para pagamento das quantias devidas aos Participantes Especiais a título de comissionamento pela colocação de CRA no âmbito da Oferta. Referidos Termos de Adesão foram celebrados entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais antes da obtenção do registro da Oferta, e foram apresentados à CVM.

### ***Contrato de Prestação de Serviços de Custodiante***

O Contrato de Prestação de Serviços de Custodiante foi celebrado entre a Emissora, o Custodiante e a Devedora, no qual o Custodiante se responsabiliza integralmente perante a Emissora, pelas atividades decorrentes do referido instrumento.

Nos termos acordados entre as partes, o Custodiante se compromete a: **(i)** manter sob sua custódia os Documentos Comprobatórios; **(ii)** proceder ao competente registro eletrônico dos CRA na B3, conforme estabelecido pela Lei nº 11.076/04 e nos termos do regulamento aplicável da B3; **(iii)** acatar a ordem de negociação dos documentos custodiados por parte da Emissora, nos casos admitidos nos termos do contrato; **(iv)** adotar todas as demais providências relacionadas, inclusive a baixa de tais registros e retirada dos CRA quando assim autorizado pela Emissora, realizando o endosso dos mesmos aos respectivos titulares, conforme eles sejam identificados pela B3; e **(v)** manter sob sua custódia os documentos relacionados à Oferta.

### ***Contrato de Prestação de Serviços de Banco Liquidante***

O Contrato de Prestação de Serviços de Banco Liquidante foi celebrado entre a Emissora e o Banco Liquidante para regular a prestação de serviços de escrituração e liquidação financeira de certificados de recebíveis do agronegócio de emissão da Emissora, por parte do Banco Liquidante.

O Banco Liquidante foi contratado em razão da sua conhecida experiência na prestação de serviços de banco liquidante.

O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora, com recursos da Devedora, na forma prevista na Cláusula 4.13 do Termo de Securitização, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRA, executados por meio do sistema da B3.

O Escriturador prestará à Emissora os serviços de escrituração dos CRA, que serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificados, nos termos do disposto no contrato de escrituração, consistente na manutenção da totalidade dos CRA emitidos pela Emissora, incluindo a abertura e manutenção em sistemas informatizados de livros de registros, o registro em Contas de Valores Mobiliários: **(i)** das informações relativas à titularidade dos CRA; **(ii)** dos direitos reais de fruição ou de garantia e de outros gravames incidentes sobre os CRA; **(iii)** das movimentações dos CRA, não se limitando aos procedimentos necessários, quando for o caso, do regime de depósito centralizado; e **(iv)** do tratamento de eventos incidentes, de acordo com a legislação vigente e posteriores alterações.

### DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, conforme descrito abaixo:

Comissões e Despesas <sup>(1)</sup>	Valor Total (R\$) <sup>(1)</sup>	Custo Unitário por CRA (R\$) <sup>(1)</sup>	% em Relação ao Valor Total da Oferta <sup>(1)</sup>	% em Relação ao Valor Nominal Unitário <sup>(1)</sup>
Valor Total da Emissão	240.000.000,00	1.000,00	100,00%	100,00%
Coordenadores	7.172.108,47	29,88	2,99%	2,99%
Comissão de Coordenação e Estruturação ( <i>flat</i> )	1.328.168,23	5,53	0,55%	0,55%
Comissão de Prestação de Garantia Firme ( <i>flat</i> )	664.084,12	2,77	0,28%	0,28%
Remuneração de Canal	5.179.856,12	21,58	2,16%	2,16%
Tributos Incidentes sobre o Comissionamento ( <i>Gross up</i> ) ( <i>flat</i> )	692.108,47	2,88	0,29%	0,29%
Securitizadora	149.400,00	0,62	0,06%	0,06%
Taxa de Emissão ( <i>flat</i> )	29.000,00	0,12	0,01%	0,01%
Taxa de Gestão do Patrimônio Separado (mensal)	120.400,00	0,50	0,05%	0,05%
Agente Fiduciário CRA (anual)	138.000,00	0,58	0,06%	0,06%
Instituição Custodiante	101.390,00	0,42	0,04%	0,04%
Implantação ( <i>flat</i> )	1.000,00	0,00	0,00%	0,00%
Instituição Custodiante (anual)	100.390,00	0,42	0,04%	0,04%
Escriturador dos CRA	255.000,00	1,06	0,11%	0,11%
Taxa de Implantação ( <i>flat</i> )	3.000,00	0,01	0,00%	0,00%
Manutenção (mensal)	252.000,00	1,05	0,11%	0,11%
Banco Administrador da Conta Vinculada	7.560,00	0,03	0,00%	0,00%
Registros CRA	212.396,80	0,88	0,09%	0,09%
CVM ( <i>flat</i> )	120.000,00	0,50	0,05%	0,05%
ANBIMA ( <i>flat</i> )	10.096,80	0,04	0,00%	0,00%
B3 - Taxa de Registro CRA ( <i>flat</i> )	69.700,00	0,29	0,03%	0,03%
B3 - Taxa de Transação (mensal)	6.720,00	0,03	0,00%	0,00%

B3 - Taxa de Utilização (mensal)	5.880,00	0,02	0,00%	0,00%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (mensal)	12.600,00	0,05	0,01%	0,01%
Contador (mensal)	9.240,00	0,04	0,00%	0,00%
Advogados Externos ( <i>flat</i> )	340.000,00	1,42	0,14%	0,14%
<b>Total</b>	<b>8.397.695,27</b>	<b>34,99</b>	<b>3,50%</b>	<b>3,50%</b>

Nº de CRA	Valor Nominal Unitário	Custo Unitário por CRA (R\$)	Valor Líquido por CRA (em R\$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRA
240.000	1.000,00	34,99	965,01	3,50%

(1) Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados de 14 de abril de 2021, considerando o Valor Total da Emissão com o exercício total da Opção de Lote Adicional, totalizando R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), exceto quando assim exigido (como no caso da taxa CVM). Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima. Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a prestação do respectivo serviço (pagamento com gross up), exceto pelo comissionamento do Coordenador Líder e do Coordenador. Não foram considerados eventuais reajustes.



## FATORES DE RISCO

*O investimento nos CRA envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais Investidores. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor do agronegócio, aos Direitos Creditórios do Agronegócio e aos próprios CRA objeto da emissão regulada pelo Termo de Securitização constante do Anexo X deste Prospecto. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, na Escritura de Emissão e neste Prospecto, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.*

*Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRA, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Definitivo no Formulário de Referência da Emissora, especialmente os itens "4.1 Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2 Descrição dos Principais Riscos de Mercado", incorporado por referência a este Prospecto Definitivo e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.*

*Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora, dos Fiduciante e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora, dos Fiduciante e dos demais participantes da presente Oferta e, portanto, a capacidade da Securitizadora, da Devedora e dos Fiadores de adimplir os Direitos Creditórios do Agronegócios e demais obrigações previstas no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão efetuar o pagamento dos CRA, poderão ser afetados de forma adversa.*

***ESTE PROSPECTO DEFINITIVO CONTÉM APENAS UMA DESCRIÇÃO RESUMIDA DOS TERMOS E CONDIÇÕES DOS CRA E DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELA SECURITIZADORA NO ÂMBITO DA OFERTA. É ESSENCIAL E INDISPENSÁVEL QUE OS INVESTIDORES LEIAM O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E A ESCRITURA DE EMISSÃO PARA COMPREENDER INTEGRALMENTE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES.***

*Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora e sobre a Devedora e Fiduciantes, quer se dizer que o risco e/ou a incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, da Devedora e/ou das Fiduciantes, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.*

*Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, ou seja, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos, ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora e sobre a Devedora e/ou as Fiduciárias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRA podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.*

*Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus Controladores, seus acionistas, suas Controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência, nos itens "4.1 Fatores de Risco" e "4.2 Principais Riscos de Mercado", incorporados por referência a este Prospecto.*

### ***Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico***

#### **Interferência do Governo Brasileiro na Economia**

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar Efeito Adverso Relevante nas atividades da Devedora. As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Devedora.

#### **Inflação**

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do País, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras. Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras ocorreram novos "repiques" inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IPCA nos últimos anos vem apresentando oscilações, sendo que em 2010 foi de 5,91%, em 2011 atingiu o teto da meta

com 6,5%, recuou em 2012 para 5,84% e subiu para 5,91% em 2013. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no País, o que pode afetar adversamente os negócios da Devedora, influenciando negativamente sua capacidade produtiva e de pagamento.

### Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Devedora e sua capacidade produtiva e de pagamento. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e sua capacidade de pagamento.

### Efeitos dos Mercados Internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRA, o que poderia prejudicar seu preço de mercado.

### Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente,

eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Acontecimentos e mudanças na percepção de riscos em outros países, sobretudo em economias desenvolvidas, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários globais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRA da presente Oferta, o que poderia prejudicar seu preço de mercado.

**O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Devedora e o resultado de suas operações.**

Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou MERS, a síndrome respiratória aguda grave ou SARS e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações da Devedora. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e nos resultados da Emissora. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço da Devedora ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços.

**Risco decorrente da Pandemia da Covid-19.**

**A propagação do coronavírus (covid-19) no Brasil, com a consequente decretação de pandemia pela Organização Mundial de Saúde e de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de determinados ativos. Os efeitos para a economia mundial para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que**

determinaram em diversos países a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia. Desde que foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o coronavírus (covid-19) no Brasil, o governo brasileiro decretou diversas medidas de prevenção para enfrentar a pandemia, dentre elas a restrição à circulação de pessoas, que tem potencial para afetar a economia nacional como um todo. Nesse sentido, não há como prever assertivamente qual será o efeito do alastramento do vírus e das medidas preventivas na economia do Brasil e nos resultados da Devedora da Oferta. Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições a viagens, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia como um todo e, conseqüentemente, na Devedora e nos CRA. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado dos eventos descritos acima pode afetar a rentabilidade e os resultados da Devedora e, conseqüentemente, dos CRA.

#### Redução de liquidez dos CRA

A pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19) tem e terá impacto significativo e adverso nos mercados globais, em particular no Brasil, com redução no nível de atividade econômica, desvalorização cambial, aumento do déficit fiscal e diminuição da liquidez disponível no mercado. Nesse cenário, é possível haver redução ou inexistência de demanda pelos CRA nos respectivos mercados, devido à iliquidez que lhes é característica, da ausência de mercados organizados para sua negociação ou precificação e/ou de outras condições específicas. Em virtude de tais riscos, os Titulares de CRA poderão encontrar dificuldades para vender os CRA, em prazo, preço e condições desejados ou contratados. Até que a venda ocorra, os Titulares de CRA permanecerão expostos aos riscos associados aos CRA.

#### Redução da capacidade de pagamento da Devedora

A pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19) tem e terá impacto significativo e adverso nos mercados globais, em particular no Brasil, com redução no nível de atividade econômica, desvalorização cambial, aumento do déficit fiscal e diminuição da liquidez disponível no mercado. Nesse contexto, a Devedora sofrerá maior pressão sobre sua liquidez e, para preservar seu caixa e suas atividades, podem não pagar os valores devidos no âmbito das Debêntures, lastro dos CRA, impactando negativamente a remuneração devida aos Titulares de CRA.

Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

**Considerando que a pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19) tem e terá impacto significativo e adverso nos mercados globais, em particular no Brasil, com redução no nível de atividade econômica, desvalorização cambial, aumento do déficit fiscal e diminuição da liquidez disponível no mercado, é possível que a Devedora venha alegar a ocorrência de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, ou eventos com efeito similar, com o objetivo de eliminar ou modificar suas prestações devidas no âmbito das Debêntures, lastro dos CRA. Se esta alegação for aceita, total ou parcialmente, por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, os Titulares de CRA terão alteração das prestações a que fizeram jus no âmbito dos CRA, em comparação com o prazo, o preço e as condições originalmente contratados, ou mesmo a extinção destas prestações, com impacto significativo e adverso em seu investimento.**

*Riscos Relacionados ao Mercado e à Operação de Securitização*

Recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios do agronegócio pode gerar riscos judiciais e/ou financeiros aos investidores dos CRA

A securitização de direitos creditórios do agronegócio é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 11.07/04, que instituiu os certificados de recebíveis do agronegócio, foi editada em 2004, observado que só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis do agronegócio nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, da Devedora, dos Fiduciários e dos créditos que lastreiam a emissão.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacificada, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora e/ou os CRA, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRA em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

#### Recente Regulamentação Específica Acerca das Emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio

A atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio está sujeita à Lei nº 11.076/04 e à Instrução CVM nº 600/18, no que se refere a distribuições públicas de certificados de recebíveis do agronegócio. Como a Instrução CVM nº 600/18 foi recentemente publicada, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Instrução CVM nº 600/18, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos.

#### ***Riscos Relacionados à Emissora***

##### Emissora dependente de registro de companhia aberta

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio.

##### Crescimento da Emissora e de seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

### Não realização do Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Lei nº 11.076/04. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Direitos Creditórios do Agronegócio pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRA. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRA deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRA.

### Não aquisição de créditos do agronegócio

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Emissora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

### Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRA

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRA de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRA. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRA. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRA venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

### Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter Efeito Adverso Relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados



operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico destes produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

#### Riscos Associados à Guarda Física dos Documentos Comprobatórios

A Emissora contratou o Custodiante, que será responsável pela guarda das vias físicas dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios do Agronegócio. A perda e/ou extravio dos Documentos Comprobatórios poderá resultar em perdas para os Titulares de CRA.

#### Administração e desempenho

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

#### Limitação da responsabilidade da Emissora e do Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos das Leis nº 11.076/04 e 9.514/97, respectivamente, cujo patrimônio é administrado separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos do agronegócio por parte da Devedora, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis do agronegócio, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência da Devedora. Portanto, a responsabilidade da Emissora se limita ao que dispõe o parágrafo único do artigo 12, da Lei nº 9.514/97, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Emissora (e não o Patrimônio Separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição

legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. O patrimônio líquido da Emissora é inferior ao valor total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12, da Lei nº 9.514/97.

#### A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRA, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Direitos Creditórios do Agronegócio, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

#### Risco Operacional

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio. Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

#### Riscos relacionados aos prestadores de serviços da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, banco escriturador, que fornecem serviços. Caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora. Ainda, as atividades acima descritas possuem participantes restritos, o que pode prejudicar a prestação destes serviços.

Não foi emitida carta conforto no âmbito da Oferta por Auditores Independentes da Emissora e por Auditores Independentes da Devedora, tampouco haverá auditoria sobre o Formulário de Referência da Emissora

O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Oferta Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, que entrou em vigor em 3 de junho de 2019 prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto Definitivo com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e Devedora. No âmbito desta Emissão, os Auditores Independentes da Emissora e da Devedora não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e da Devedora constantes dos Prospectos, tampouco sobre as informações constantes do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora. Eventual manifestação dos Auditores Independentes da Emissora e da Devedora quanto às informações financeiras e Formulário de Referência da Emissora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Titulares de CRA quanto à situação financeira da Emissora.

Riscos relacionados aos seus clientes

Grande parte das suas receitas depende de um pequeno número de clientes, e a perda desses clientes poderá afetar adversamente os seus resultados.

Ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora e de seu Formulário de Referência, bem como ausência de opinião legal sobre auditoria legal (due diligence) da Emissora e de seu Formulário de Referência

A Emissora e seu Formulário de Referência não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às obrigações e/ou contingências da Emissora e/ou às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora, incluindo, mas não se limitando, a conformidade do Formulário de Referência da Emissora com os termos da Instrução da CVM 480, e demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis. Assim, caso existam contingências e/ou pendências jurídicas, relacionadas à Emissora, que possam afetar adversamente a Emissão e a Oferta, poderão surgir riscos e perdas não previamente conhecidos ou estimados para os Titulares de CRA.

Perdas não cobertas pelas apólices de seguro contratadas ou que excedam os limites de indenizações contratados, podem causar efeitos adversos nos negócios da Devedora

A Devedora contratou diversas apólices de seguro junto a grandes seguradoras líderes em seus mercados de atuação com cobertura para parte de seu patrimônio contra potenciais riscos existentes. Nesse sentido, a

Devedora possui apólices de seguro contratadas com cobertura para danos envolvendo as plantas industriais e demais estabelecimentos por ela ocupados, transporte internacional de insumos, entre outros. Não se pode assegurar que as coberturas por ela contratadas sejam suficientes para garantir todas as eventuais perdas e danos decorrentes de sinistros que possam ocorrer no desenvolvimento de suas atividades cotidianas. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer eventos não cobertos ou que excedam os limites máximos de indenização previstos nas apólices de seguro contratadas, a Devedora poderá incorrer em significativos custos adicionais não previstos para a recomposição ou reforma de seus patrimônios, o que poderá impactar adversamente nos seus resultados operacionais. Além disso, a Devedora não pode assegurar que será capaz de manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis no futuro, o que também poderá gerar impactos negativos nos seus resultados. Adicionalmente, a Devedora poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a terceiros de sinistros ocorridos que não estejam cobertos nas apólices de seguros contratadas.

### ***Riscos Relacionados à Devedora***

Os riscos a seguir descritos relativos à Devedora podem impactar adversamente as atividades e situação financeira e patrimonial da Devedora. Nesse sentido, os fatores de risco a seguir descritos relacionados à Devedora devem ser considerados como fatores de risco com potencial impacto na Devedora e, nesse sentido, com potencial impacto adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações decorrentes da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação.

### Efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, a capacidade de adimplemento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRA.

### Capacidade creditícia e operacional da Devedora

O pagamento dos CRA está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. **Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRA.** Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRA.

### Regulamentação das atividades desenvolvidas pela Devedora

A Devedora está sujeita a extensa regulamentação federal, estadual e municipal relacionada à proteção do meio ambiente, à saúde e segurança dos trabalhadores relacionados à exploração da atividade agropecuária, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de obter licenciamento ambiental, manutenção de reserva legal e área de preservação permanente, podendo estar exposta a contingências resultantes do manuseio de materiais perigosos e potenciais custos para cumprimento da regulamentação ambiental o que poderá afetar adversamente as atividades e o resultado da Devedora.

### Autorizações e Licenças

A Devedora é obrigada a obter licenças específicas para as atividades agropecuárias, emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações. Referidas leis, regulamentos e licenças podem, com frequência, exigir a compra e instalação de equipamentos de custo mais elevado para o controle da poluição ou a execução de mudanças operacionais a fim de limitar impactos ou potenciais impactos ao meio ambiente e/ou à saúde dos funcionários da Devedora. A violação de tais leis e regulamentos ou licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pela Devedora, de modo que a imposição de penalidades decorrentes do descumprimento de referidas regulamentações poderá restringir a capacidade da Devedora de fechar negócios no mercado em que atuam e em mercados que pretendem atingir, podendo ter efeito adverso nos seus resultados operacionais e, conseqüentemente, podendo afetar a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

### Situação Patrimonial e Financeira da Devedora

O cumprimento, pela Devedora, das obrigações ajustadas na Escritura de Emissão é condicionado à plena execução dos seus negócios, bem como aos demais fatores relacionados à sua situação patrimonial e financeira, cujo estado atual pode ser verificado através da leitura do “Sumário da Devedora” constante nos Prospectos e da consulta às mais recentes Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora na data da divulgação do Aviso ao Mercado, conforme anexo Anexo XII aos Prospectos. Ressalta-se, desse modo, que eventuais alterações, decorrentes de qualquer fator, sofridas pelo curso normal dos negócios da Devedora, bem como pela sua situação patrimonial e financeira, poderá afetar negativamente a sua capacidade de cumprimento com as obrigações ajustadas na Escritura de Emissão e, conseqüentemente, afetará o pagamento dos CRA.

Tendo em vista que os resultados divulgados nos termos do Anexo XII aos Prospectos se referem ao último trimestre de 2020, e que a divulgação das próximas Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora ocorrerá até o dia 10 de maio de 2021, é possível que, caso a liquidação dos CRA ocorra após a referida

data, no momento da liquidação dos CRA, as informações relacionadas à sua situação patrimonial e financeira constantes do “Sumário da Devedora” divulgados nos termos do Anexo XII aos Prospectos estejam desatualizados e portanto, sejam distintos dos resultados divulgados no dia 10 de maio de 2021.

Os prazos de análise e concessão de registro da Oferta podem ser afetados pela mudança de regime de trabalho da CVM em razão dos efeitos da pandemia da COVID-19.

O regime de trabalho da CVM pode ser alterado em razão dos efeitos da pandemia da COVID-19, tais como adiantamento de feriados pelas autoridades governamentais, paralisação total ou parcial de funcionamento, redução de carga horária de trabalho dos funcionários, entre outros. Tais alterações podem afetar os prazos de análise e concessão de registro da Oferta, e, nesse caso, a data do registro da Oferta e conseqüentemente a data de liquidação dos CRA indicada no Aviso ao Mercado e nos Prospectos poderá ser postergada.

### Penalidades Ambientais

As penalidades administrativas e criminais impostas contra aqueles que violarem a legislação ambiental serão aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos, direta ou indiretamente envolvidos, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder a qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, não estão isentos de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. A Devedora pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e às contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, os seus resultados operacionais ou sobre a sua situação financeira, o que poderá afetar negativamente o valor dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

### Contingências Trabalhistas e Previdenciárias

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Devedora, estes poderão contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a eles vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, estes poderão ser responsabilizados por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando esta deixar de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, o fluxo de pagamentos decorrente dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

### Políticas e regulamentações governamentais para o setor agrícola

Políticas e regulamentos governamentais exercem grande influência sobre a produção e a demanda agrícola e os fluxos comerciais. As políticas governamentais que afetam o setor agrícola, tais como políticas relacionadas a impostos, tarifas, encargos, subsídios, estoques regulares e restrições sobre a importação e exportação de produtos agrícolas e *commodities*, podem influenciar a lucratividade do setor, o plantio de determinadas safras em comparação a diferentes usos dos recursos agrícolas, a localização e o tamanho das safras, a negociação de *commodities* processadas ou não processadas, e o volume e tipos das importações e exportações. Futuras políticas governamentais no Brasil e no exterior podem causar efeito adverso sobre a oferta, demanda e preço dos produtos da Devedora, restringir sua capacidade de fechar negócios no mercado em que atua e em mercados que pretende atingir, podendo ter efeito adverso nos seus resultados operacionais e, conseqüentemente, podendo afetar a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio e, conseqüentemente, impactar negativamente os pagamentos devidos aos Titulares dos CRA.

### Uma parcela substancial dos ativos da Devedora é constituída por imóveis agrícolas, que têm pouca liquidez

O mercado imobiliário agrícola brasileiro é especialmente caracterizado pela volatilidade e baixa liquidez. Conseqüentemente, a Devedora poderá enfrentar dificuldade em ajustar imediatamente a carteira da Devedora de imóveis agrícolas, em resposta a eventuais alterações da conjuntura econômica ou comercial. A volatilidade da conjuntura de mercado local poderá afetar a capacidade da Devedora de realizar alienações e receber o montante dessas vendas, fatores estes que poderiam surtir efeito prejudicial relevante e, conseqüentemente, impactar negativamente os pagamentos devidos aos Titulares dos CRA.

### Desapropriação dos Imóveis da Devedora

Os imóveis de propriedade da Devedora, utilizados por esta ou por terceiros com os quais estes mantenham relações de parceria ou arrendamento, para a produção de produtos agropecuários poderão ser desapropriados pelo Governo Federal de forma unilateral, para fins de utilidade pública e interesse social, não sendo possível garantir que o pagamento da indenização à Devedora se dará de forma justa. De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar os imóveis de produtores rurais por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer imóvel de propriedade Devedora, utilizados por esta ou por terceiros com os quais ela mantenha relações de parceria ou arrendamento, poderão afetar adversamente e de maneira relevante sua situação financeira e os seus resultados, podendo impactar nas suas atividades e, conseqüentemente, na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

### Invasão dos Imóveis Destinados à Produção Agrícola

Os movimentos sociais são ativos no Brasil e defendem a reforma agrária e redistribuição da propriedade por parte do Governo brasileiro. Alguns membros de tais movimentos praticaram e podem vir a praticar a invasão e ocupação de terras agrícolas. A Devedora não pode garantir que suas propriedades agrícolas não estarão sujeitas, eventualmente, a invasão ou ocupação por tais movimentos sociais. Qualquer invasão ou ocupação pode materialmente afetar o uso das terras e o cultivo de produtos agropecuários, bem como afetar adversamente os negócios, situação financeira e operacional da Devedora, bem como sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

### Resultados desfavoráveis para a Devedora em disputas em processos e procedimentos judiciais, arbitrais e administrativas podem afetar negativamente seus negócios e situação financeira

A Devedora, no curso normal dos seus negócios, está envolvida em disputas judiciais, arbitrais e administrativas e poderá ser envolvida em outras novas disputas, a citar, disputas fiscais, civis (inclusive ambientais), criminais e trabalhistas que envolvem reivindicações monetárias significativas. O resultado desfavorável em qualquer processo ou procedimento relevante poderá resultar na obrigação de desembolso de valores substanciais ou mesmo na restrição em executar aquilo que era pretendido pela Devedora, como por exemplo, o cumprimento com as obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão e, consequentemente, o adimplemento tempestivo com os Direitos Creditórios do Agronegócio.

### Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Direitos Creditórios do Agronegócio são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo as Debêntures que lhes representa. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRA está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a eles aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio e, consequentemente, a Amortização e Remuneração dos CRA. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, bem como da tempestiva e regular execução da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, ou de outras garantias que venham a ser constituídas em razão da Substituição ou Reforço de Garantias, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e respectivas situações econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios do Agronegócio e, consequentemente, dos CRA.



### Risco de não Reforço da Garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis

As obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão são garantidas por alienação fiduciária de bens imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Apesar de existir a obrigação da Devedora de notificar a Emissora com até 15 (quinze) dias contados do conhecimento de eventual descumprimento da Razão Mínima de Garantia definida no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, caso a Devedora não apresente novas Garantias Alternativas e/ou Imóveis Adicionais Elegíveis, atendendo os critérios estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Emissão poderá ficar sem garantia a garantia fiduciária para ser exercida em caso de inadimplemento das Debêntures.

### Risco relacionado ao descumprimento de leis anticorrupção

Se a Devedora não cumprir as leis, regulamentos e políticas destinadas a prevenir atos de corrupção (“Leis Anticorrupção”), estará sujeita a multas, penalidades ou outras sanções, bem como, suas vendas e rentabilidade poderão sofrer efeitos negativos e adversos. As políticas e procedimentos que visam prevenir a ocorrência de atos ilícitos implementados pela Devedora podem não ser efetivos, havendo o risco de que sua administração, funcionários ou representantes venham a violar as Leis Anticorrupção, que proíbem a realização de pagamentos indevidos a funcionários governamentais com o propósito de obter vantagens comerciais indevidas. Tais violações podem causar efeito adverso relevante sobre os negócios da Devedora. A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, imputa às companhias a responsabilidade pelos delitos causados por seus empregados, administradores e/ou terceiros que ajam no interesse da companhia ou em seu benefício. As infrações abarcadas pela Lei nº 12.846/13 incluem uma série de atos qualificados como prejudiciais ao governo, incluindo mas não limitado a: (i) subornar funcionários do governo, direta ou indiretamente; (ii) financiar ou suportar os custos relacionados a atos ilegais; (iii) usar uma companhia ou indivíduo para ocultar ou disfarçar os interesses ou identidades dos responsáveis por atos ilegais; (iv) fraudar ou manipular leilões e contratos públicos; e (v) interferir em investigações ou inspeções realizadas por autoridades governamentais. De acordo com a Lei nº 12.846/13, as companhias consideradas responsáveis por suborno ou outras infrações podem ser obrigadas a tornar públicos quaisquer efeitos adversos resultantes de tal infração e sujeitar-se a multas administrativas de até 20% do faturamento bruto anual do ano anterior ao início do processo administrativo, excluindo-se impostos, ou multas que podem variar entre R\$ 6 mil e R\$ 60 milhões, se o faturamento bruto anual não puder ser estimado. Entre outras sanções, a Lei nº 12.846/13 prevê também o confisco de bens obtidos ilegalmente, suspensão ou proibição parcial das operações comerciais, a dissolução obrigatória da entidade e/ou a proibição de receber incentivos, subsídios, doações ou financiamentos do governo ou de entidades controladas pelo governo por até cinco anos. A adoção de políticas e procedimentos anticorrupção eficazes pode ser levada em consideração pelas autoridades brasileiras ao aplicarem as penalidades previstas na Lei nº 12.846/13. Se a Devedora, sua administração, funcionários ou terceiros atuando em seu nome, se envolverem em investigações criminais ou processos relacionados aos negócios da Devedora, ou em qualquer outra

jurisdição, os negócios da Devedora podem ser afetados adversamente, incluindo mas não limitando, às suas vendas, rentabilidade e reputação e eventuais multas administrativas.

A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da LGPD e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções

A LGPD regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil, por meio de sistema de regras que impacta todos os setores da economia e prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança informação, vazamentos de dados pessoais e a transferência de dados pessoais, bem como estabelece sanções para o descumprimento de suas disposições. Ainda, a LGPD autorizou a criação da ANPD, responsável por elaborar diretrizes e aplicar as sanções administrativas, em caso de descumprimento da LGPD, que na data de elaboração deste documento ainda não havia iniciado as atividades.

Ademais, necessário esclarecer que a LGPD entrou em vigor no dia 18 de setembro de 2020 quanto a maior parte de suas disposições, exceto quanto às suas sanções administrativas (art. 52, 53 e 54), cuja aplicabilidade somente será possível a partir do dia 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020, conforme alterada.

Todavia, neste cenário (anterior à vigência das sanções administrativas previstas na LGPD), o descumprimento de quaisquer disposições previstas em tal normativa tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD e da completa estruturação da ANPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

Além disso, com a entrada em vigor das sanções administrativas da LGPD, caso a Devedora não esteja em conformidade com a LGPD, estará sujeita às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração. Além disso, a Devedora pode ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

A Devedora pode ser alvo de aplicação de penalidades ou indenizações por falhas na proteção dos dados pessoais e inadequação à legislação, poderão afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora

e, conseqüentemente, o valor das suas ações, devido à quantidade e complexidade das novas obrigações que foram introduzidas e incertezas quanto à interpretação da nova legislação pelas autoridades governamentais.

### ***Riscos Relacionados ao Setor em que a Devedora Atua***

#### Desenvolvimento do Agronegócio

Não há como assegurar que, no futuro, o agronegócio brasileiro: **(i)** manterá a taxa de crescimento e desenvolvimento que vem sendo observado nos últimos anos; e **(ii)** não apresentará perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, redução de preços de *commodities* do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito para produtores nacionais, tanto da parte de órgãos governamentais quanto de entidades privadas, que possam afetar a renda da Devedora e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento, bem como outras crises econômicas e políticas que possam afetar o setor agrícola em geral. A redução da capacidade de pagamento da Devedora poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos CRA.

#### Riscos Climáticos

O setor agrícola é diretamente dependente do clima, sendo que quaisquer variações climáticas podem ter um impacto significativo nas atividades da Devedora.

As alterações climáticas extremas podem ocasionar mudanças bruscas nos ciclos produtivos de cana de açúcar, por vezes gerando choques de oferta, quebras de safra, volatilidade de preços, alteração da qualidade e interrupção no abastecimento dos produtos por elas afetados.

Nesse contexto, a capacidade de produção de produtos agrícolas pode ser adversamente afetada, gerando dificuldade ou impedimento do cumprimento das obrigações da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

#### As lavouras podem ser afetadas por doenças e pragas que poderão destruir uma parcela significativa das plantações.

Doenças e pragas nas lavouras exploradas pela Devedora podem ocorrer e ter um efeito devastador em suas lavouras, potencialmente inutilizando a totalidade ou parte substancial das lavouras afetadas. Mesmo se somente uma parcela da lavoura for afetada, seus negócios e situação financeira poderão ser adversamente afetados pelo fato de terem investido uma parcela significativa de recursos no plantio da lavoura afetada. Os custos relativos ao tratamento de tais doenças costumam ser altos. Quaisquer incidentes sérios de doenças ou pestes em suas lavouras, e os custos relacionados, poderão afetar adversamente seus níveis de produção e, conseqüentemente, suas vendas líquidas e o desempenho financeiro geral, impactando a capacidade de

pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio e, portanto, na obtenção de recursos para cumprimento das obrigações perante os Titulares dos CRA.

### A agricultura é uma atividade sazonal, o que pode ter um efeito adverso sobre as receitas e os resultados da Devedora

As atividades e, conseqüentemente, as receitas da Devedora estão diretamente relacionadas aos ciclos das lavouras da Devedora e, por isso, têm natureza sazonal. Os resultados operacionais da Devedora sofrem variações significativas entre o período de plantio e colheita de cada safra, o que cria flutuações nos estoques da Devedora, normalmente com picos no primeiro trimestre para cobrir as vendas na entressafra de algodão, soja e milho. A sazonalidade das lavouras da Devedora também implica a sazonalidade do lucro bruto da Devedora apurado em bases diferentes do exercício social, o que pode causar um efeito adverso significativo nos resultados operacionais apurados em bases diferentes do exercício social.

### Volatilidade de preço

A variação do preço dos produtos agrícolas pode exercer um grande impacto nos resultados da Devedora. Tal como ocorre com outras *commodities*, os produtos agrícolas estão sujeitos a flutuações em seu preço em função da demanda interna e externa, do volume de produção e dos estoques mundiais (conforme aplicável). A flutuação do preço dos produtos agrícolas pode ocasionar um grande impacto na rentabilidade da Devedora se a sua receita com a venda de produtos agrícolas estiver abaixo do seu custo de produção e, conseqüentemente, comprometer a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

### Instabilidade Cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas décadas. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Devedora.

## ***Riscos Relacionados aos CRA e à Oferta***

### Riscos Gerais

Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRA podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, redução de preços de commodities do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito que

possam afetar a renda da Devedora e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento, bem como outras crises econômicas que possam afetar o setor agropecuário em geral, falhas na constituição de garantias, inclusive, sem limitação, da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, bem como a impossibilidade de execução dos respectivos bens objeto da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.

#### Alterações na Legislação Tributária Aplicável - Pessoas Físicas

Os rendimentos gerados por aplicação em CRA por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033/04, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRA ou seu lastro, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRA para seus titulares. **A Emissora recomenda que os interessados na subscrição dos CRA consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRA.**

#### Falta de Liquidez dos CRA

Não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRA de forma ativa 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRA poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRA até a Data de Vencimento.

#### Quórum de Deliberação em Assembleia Geral

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares de CRA são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva assembleia, e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado, conforme estabelecido no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRA pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Em caso de Resgate Antecipado Facultativo das Debentures, caso tenha adesão de 95% (noventa e cinco por cento) ou mais dos CRA em Circulação, os demais Titulares de CRA, ainda que dissidentes, serão submetidos ao Resgate Antecipado Facultativo das Debentures, o que ensejará, por consequência, o Resgate Antecipado dos CRA. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRA em matérias submetidas à deliberação em assembleia geral.

### Interpretação da Legislação Tributária Aplicável – Mercado Secundário

Os rendimentos gerados por aplicação em CRA por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033/04, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Tal isenção, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1585, de 31 de agosto de 2015, aplica-se, inclusive, ao ganho de capital auferido na cessão dos CRA pelos Investidores pessoa física.

Quanto aos ganhos de Investidores pessoa jurídica, não há unidade de entendimento quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes de alienação dos CRA no mercado secundário. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRA, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRA estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033/04; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRA são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei nº 11.033/04. Vale ressaltar que não há jurisprudência consolidada sobre o assunto.

### Risco Relacionado à Garantia Firme

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRA serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, desde que cumpridas as Condições Precedentes acima, sob regime de garantia firme de colocação da totalidade dos CRA, de forma individual e não solidária, para o volume de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Contudo, o exercício, pelos Coordenadores, da Garantia Firme está condicionado ao cumprimento integral de todas as obrigações pela Devedora e pela Emissora, de forma tempestiva e satisfatória aos Coordenadores, as quais incluem, mas não se limitam, à consistência e nível de conforto (nos termos da regulamentação aplicável) das informações reveladas ao público alvo da Oferta no momento da divulgação dos Documentos da Operação, conforme disposto no Contrato de Distribuição. O não cumprimento, pela Devedora e/ou pela Emissora, das condições suspensivas à implementação da Garantia Firme, o que foi verificado pelos Coordenadores antes do registro da Oferta na CVM configurará modificação da Oferta, que não poderá contar com a Garantia Firme, caso tenha sido divulgada publicamente, aplicando-se o disposto no Artigo 27 da Instrução CVM 400.

### Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela RFB

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRA, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na

interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRA para seus titulares. A Emissora e os Coordenadores recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRA.

#### Risco Relacionado à Garantia Firme

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRA serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, desde que cumpridas as Condições Precedentes acima, sob regime de garantia firme de colocação da totalidade dos CRA, de forma individual e não solidária, para o volume de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Contudo, o exercício, pelos Coordenadores, da Garantia Firme está condicionado ao cumprimento integral de todas as obrigações pela Devedora e pela Emissora, de forma tempestiva e satisfatória aos Coordenadores, as quais incluem, mas não se limitam, à consistência e nível de conforto (nos termos da regulamentação aplicável) das informações reveladas ao público alvo da Oferta no momento da divulgação dos Documentos da Operação, conforme disposto no Contrato de Distribuição. O não cumprimento, pela Devedora e/ou pela Emissora, das condições suspensivas à implementação da Garantia Firme, o que foi verificado pelos Coordenadores antes do registro da Oferta na CVM configurará modificação da Oferta, que não poderá contar com a Garantia Firme, caso tenha sido divulgada publicamente, aplicando-se o disposto no Artigo 27 da Instrução CVM 400.

#### Riscos Relacionados às Debêntures

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRA depende (i) da validade, exequibilidade e eficácia das Debêntures; e (ii) do adimplemento, pela Devedora, das Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRA, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. **Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRA dos montantes devidos dependerá da validade, exequibilidade e eficácia das Debêntures, bem como do adimplemento das Debêntures, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRA.** Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios do Agronegócio e/ou excussão das garantias a eles vinculadas serão bem sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo, não há garantia que a excussão da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora sob e de acordo com os Direitos Creditórios do Agronegócio. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a validade, exequibilidade e eficácia das Debêntures, bem como a situação econômico-financeira da Devedora, poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportarem suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

### Risco de Indisponibilidade do IPCA

Em eventual Período de Ausência do IPCA, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRA para definir, de comum acordo com a Devedora e a Emissora, o novo parâmetro a ser aplicado. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva ou caso não seja realizada a assembleia geral mencionada acima, haverá o resgate antecipado das Debêntures e consequente Resgate Antecipado Obrigatório dos. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate antecipado como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

### Pré-pagamento e Vencimento Antecipado dos Direitos Creditórios do Agronegócio com Indicação de Possíveis Efeitos Desse Evento Sobre a Rentabilidade dos CRA.

Nos termos da Cláusula 4.31 deste Termo de Securitização, observado o disposto quanto ao Resgate Antecipado Obrigatório, bem como às hipóteses de resgate antecipado facultativo, os CRA poderão vir a ser pagos antes da Data de Vencimento prevista. Nestas hipóteses, o pré-pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio representados pela Escritura de Emissão não deverá afetar, de imediato, a rentabilidade dos CRA, na medida em que cada titular de CRA resgatados deverá receber, no mínimo, o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou seu saldo, acrescido da Remuneração devida e não paga, apurada pro rata temporis. Por outro lado, na ocorrência de qualquer (i) dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou (ii) dos eventos de Resgate Antecipado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRA. Na hipótese da Securitizadora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir transitoriamente a custódia e administração dos Créditos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os titulares de CRA deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Direitos Creditórios do Agronegócio, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os titulares de CRA. Consequentemente, os adquirentes dos CRA poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do evento de Resgate Antecipado dos CRA, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRA; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRA fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.



### Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures

Os CRA estão sujeitos ao Resgate Antecipado dos CRA na hipótese de a Devedora realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. O Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures poderá ser exercido pela Devedora caso verifique-se obrigação de acréscimo de valores nos pagamentos devidos pela Devedora no âmbito das Debêntures em razão de incidência ou majoração de tributos, exceto nos casos em que tal incidência ou majoração de tributos decorra, direta ou indiretamente, de descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão. Não há qualquer balizador na Escritura de Emissão sobre o montante de majoração dos tributos, ou seja, a Devedora poderá realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures caso haja a incidência ou majoração de tributos incidentes sobre as Debêntures, independentemente de a referida incidência ou majoração ser significativa ou não.

O Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ensejará o Resgate Antecipado dos CRA, sujeito ao risco descrito abaixo.

### Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e consequente Resgate Antecipado dos CRA

A qualquer momento a partir da Data de Emissão e até a Data de Vencimento, a Emissão está sujeita ao Vencimento Antecipado das Debêntures. Nestas hipóteses, a Devedora pode não contar com recursos necessários para liquidar a totalidade de sua dívida.

A efetivação do Vencimento Antecipado das Debêntures ou do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRA, poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRA à mesma taxa estabelecida como Remuneração dos CRA, ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do Imposto de Renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRA, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRA.

**Ainda, na hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRA.**

### Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e dos CRA

A Devedora poderá, a qualquer momento, a seu exclusivo critério, realizar oferta de resgate antecipado parcial ou total das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão. Sendo assim, a Emissora deverá apresentar a respectiva Oferta de Resgate Antecipado dos CRA aos Titulares dos CRA. A adesão de um número considerável de Titulares dos CRA à referida Oferta de Resgate Antecipado dos CRA poderá acarretar na redução de liquidez do título dos Titulares dos CRA que não aderirem à referida oferta.

### Descasamento do IPCA a ser utilizado para o Pagamento da Remuneração dos CRA

Todos os pagamentos de Remuneração dos CRA serão feitos com base no IPCA referente ao período iniciado 4 (quatro) Dias Úteis antes do início de cada período de acúmulo da Remuneração dos CRA (limitada à data de emissão das Debêntures) e encerrado 2 (dois) Dias Úteis anteriores à respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRA. Nesse sentido, o valor da Remuneração dos CRA a ser paga ao Titular de CRA poderá ser maior ou menor que o valor calculado com base no período compreendido exatamente no intervalo entre a data de início de cada período de acúmulo de remuneração e a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRA.

### Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes os Direitos Creditórios do Agronegócio

A Emissora, na qualidade de credora dos Direitos Creditórios do Agronegócio, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17/21, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRA. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRA. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios do Agronegócio ou em caso de perda dos documentos comprobatórios dos Direitos Creditórios do Agronegócio também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRA.

### Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

### Risco de Destituição da Emissora da Administração do Patrimônio Separado

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário dos CRA deverá assumir a custódia e administração dos créditos do Patrimônio Separado. Em Assembleia

Geral, os Titulares dos CRA deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Direitos Creditórios do Agronegócio, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRA. Conseqüentemente, os adquirentes dos CRA poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência do Vencimento Antecipado das Debêntures, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRA; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRA fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

#### Risco de liquidez dos Direitos Creditórios do Agronegócio

O eventual atraso no recebimento dos Direitos Creditórios do Agronegócio poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRA.

#### Risco de Crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Direitos Creditórios do Agronegócio que lastreiam os CRA. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a impossibilidade de a Emissora em efetuar os pagamentos aos Investidores.

#### Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Direitos Creditórios do Agronegócio e/ou da liquidação das Garantias. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRA, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRA. Após o recebimento dos referidos recursos 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 das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRA, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

#### Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro dos CRA é composto pelas Debêntures. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial

competente, poderão afetar o lastro dos CRA e, por consequência, poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRA.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis do agronegócio

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 dele decorrentes, inclusive a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, 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 Direitos Creditórios do Agronegócio não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRA após o pagamento daqueles credores.

Risco de não constituição da garantia de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis

Na presente data, a garantia de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis outorgada nos termos do Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis não se encontra devidamente constituída e exequível, na medida em que o referido contrato não foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis competentes. Os prazos para obtenção do referido registro encontram-se especificados no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas Garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e conseqüente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

**Além disso, na hipótese de não constituição da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis nos prazos estabelecidos na Escritura de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis ensejará a constituição de novas garantias pela Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão, sem que seja necessária a aprovação dos Titulares dos CRA em Assembleia Geral.**

### Riscos relacionados à insuficiência da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis

A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Direitos Creditórios do Agronegócio poderá levar à necessidade de execução da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis. O processo de excussão da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que não estão sob o controle da Emissora, podendo afetar negativamente a liquidez desta garantia, incluindo, mas não se limitando, ao fator decorrente da transmissão pelas Fiduciárias dos seus direitos sobre os Imóveis, após a constituição da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, conforme previsto no item 2.1.6 do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis. Não é possível assegurar que a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis será executada, caso necessário, de forma a garantir o pagamento integral e tempestivo dos CRA.

### Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$7.771.000,00 (sete milhões, setecentos e setenta e um reais), que corresponde a 3,8855 % (três inteiros e oito mil, oitocentos e cinquenta e cinco décimos de milésimos) do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRA.

### Inexistência de classificação de risco dos CRA

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRA pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRA em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora e/ou das Garantidoras de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRA. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRA por tais investidores.

### O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora

Na data de celebração do Termos de Securitização, o Agente Fiduciário atuava como agente fiduciário em outras emissões de CRAs da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou

inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRA e os titulares de CRAs das demais emissões.

#### Risco da morosidade da justiça brasileira

Os CRAs poderão ser parte em demandas judiciais, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá levar muitos anos. Ademais, não há garantia de que a Devedora obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais, conseqüentemente, poderá impactar negativamente os CRAs.

#### Risco de não cumprimento de condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRA. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela continuidade ou não da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o conseqüente cancelamento da Oferta.

#### Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste CRA considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

#### Risco relacionado à celebração de contratos relevantes junto ao Poder Concedente

A Devedora poderá estar sujeita ou possuir contratos relevantes firmados junto ao Poder Concedente, caso em que será possível: (i) a alteração dos termos e condições de referidos contratos de forma unilateral pelo Poder Concedente; (ii) a rescisão unilateral pelo Poder Concedente; e (iii) eventuais descumprimentos poderão ensejar penalidades à Devedora pelo Poder Concedente. A ocorrência de qualquer destas hipóteses poderá afetar os resultados financeiros da Devedora e, conseqüentemente, poderá afetar a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

## A SECURITIZAÇÃO NO AGRONEGÓCIO BRASILEIRO

A securitização no agronegócio consiste basicamente na antecipação de recursos provenientes da comercialização de determinados direitos creditórios do agronegócio. Dada a intensa necessidade de recursos financeiros para viabilizar a produção e/ou a industrialização de determinado produto agrícola, o agronegócio é um setor demandante de crédito.

Em razão da importância para a economia brasileira, comprovada pela sua ampla participação no nosso PIB, o agronegócio historicamente esteve sempre associado à instrumentos públicos de financiamento. Esse financiamento se dava principalmente por meio do SNCR, o qual representava políticas públicas que insistiam no modelo de grande intervenção governamental, com pequena evolução e operacionalidade dos títulos de financiamento rural instituídos pelo Decreto-Lei nº 167, de 14 de fevereiro de 1967, tais como: **(i)** a cédula rural pignoratícia; **(ii)** a cédula rural hipotecária; **(iii)** a cédula rural pignoratícia e hipotecária; e **(iv)** a nota de crédito rural.

Porém, em virtude da pouca abrangência desse sistema de crédito rural, fez-se necessária a reformulação desta política agrícola, por meio da regulamentação do financiamento do agronegócio pelo setor privado. Assim, em 22 de agosto de 1994, dando início a essa reformulação da política agrícola, com a publicação da Lei nº 8.929/94, de 22 de agosto de 2004, conforme alterada, foi criada a CPR, que pode ser considerada como o instrumento básico de toda a cadeia produtiva e estrutural do financiamento privado agropecuário. A CPR é um título representativo de promessa de entrega de produtos rurais, emitido por produtores rurais, incluindo suas associações e cooperativas. Em 2001, com as alterações trazidas pela Lei Federal nº 10.200, de 14 de fevereiro de 2001, foi permitida a liquidação financeira desse ativo, por meio da denominada CPR-F.

A criação da CPR e da CPR-F possibilitou a construção e a concessão do crédito via mercado financeiro e de capitais, voltado para o desenvolvimento de uma agricultura moderna e competitiva, que estimula investimentos privados no setor, especialmente de investidores estrangeiros, *trading companies* e bancos privados.

Ainda nesse contexto, em cumprimento às diretrizes expostas no Plano Agrícola e Pecuário 2004/2005, que anunciava a intenção de criar títulos específicos para incentivos e apoio ao agronegócio, foi publicada a Lei nº 11.076/04, pela qual foram criados novos títulos para financiamento privado do agronegócio brasileiro, tais como: o CDA, o WA, o CDCA, a LCA e o CRA.

Com a criação desses novos títulos do agronegócio, agregados com a CPR e a CPR-F, o agronegócio tornou-se um dos setores com maior e melhor regulamentação no que se referem aos seus instrumentos de crédito.

O CDA é um título de crédito representativo da promessa de entrega de um produto agropecuário depositado em armazéns certificados pelo Governo Federal ou que atendam a requisitos mínimos definidos pelo Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento; o WA é um título de crédito representativo de promessa de pagamento em dinheiro que confere direito de penhor sobre o CDA correspondente, assim

como sobre o produto nele descrito. Tais títulos são emitidos mediante solicitação do depositante, sempre em conjunto, ganhando circularidade e autonomia, sendo que ambos podem ser comercializados e utilizados como garantias em operações de financiamento pelos produtores e constituem títulos executivos extrajudiciais.

O CDCA, por sua vez, é um título de crédito nominativo de livre negociação representativo de promessa de pagamento em dinheiro e se trata de título executivo extrajudicial. Sua emissão é exclusiva das cooperativas e de produtores rurais e outras pessoas jurídicas que exerçam a atividade de comercialização, beneficiamento ou industrialização de produtos e insumos agropecuários ou de máquinas e implementos utilizados na produção agropecuária.

O CRA é o título de crédito nominativo, de livre negociação, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras de direitos creditórios do agronegócio, representativo de promessa de pagamento em dinheiro e também constitui título executivo extrajudicial.

### ***Regime Fiduciário***

Com a finalidade de lastrear a emissão de CRA, as companhias securitizadoras podem instituir o regime fiduciário sobre créditos do agronegócio.

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de direitos creditórios do agronegócio e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: **(i)** a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; **(ii)** a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão; **(iii)** a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos; **(iv)** a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação.

O principal objetivo do regime fiduciário é determinar que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o da companhia securitizadora de modo que só respondam pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e de modo que a insolvência da companhia securitizadora não afete os patrimônios separados que tenham sido constituídos.



## TRIBUTAÇÃO DOS CRA

*Os Titulares dos CRA não devem considerar unicamente as informações contidas nesta cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRA, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRA. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.*

### ***Imposto de Renda Retido na Fonte***

#### Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os ganhos e rendimentos em CRA auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras que negociam títulos ou valores mobiliários de renda fixa em bolsa de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas estão, nos termos do artigo 46 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015, estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base em alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data de resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração, uma vez que o resultado positivo deverá ser computado na base de cálculo no IRPJ e da CSLL. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos em CRA auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa da Contribuição ao PIS e da COFINS estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente, conforme Decreto nº 8.426/15. As pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática cumulativa não estão sujeitas ao PIS e à COFINS sobre as receitas financeiras auferidas e derivadas dos CRA, a depender do objeto social e da atividade principal da entidade.

Com relação aos investimentos em CRA realizados por instituições financeiras, agências de fomento, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os ganhos e os rendimentos decorrentes de investimento em CRA por essas entidades, via-de-regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezesete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. Exceção é feita aos bancos de qualquer espécie que, desde março de 2020 e até que entre em vigor lei específica, alíquota da CSLL aplicável é de 20% (vinte por cento), conforme estabelecido pelo artigo 32 e 36, I, da Emenda Constitucional nº 103, de 12 de novembro de 2019. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas a tributação.

Com o advento da Emenda Constitucional nº 103/2019, as alíquotas da CSLL aplicáveis são as seguintes: (i) 20% (vinte por cento), no caso de bancos de qualquer espécie e (ii) 15% (quinze por cento) no caso de pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização e das referidas nos incisos I a VII, IX e X do § 1º do artigo 1º da Lei Complementar nº 105/2001. Como resultado, os rendimentos e ganhos decorrentes de investimento em CRA por essas entidades, via de regra, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) ou 15% (quinze por cento), conforme o caso.

Ademais, no caso dessas entidades, os rendimentos decorrentes de investimento em CRA estão sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, podendo haver exceções.

Os rendimentos e ganhos líquidos ou de capital auferidos pelas carteiras dos fundos de investimentos (exceto os fundos imobiliários), inclusive aqueles decorrentes de investimentos realizados em CRA, são, via de regra, isentos do recolhimento do imposto de renda, conforme disposto pelo artigo 14 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015 (isentos de imposto de renda e não incidência de CSLL, PIS e COFINS).

Por fim, pessoas jurídicas isentas e optantes pelo Simples Nacional terão, nos termos do artigo 65, §12º, inciso II, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte (de forma definitiva). No que diz respeito às entidades imunes, estão as mesmas dispensadas da retenção do imposto na fonte, desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei nº 8.981/04, com redação dada pela Lei nº 9.065, e do artigo 72 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRA estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da IN RFB 1.585/15, tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRA.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei nº 8.981/95, com redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1955.

#### Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Como regra geral, os investimentos realizados por residentes ou domiciliados no exterior se sujeitam às mesmas normas de tributação pelo imposto sobre a renda previstas para os residentes ou domiciliados no país (artigo 85 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015).

Os investidores, pessoas jurídicas residentes ou domiciliados em país sem tributação favorecida, que atuam no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 e que investem em CRA (artigo 88 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015) estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) sobre os rendimentos ou ganhos auferidos, inclusive na alienação de CRA em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados, nos termos dos artigos 46, §12 e 89, inciso II da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015. e

Os rendimentos auferidos pelos investidores pessoas jurídicas residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida, se sujeitam às alíquotas regressivas de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento) de IRRF, de acordo com os artigos 46 e 99 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015. Os ganhos auferidos na cessão de CRA pelos investidores pessoas jurídicas residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida está sujeito ao imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento), a não ser que a operação ocorra em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados, pois, neste caso o imposto de renda incidiria às alíquotas regressivas citadas acima (22,5% a 15%).

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em decorrência da realização de investimentos no Brasil são isentos do IRRF, inclusive no caso de residirem em jurisdição de tributação favorecida, de acordo com o artigo 85, §4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

### ***Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio***

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução nº 4.373/14, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRA, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto nº 6.306/07 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

### **Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários**

As operações com CRA estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do referido Decreto nº 6.306 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

## SUMÁRIO DA EMISSORA

*ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE INTEGRAM O PRESENTE PROSPECTO, POR REFERÊNCIA, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA. CONFORME A FACULDADE DESCRITA NO ITEM 5.1, ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03, PARA A CONSULTA AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, [WWW.GOV.BR/CVM](http://WWW.GOV.BR/CVM) (NESTE WEBSITE ACESSAR EM "REGULADOS", CLICAR EM "REGULADOS CVM (SOBRE E DADOS ENVIADOS À CVM)", CLICAR EM "COMPANHIAS", POSTERIORMENTE CLICAR EM "INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS DE ENVIADAS À CVM", BUSCAR "ISEC SECURITIZADORA S.A." NO CAMPO DISPONÍVEL. EM SEGUIDA ACESSAR "ISEC SECURITIZADORA S.A.", E POSTERIORMENTE NO CAMPO "CATEGORIA" SELECIONAR "FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA", SELECIONAR O PERÍODO DE ENTREGA, E POSTERIORMENTE FAZER O DOWNLOAD DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA COM DATA MAIS RECENTE).*

### **LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

#### ***Breve Histórico***

A ISEC Securitizadora S.A. foi constituída em 2007, recebendo o código de registro nº 02081-8 da CVM no dia 05 de março daquele ano, permanecendo na fase pré-operacional até outubro de 2012.

No final de 2015, após reestruturação societária, a Emissora assumiu a estratégia de se consolidar no mercado através da aquisição e/ou fusão com outras empresas do ramo de Securitização.

Com isso, em 2016 adquiriu duas outras securitizadoras, a Nova Securitização S.A. "NOVASEC" e a SCCI Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A "SCCI" aumentando sua posição no mercado de securitização e elevando a gestão de seus ativos em mais ou menos 150%, finalizando o ano de 2016 com a gestão de 67 séries e volume financeiro total de aproximadamente R\$ 3,3 bilhões de reais.

Em setembro de 2017 a SCCI foi incorporada à ISEC e em dezembro de 2017 a ISEC adquiriu a Brasil Plural Securitizadora, que foi incorporada à ISEC em abril de 2018.

Em agosto de 2018, o Grupo ISEC passou por uma nova reestruturação societária, na qual 100% das ações da Isec Securitizadora S.A e Nova Securitização S.A. foram conferidas ao capital social da Isec Participações Ltda ("Holding"), a qual, além de controladora, passou a ser a única acionista das companhias

Com foco na estratégia de consolidação de mercado, no mês de janeiro de 2019 o Grupo ISEC adquiriu mais uma securitizadora, desta vez a Beta Securitizadora S.A., empresa antes pertencente ao Grupo Banif.

Em 24 de julho de 2019, a Isec Securitizadora S.A, captou recursos mediante a emissão de debêntures para a aquisição da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização (“Cibrasec”), passando a Cibrasec a compor o Grupo Isec.

Com a aquisição do controle da Cibrasec, o Grupo Isec passou a deter uma participação ainda mais relevantes no market share de securitização, passando a ter sob sua gestão mais de R\$ 27 bilhões de créditos imobiliários e agrícolas em emissões de CRI e CRA.

A ISEC Securitizadora S.A. tem por objeto social: (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização; (ii) a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; (iii) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários; (iv) a aquisição e securitização de créditos do agronegócio passíveis de securitização; (v) a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; (vi) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos do agronegócio e emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio; e (vii) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e do agronegócio.

Na presente data, o volume de certificados de recebíveis do agronegócio emitido pela Emissora corresponde a R\$ 17.868.945.264,91 (dezesete bilhões, itocentos e sessenta e oito milhões, novecentos e quarenta e cinco mil, duzentos e sessenta e quatro reais e noventa e um centavos).

A Emissora não detém quaisquer patentes ou licenças e está em processo de registro de marca.

### ***Principais concorrentes***

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre esses se destacam: Octante Securitizadora S.A.; RB Capital Securitizadora S.A.; Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A.; True Securitizadora S.A. e a Gaia Agro Securitizadora S.A.

### ***Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora***

Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 e as informações trimestrais referentes ao período findo em 31 de março de 2020, 30 de junho de 2020 e 30 de setembro de 2020, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores

Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

#### ***Patrimônio Líquido da Securitizadora***

O patrimônio líquido da Emissora em 31/12/2020 era de R\$ 3.608.177,78 (três milhões, seiscentos e oito mil, cento e setenta e sete reais e setenta e oito centavos).

#### ***Negócios com Partes Relacionadas***

Na data deste Prospecto, não existem negócios celebrados entre a Emissora e empresas ligadas ou partes relacionadas do grupo econômico da Devedora.

#### ***Pendências Judiciais e Trabalhistas***

As pendências judiciais e trabalhistas relevantes da Emissora estão descritas no item 4.3 do Formulário de Referência da Emissora.

#### ***Porcentagem de CRA emitidos com patrimônio separado e porcentagem de CRA emitidos com coobrigação***

Até a presente data, todos (100%) os CRA emitidos pela Emissora contam com patrimônio separado. Até a presente data, nenhum dos CRA emitidos pela emissora contam com coobrigação por parte da Emissora.

#### ***Relacionamento com fornecedores e clientes***

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora. A Emissora contrata prestadores de serviço no âmbito da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio. Além disso, entende-se por clientes os investidores que adquirem os certificados de recebíveis do agronegócio emitidos pela Emissora. O relacionamento da Emissora com os fornecedores e com os clientes é regido pelos documentos das respectivas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio.

***Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Emissora***

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, não possuindo títulos emitidos no exterior, havendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

***Governança Corporativa***

A Emissora possui Código de Ética e de Conduta da Isec e do Código de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo.



## INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA

<b>Identificação da Emissora</b>	Sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08.
<b>Registro na CVM</b>	Registro de companhia aberta perante a CVM, concedido em 05 de março de 2007, sob o n.º 20818 (código CVM).
<b>Sede</b>	Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04.533-004.
<b>Diretor de Relações com Investidores</b>	Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
<b>Auditores Independentes</b>	BLB AUDITORES INDEPENDENTES.
<b>Jornais nos quais divulga informações</b>	As informações da Emissora são divulgadas no jornal “O Dia” e no Diário Oficial do Estado de São Paulo.
<b>Website na Internet</b>	<a href="http://www.isecbrasil.com.br">www.isecbrasil.com.br</a>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**COORDENADOR LÍDER: UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E  
VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

O **UBS BB** foi constituído em 2020 por meio da combinação das operações de banco de investimentos do UBS AG (“UBS”) e do BB – Banco de Investimentos S.A. (“Banco do Brasil”), incluindo, entre outras, atividades de mercado de capitais de renda fixa e variável, fusões e aquisições, além de corretagem de títulos e valores mobiliários no segmento institucional. Essa parceria abrange o Brasil, assim como em outros países da América Latina, incluindo Argentina, Chile, Paraguai, Peru e Uruguai.

Essa combinação de forças cria uma plataforma única de banco de investimentos, oferecendo para nossos clientes o melhor da plataforma do UBS, como presença e conhecimento global, *research* de primeira linha, plataforma de análise de dados exclusiva, rede de distribuição com alcance em todos os principais mercados mundiais e uma das maiores corretoras do Brasil, e o melhor da plataforma do do Banco do Brasil, com seu forte relacionamento com clientes e conhecimento local sem paralelo dos clientes, principalmente em Corporate Banking. O Banco do Brasil também traz uma posição de liderança em mercados de capital de dívida e histórico comprovado de operações de ECM, project finance e M&A no país, além de uma incrível capacidade de distribuição de varejo.

O UBS, acionista com 50,01% das ações, é um banco sediado em Zurich na Suíça e conta com escritórios espalhados nos maiores centros financeiros globais onde emprega mais de 68.000 funcionários. O sucesso do UBS baseia-se em seu modelo de negócio diversificado, composto pelas áreas de: Wealth Management, Investment Bank, Personal & Corporate Banking e Asset Management, e detém mais de US\$2,6 trilhões em ativos sob gestão e uma cadeia de relacionamento em mais de 50 países.

Esse modelo que vem sendo consistentemente reconhecido em todos seus segmentos, com o UBS tendo recebido inúmeros prêmios de prestígio ao longo dos anos, tendo sido reconhecido em 2017, pelo terceiro ano consecutivo, “Best Global Investment Bank” e em 2019, pelo quarto ano consecutivo, “Best M&A Bank” pela Global Finance. O UBS também foi nomeado “Most innovative Investment Bank for IPOs and equity raisings” nos anos de 2019 e 2018 e, em 2016, “Most Innovative Bank for M&A” pela The Banker. Ainda, em 2019, o UBS foi nomeado como “Best Bank for Swiss Francs”, “Best Equity Bank for Western Europe” e “Best Investment Bank in China, Hong Kong and Singapore”. Além disso, recebeu o primeiro lugar na categoria “Bank of the Year” como parte dos Prêmios IFR em 2015, considerado um dos prêmios mais prestigiados da indústria global de mercados de capitais. Outras plataformas do UBS também têm se destacado, como a de Private Banking que foi reconhecida como “Best Global Private Bank” pela Euromoney em 2019.

O Banco do Brasil, acionista com 49,99% das ações, em seus mais de 210 anos de existência, acumulou experiências e pioneirismos, promovendo o desenvolvimento econômico do Brasil e tornando-se parte integrante da cultura e história brasileira. Sua marca é uma das mais conhecidas no país, ocupando pela 28ª vez consecutiva a primeira colocação na categoria “Bancos” do Prêmio Top of Mind 2018, do Instituto Data Folha, sendo reconhecido como Melhor Banco no Brasil em 2020 pela Euromoney, Banco do Ano na

América Latina em 2019 pela The Banker e Banco mais Inovador da América Latina em 2019 e 2020 pela Global Finance.

Ao final do 2º trimestre de 2020, o Banco do Brasil apresentou aproximadamente R\$1,7 trilhão de ativos totais e presença em 99% dos municípios brasileiros, resultado do envolvimento de 92 mil funcionários, distribuídos entre 4.367 agências, 15 países e mais de 60.200 pontos de atendimento.

No Brasil e América Latina, a parceria estratégica, por meio de seus acionistas, teve forte atuação em fusões e aquisições, tendo participado em importantes transações como: a aquisição do Éxito pelo Grupo Pão de Açúcar, a aquisição da Avon pela Natura &Co, a aquisição da The Body Shop pela Natura, aquisição da Vale Fertilizantes pela Mosaic, fusão entre a BM&Fbovespa e Cetip, aquisição de participação pela Salic na Minerva Foods e fechamento de capital da Souza Cruz.

Desempenhou também um papel importante em emissões de ações, tendo atuado em diversas ofertas públicas de ações na região, incluindo as ofertas da Telefônica, Terrafina, Senior Solution, Bioserv, Smiles, Tupy, CPFL Renováveis, BB Seguridade, Fibra Uno, Avianca Holdings, Volaris, Grupo Financiero Inbursa, Oi, Ourofino Saúde Animal, OHL México, Santander México, Volaris, Via Varejo, Unifin Financiera, Grupo Financiero Galicia, Gerdau, Rumo Logística, Azul Linhas Aéreas, CCR, Lojas Americanas, Magazine Luiza, BR Distribuidora, Grupo NotreDame Intermedica, Arco Platform, Banco BTG Pactual, Petrobras, IRB Brasil Resseguros, Centauro, Neoenergia, Banco Inter, Movida, Afya, XP Inc., Vasta Platform, Quero Quero, D1000, Estapar, Moura Dubeux, Minerva Foods, Marfrig, Marisa, Pague Menos, entre outros.

Além disso, no mercado doméstico de renda fixa coordenou, em 2019, 81 emissões que totalizaram o valor de R\$ 25,1 bilhões e 10,9% de market share, encerrando o período em 4º lugar no Ranking ANBIMA de Originação por Valor de Renda Fixa Consolidado Acumulado de 2019. No mesmo período, foram estruturadas 16 operações de securitização, sendo 3 CRIs, 12 CRAs e 1 FIDC, com volume total de R\$ 6,4 bilhões. No mercado externo, participou da emissão de US\$7,9 bilhões, lhe conferindo o 6º lugar no Ranking ANBIMA de Emissões Externas – Totais Público & Privado, em 2019.

A parceria estratégica também conta com a maior corretora do país em volume de transações na B3 em 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018, e a segunda maior em 2019

**COORDENADOR: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E  
VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%, e reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) asset management, com mais de R\$94 bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; e (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca “XP” ([www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)), o Grupo XP ainda detém as marcas “Rico” ([www.rico.com.vc](http://www.rico.com.vc)) e “Clear” ([www.clear.com.br](http://www.clear.com.br)).

Em 9 de novembro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.645.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$563 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

#### Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 32 ofertas que totalizaram R\$ 10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,1% de participação nesse segmento até Novembro 2020.

Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 2º lugar, tendo distribuído R\$ 2,7 bilhões em 24 operações.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões; follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R\$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Adicionalmente, possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições da XP Investimentos, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias.

### **COORDENADOR: BANCO BRADESCO BBI S.A.**

Banco de Investimento do Banco Bradesco S.A., o Bradesco BBI, é responsável por (i) originação e execução de operações de financiamento de projetos; (ii) originação e execução de operações de fusões e aquisições; (iii) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda fixa no Brasil e exterior; e (iv) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda variável no Brasil e exterior.

Bradesco BBI conquistou em 2020 os prêmios “Melhor Banco de Investimentos da América Latina” e “Melhor Banco de Investimentos em Renda Fixa da América Latina”, pela Institutional Investor.

- Presença constante em operações de renda variável, com presença na maioria dos IPOs (Initial Public Offerings) e Follow-ons que foram a mercado nos últimos anos, tanto no Brasil quanto no exterior.
- O Bradesco BBI apresentou presença significativa no mercado de capitais brasileiro no primeiro semestre de 2020, tendo participado em 11 de 13 ofertas realizadas na B3. Participou como joint bookrunner no Follow-on da Minerva Foods, no montante de R\$1.235 milhões, joint bookrunner no Follow-on de Ânima Educação, no montante de R\$1.100 milhões, joint bookrunner no Follow-on de Positivo Tecnologia, no montante de R\$354 milhões, joint bookrunner no IPO de Mitre, no montante de R\$1.053 milhões, joint bookrunner no Follow-on de Petrobras, no montante de R\$22.026 milhões, joint bookrunner no Follow-on de Cogna Educação, no montante de R\$2.556 milhões, joint bookrunner no IPO de Moura Dubeux, no montante de R\$1.105 milhões, joint bookrunner no IPO de Estapar, no montante de R\$345 milhões, coordenador líder do Follow-on de Centauro, no montante de R\$900 milhões, coordenador líder do Follow-on da Via Varejo, no montante de R\$4.455 milhões, joint bookrunner do Follow-on do Banco BTG Pactual, no montante de R\$2.651 milhões.
- Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu o primeiro semestre com grande destaque em renda fixa. Participou de 76 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R\$58,3 bilhões originados.
- No primeiro semestre do ano de 2020, o Bradesco BBI assessorou 9 transações de M&A envolvendo um volume total de aproximadamente R\$14 bilhões, tendo como destaque: (i) assessoria a AES Tietê na condução de todo o processo envolvendo a oferta da Eneva, (ii) assessoria à Hypera na aquisição do portfólio de ativos Brasil da Takeda, (iii) assessoria à OTP na venda das concessionárias de rodovia: CBN, CRA e CRC, para a Monte Equity Partners e (iv) assessoria ao Grupo Festival na aquisição de lojas do GPA em Curitiba.

O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Conta com uma rede de 3.816 agências, 4.300 unidades dedicadas exclusivamente à realização de negócios e relacionamento com clientes (“PAs” – postos de atendimento), 877 Postos de Atendimento Eletrônico (“PAEs”) e 40.835 unidades Bradesco Expresso (correspondentes bancários), além de milhares de equipamentos de autoatendimento.



## SUMÁRIO DA DEVEDORA

*Este sumário é apenas um resumo das informações da Devedora. As informações contidas nesta seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas ou da própria Devedora (certidões emitidas pelas respectivas autoridades administrativas e judiciais, bem como pelos respectivos ofícios de registros públicos, relatórios anuais, websites da Devedora e da CVM, jornais, entre outros) consideradas seguras pela Emissora e pelos Coordenadores da Oferta.*

*Conforme faculdade descrita no item 5.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, algumas informações contidas nesta seção podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, que se encontra disponível para consulta no website [www.sistemas.cvm.gov.br](http://www.sistemas.cvm.gov.br). Nesse website, deve-se acessar "Informações sobre Companhias", buscar "BRASILAGRO CIA BRAS DE PROP AGRICOLAS", selecionar "Formulário de Referência" e "Período" e realizar o download da versão mais recente do Formulário de Referência, qual seja, nesta data, a versão entregue em 27/01/2021 ("Formulário de Referência da Devedora").*

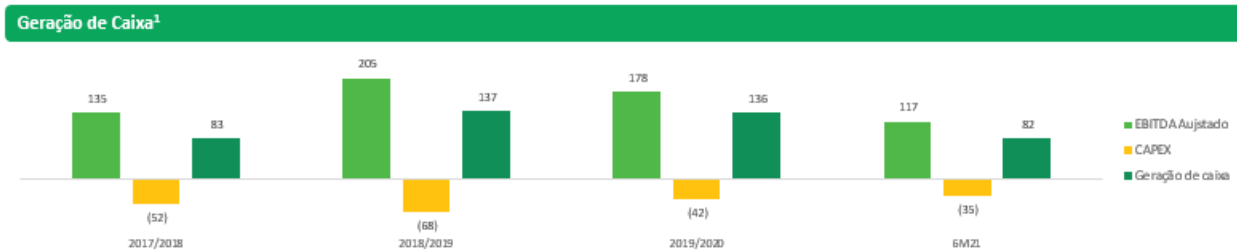
### **Sumário da Devedora**

A Devedora é uma sociedade por ações devidamente constituída de acordo com as leis brasileiras desde 23 de setembro de 2005, cuja denominação social gira sob 'BrasilAgro—Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas'. Nossa sede está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.309, 5º andar, São Paulo, CEP 01452-002, no município de São Paulo/SP, Brasil.

A Devedora está focada na aquisição, desenvolvimento e exploração de propriedades agrícolas que acredita possuir potencial significativo para geração de fluxo de caixa e valorização de valor. A Devedora busca transformar suas propriedades adquiridas por meio de investimentos em infraestrutura e tecnologias que permitam o cultivo de culturas de alto valor agregado (soja, milho, cana-de-açúcar e outras) e pecuária e, de tempos em tempos, vender suas propriedades desenvolvidas para obter ganhos de capital.

## Histórico e Atividades da Devedora

Apresentamos abaixo determinados marcos relevantes na história de operações da Devedora, bem como o fluxo de caixa:



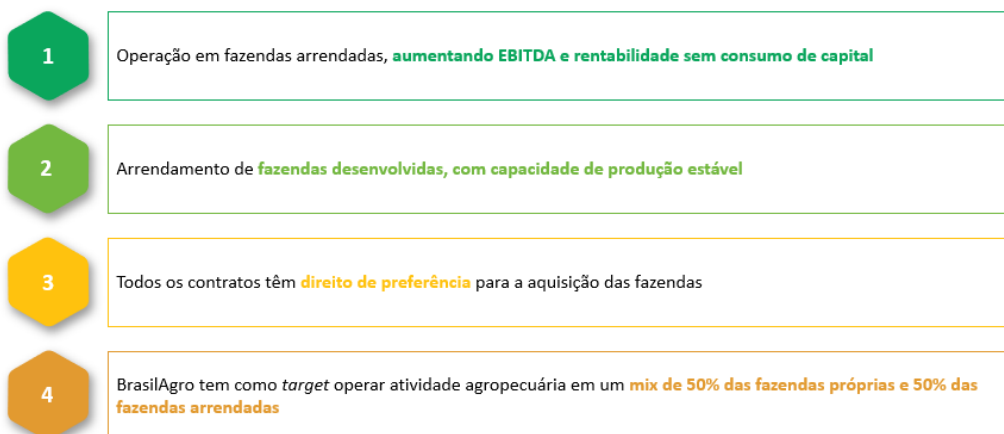
Fonte: BrasilAgro – Geração de caixa foi considerada como EBITDA Ajustado do exercício - CAPEX

A Devedora possui história de retornos atrativos e resiliência no agronegócio, que podem ser resumidos pelos seguintes fatores:



## Modelo de Negócios da Devedora

A Devedora possui uma estratégia agrícola com alta produtividade e retorno, que é definida pelos 4 pilares estruturais do seu de negócio, resumidos na figura abaixo:



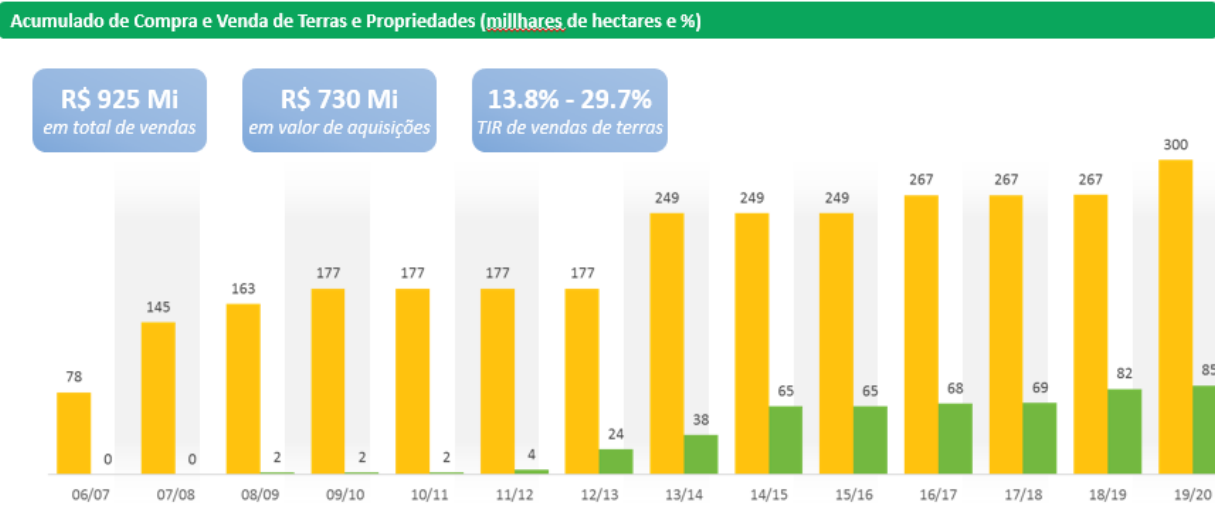
Fonte: BrasilAgro

A combinação entre compra e venda de propriedades rurais, juntamente com atividades de agricultura, proporciona à Devedora uma combinação de retornos atrativos e consistência:

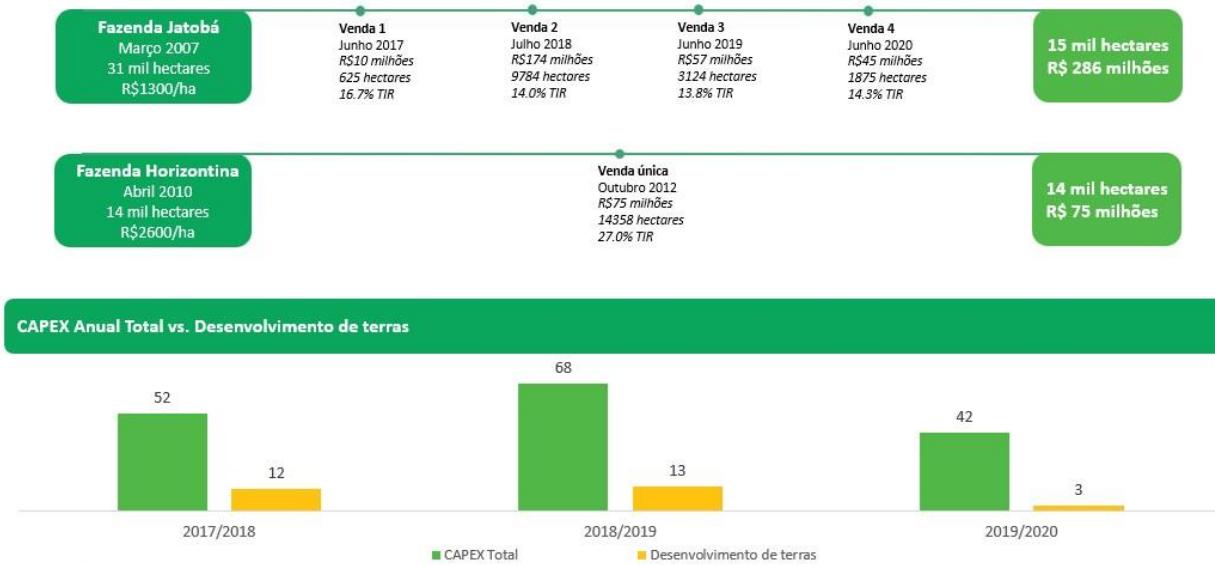


Fonte: BrasilAgro

A Devedora tem um histórico em compra e venda de propriedades rurais em condições atrativas:



Na imagem a seguir, é possível observar alguns exemplos de operações executadas pela Devedora e um comparativo entre o CAPEX anual total e o desenvolvimento de terras detidas pela Devedora:

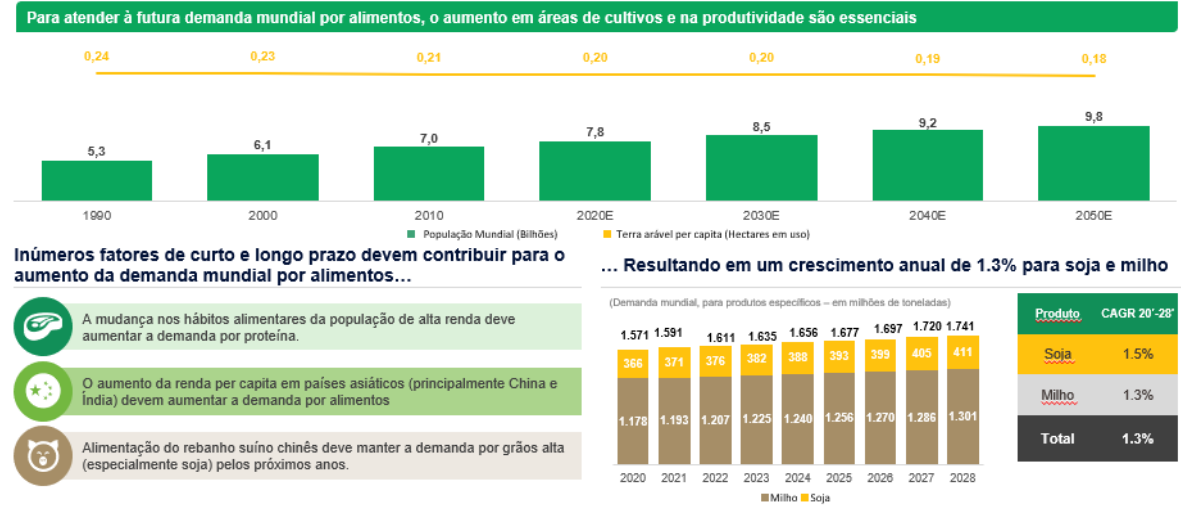


Fonte: BrasilAgro

Informações referentes a esta seção podem ser encontradas, respectivamente, nos itens 3.6 e 7.1 do Formulário de Referência da Devedora.

## Perspectiva Cenário propício ao crescimento

O crescimento da população mundial gera uma demanda consistente por instrumentos agrícolas.

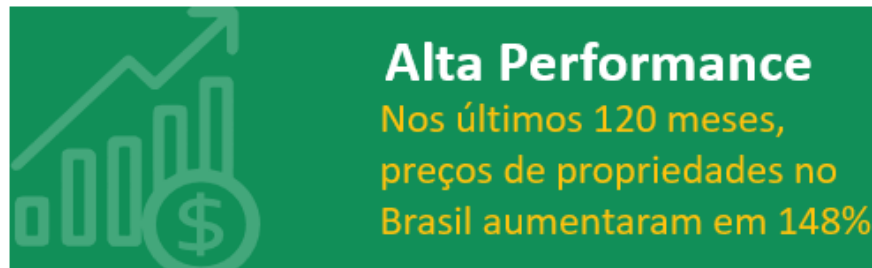


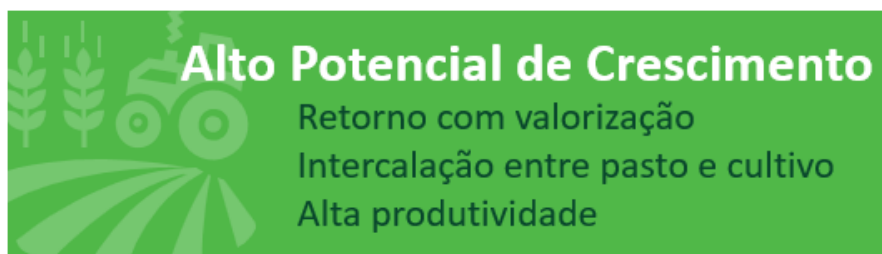
Ecosistema ideal: Competitividade do Brasil no agronegócio e um cenário favorável para o setor:

### Oportunidade de Expansão e Consolidação no Mercado

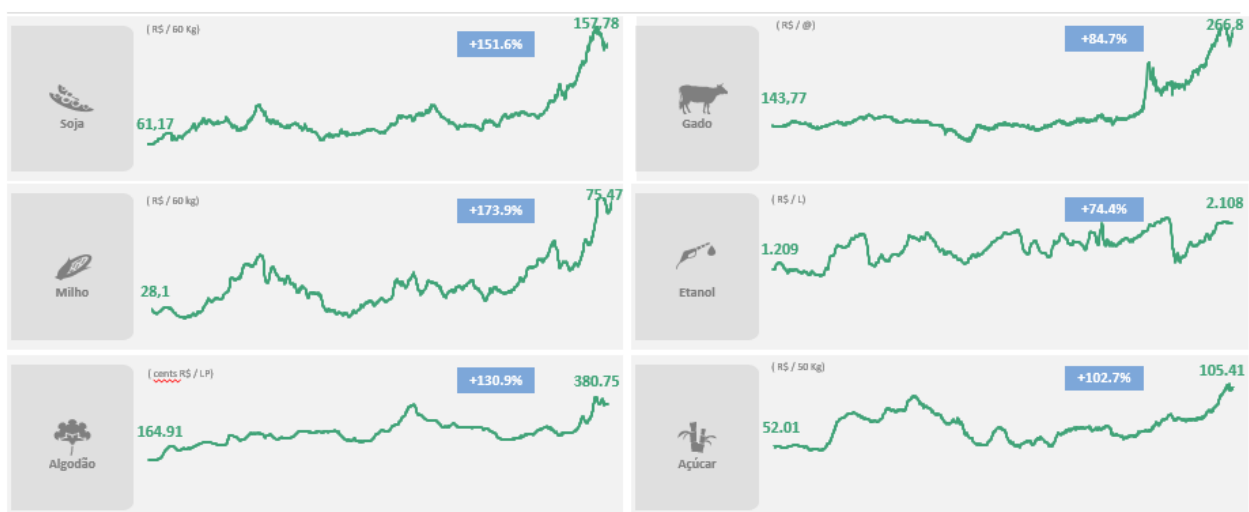


### Principais Pontos Fortes das Terras do Brasil





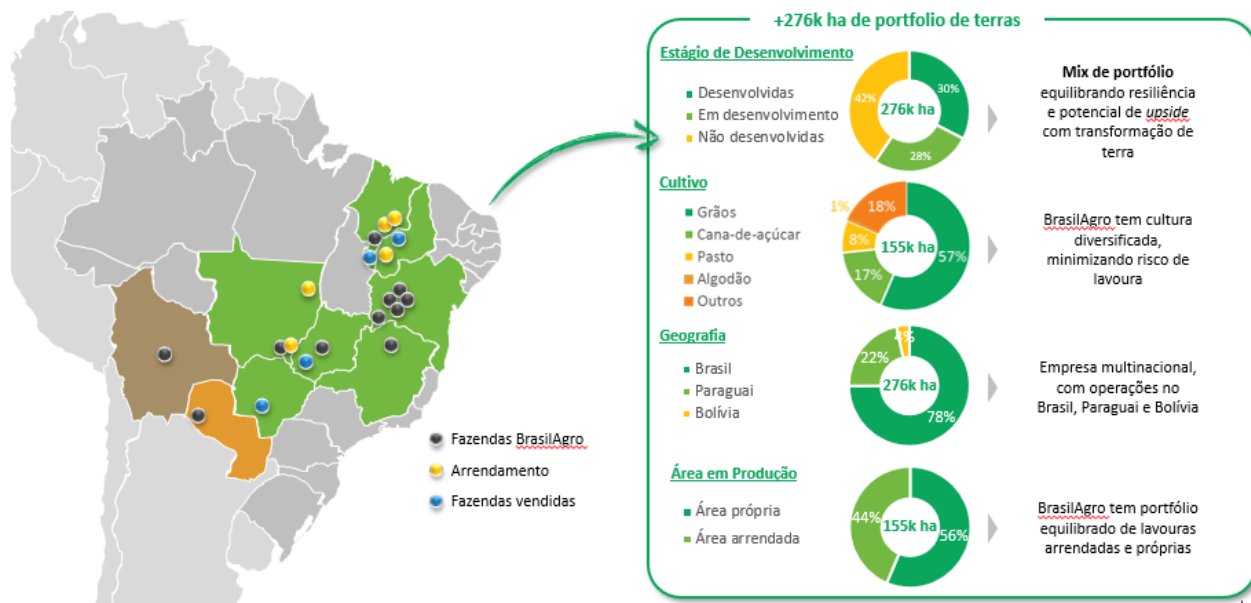
A produção e demanda global, acompanhada da variação cambial, refletiram no aumento dos preços das commodities no Brasil, conforme verificado no gráfico a seguir, que demonstra a performance das commodities nos últimos cinco anos (de janeiro de 2015 a janeiro de 2021):



Fonte: CEPEA, ESALQ USP (janeiro de 2020)

***Portfólio eficiente e com alta aplicação tecnológica***

A Devedora possui um portfólio equilibrado de fazendas com diversificação em termos de localização geográfica, cultura e estágio de desenvolvimento.



Fonte: BrasilAgro

A Devedora tem acesso à inúmeras plataformas inovadoras para alcançar maior produtividade e controle operacional. A imagem abaixo elenca algumas das plataformas adotadas.

**BrasilAgro tem acesso à inúmeras plataformas inovadoras para alcançar maior produtividade e controle operacional**



Fonte: BrasilAgro

### ***Principais Concorrentes***

Informações referentes a esta seção podem ser encontradas no item 7.3 do Formulário de Referência da Devedora.

### ***Principais Fatores de Risco da Devedora***

Informações referentes a esta seção podem ser encontradas no item 4.1 do Formulário de Referência da Devedora.

### ***Estrutura Societária***

Atualmente, a estrutura societária da Devedora é disposta conforme demonstrado na imagem abaixo.



Informações referentes a esta seção podem ser encontradas no item 15.4 do Formulário de Referência da Devedora.

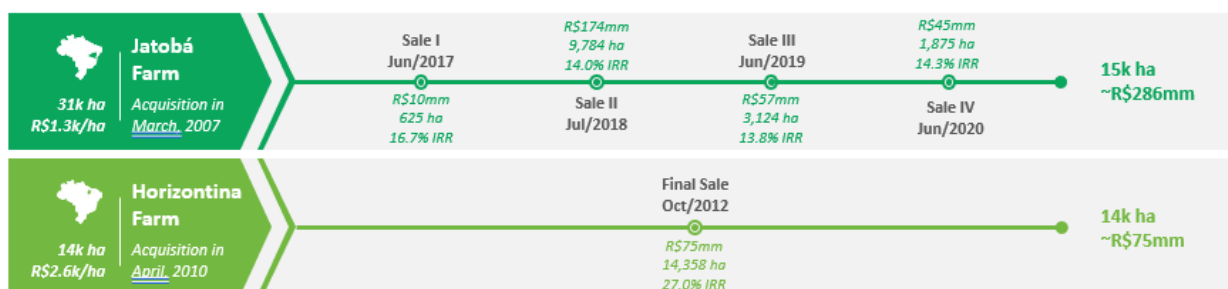
### ***Governança Corporativa***

Atualmente, o Conselho de Administração e a Diretoria da Devedora são compostos conforme indicado no organograma abaixo.

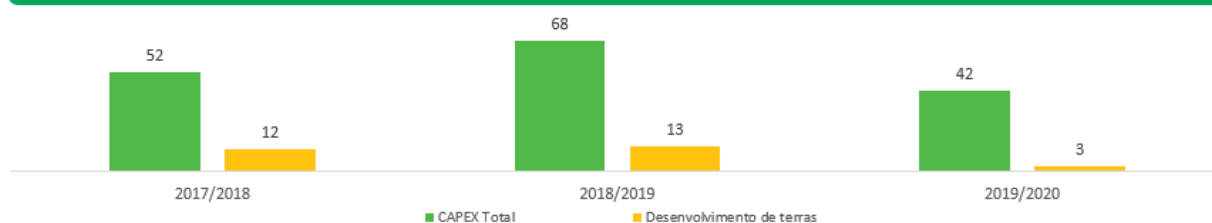




## Exemplos de operações realizadas pela Devedora



### CAPEX Anual Total vs. Desenvolvimento de terras



## Garantias

Fazenda Chaparral e Rio do Meio – Correntina - BA



- Localizadas em Correntina, Oeste da Bahia
- Área Total em Garantia: 22.572 ha
- Valor de Mercado\*: R\$ 388.334.000,00
- Áreas Desenvolvidas em Operação
- Culturas: Soja, Milho, Algodão, Feijão, Semente e Braquiária
- Tipo: Sequeiro e Irrigado

Algodão – Fazenda Chaparral



Fonte: BrasilAgro

Irrigação – Fazenda Rio do Meio



Fonte: BrasilAgro

\* De acordo com laudo de avaliação realizado pela Valora Engenharia LTDA.

## Audidores Independentes da Devedora

Informações referentes a esta seção podem ser encontradas nos itens 2.1 e 2.2 do Formulário de Referência da Devedora.

### **Localização da Devedora**

Nossa sede está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.309, 5º andar, São Paulo, CEP 01452-002, no município de São Paulo/SP, Brasil.

### **Produtividade da Devedora**

No quadro abaixo temos a produção de grãos das últimas 2 safras (18/19 e 19/20):

<b>Produção por cultura (toneladas)</b>	<b>Safra Realizado</b>	<b>18/19 Safra Realizado</b>	<b>19/20</b>
Soja	154.474	160.425	
Milho	15.761	41.710	
Milho Safrinha	58.377	106.734	
Feijão Safrinha		- 6.100	
<b>Total</b>	<b>228.612</b>	<b>314.969</b>	

A seguir comentamos a produtividade realizada dos grãos:

<b>Produtividade Soja (Kg/ha)</b>	<b>Safra Realizado</b>	<b>18/19 Safra Realizado</b>	<b>19/20</b>
Brasil	2.925	3.230	
Paraguai	3.500	916	

No Brasil a produtividade de soja superou em 3,9% o estimado inicial e foi 10,4% superior à produtividade da safra anterior. A variação negativa de 68,5% em relação à projeção inicial no Paraguai é devida a perdas em razão do clima.

<b>Produtividade Milho (Kg/ha)</b>	<b>Safra Realizado (A)</b>	<b>18/19 Safra Realizado (C)</b>	<b>19/20</b>
Safra - Brasil	4.808	7.586	
Safrinha - Brasil	5.351	5.986	
Safra - Paraguai	3.687	2.219	

No Brasil a produtividade de milho superou em 2,8% o estimado inicial e foi 57,8% superior à produtividade da safra anterior. A variação negativa de 55,6% em relação à projeção inicial no Paraguai é devida a perdas em razão do clima

<b>Produtividade Feijão (Kg/ha)</b>	<b>Safra Realizado</b>	<b>19/20</b>
Safrinha - Brasil	2.325	

As Fazendas Arrojadinho e Rio do Meio, adquiridas no contexto da incorporação da Agrifirma, possuem áreas relevantes destinadas ao cultivo de feijão. Em virtude das condições comerciais a Companhia também destinou áreas de segunda safra nas Fazendas Chaparral e Parceria V para essa cultura.

A produtividade ficou 22,2% abaixo do estimado devido ao fato de que, na Fazenda Parceria V, no momento do plantio, decidimos aumentar a área em 45%. Entretanto, durante o desenvolvimento da cultura os fatores climáticos ficaram abaixo do ideal.

Abaixo a produção de algodão das últimas 2 safras:

<b>Produção (toneladas)</b>	<b>Safra Realizado</b>	<b>18/19 Safra Realizado</b>	<b>19/20</b>
Algodão	4.875	7.806	

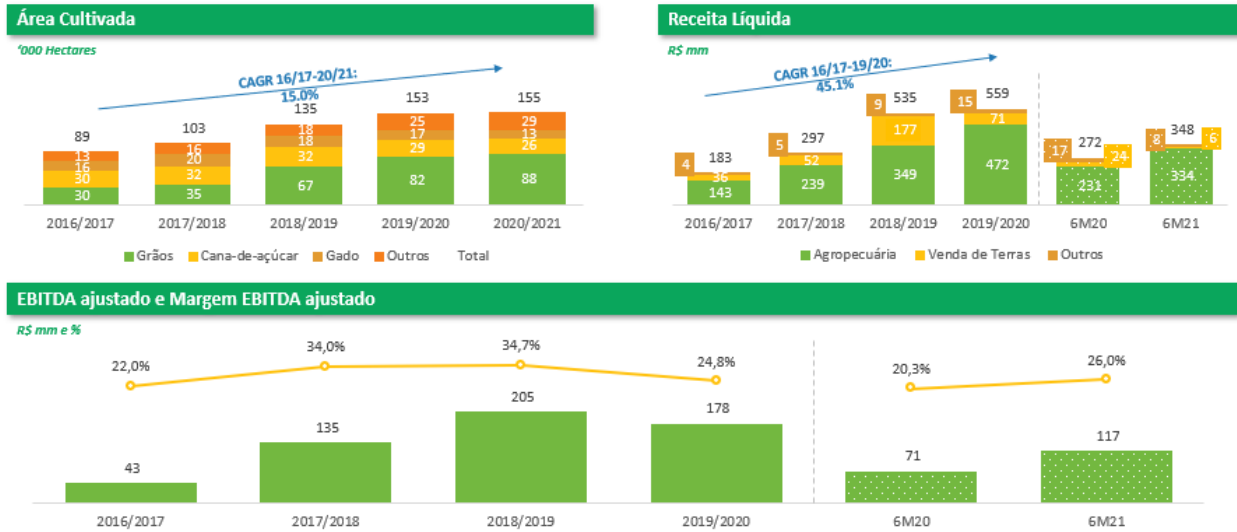
A produção de algodão na safra 19/20 foi 60,1% superior à produção da safra anterior, pois tivemos aumento de área e produtividade. A safra 18/19 foi o primeiro ano de algodão da companhia.

Para a cultura de cana-de-açúcar apresentamos os resultados ano-safra abaixo:

<b>Resultado ano-safra cana-de-açúcar</b>	<b>Safra 2019 Realizado (01/abr a 30/nov)</b>	<b>Safra 2020 Estimado (01/abr a 30/nov)</b>
Toneladas colhidas	2.171.920	2.160.539
Hectares colhidos	26.075	26.800
TCH - Toneladas colhidas por hectare	83,30	80,62

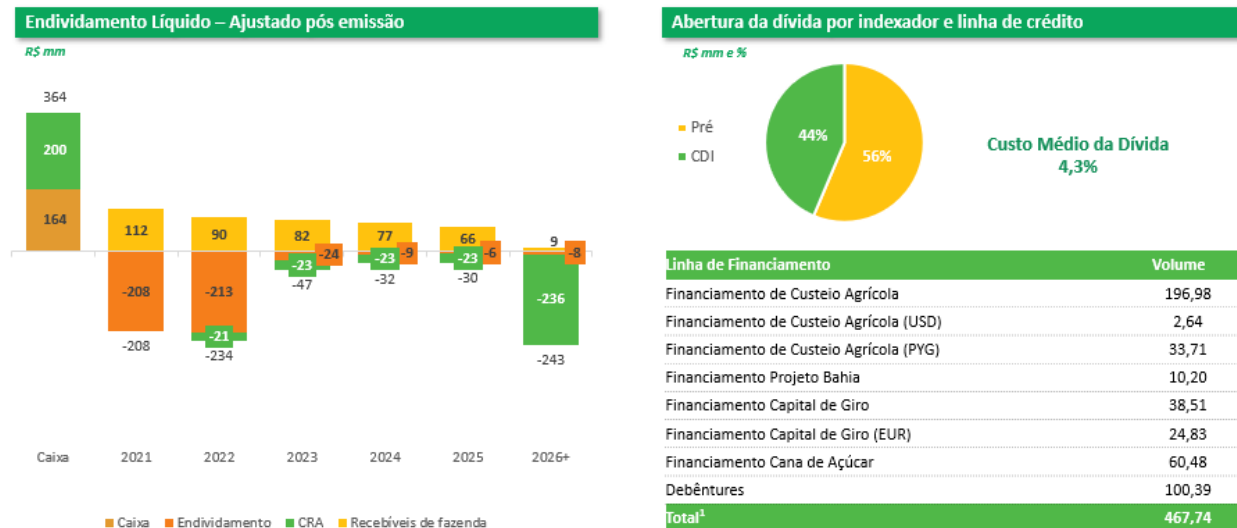
## Indicadores de performance operacional e financeiros

A Devedora tem aumentado suas receitas e rentabilidade de forma consistente, gerando valor aos acionistas e mantendo a alavancagem sob controle.

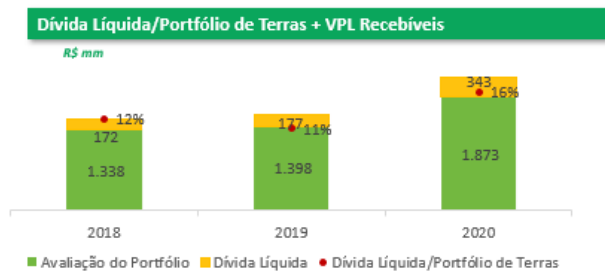
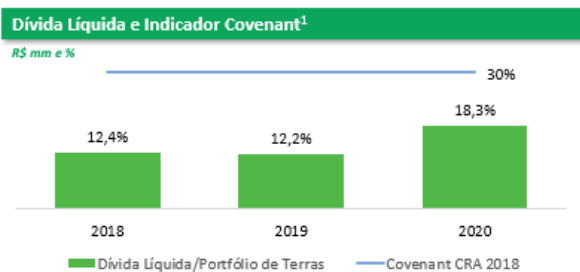


Fonte: BrasilAgro

Abaixo, destacamos algumas informações acerca do endividamento da Devedora:



Fonte: BrasilAgro – O valor total das linhas de financiamento não consideram custos da transação. Após descontos, o valor da dívida totaliza R\$ 466,599 milhões.



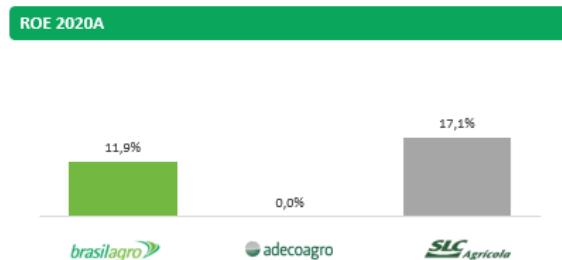
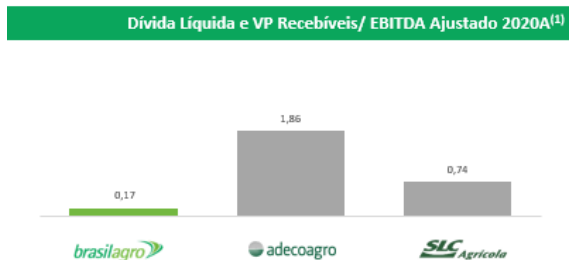
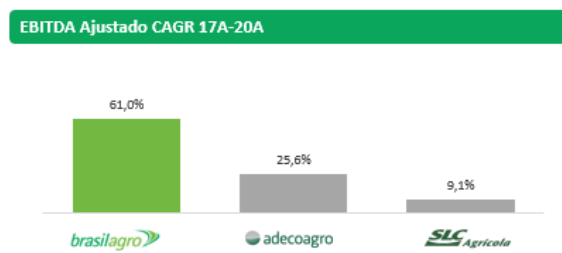
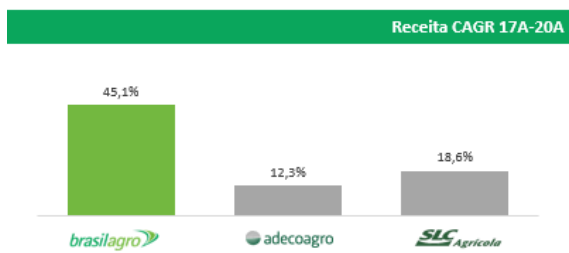
Fazenda	Estado	Hectares	Valor Justo (R\$ milhares)
Jatobá	Bahia	14.930	242.503
Alto Taquari	Mato Grosso	5.103	194.504
Araucária	Goiás	5.534	190.276
Chaparral	Bahia	37.182	417.660
Nova Buriti	Minas Gerais	24.212	35.313
Preferência	Bahia	17.799	68.160
São José	Maranhão	17.566	247.572
Fazenda Marangatu y Udra	Boqueron Paraguai	59.585	235.270
Fazenda Arrojadinho	Bahia	16.642	88.482
Fazenda Rio do Meio	Bahia	12.288	122.687
Fazenda Serra Grande <sup>2</sup>	Piauí	4.489	30.273
<b>Total</b>		<b>215.330</b>	<b>1.885.048</b>

Fonte: BrasilAgro

Covenant calculado como: (Dívida líquida / (Terras próprias – Compra de terras + venda de terras) menor que 30%

O valor justo da Fazenda Serra Grande foi atualizado por se tratar de uma fazenda recém adquirida, na qual a BrasilAgro realizou investimentos significativos em abertura de área durante o período.

Destaque entre os demais atores do setor:



Fonte: BrasilAgro

(1) Dívida Líquida da BrasilAgro é calculada como: (+) dívida onerosa financeira (-) Caixa e equivalentes de caixa(-) recebíveis de vendas do agronegócio; \*Ano Brasilagro considera o período de Junho a Julho. SLC e Adecoagro período de Janeiro a Dezembro.

Informações referentes a esta seção podem ser encontradas no item 3.1 do Formulário de Referência da Devedora.

### ***Estrutura de Capital***

Informações referentes a esta seção podem ser encontradas no item 10 do Formulário de Referência da Devedora.

### ***Controle e políticas da Devedora***

A operação da Devedora está alinhada com diversas práticas de recuperação e preservação ambiental:



**+70 mil hectares preservados pelo programa *Conservação de Áreas Protegidas***

Fonte: BrasilAgro

## **INFORMAÇÕES REFERENTES AO ITEM 7.2 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03 - DEVEDORA**

### ***Nível de Endividamento***

Informações referentes a esta seção podem ser encontradas no item 3.7 do Formulário de Referência da Devedora.

### ***Constituição da Devedora, Prazo de Duração e Data de Registro na CVM***

<b>Data de Constituição</b>	23/09/2005
<b>Forma de Constituição</b>	Foi constituída em 2005, mediante Assembleia Geral de Constituição.
<b>País de Constituição</b>	Brasil
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado
<b>Data de Registro CVM</b>	25/04/2006

### ***Descrição das principais atividades desenvolvidas pela Devedora e suas Controladas***

Informações referentes a esta seção podem ser encontradas no item 7.1 do Formulário de Referência da Devedora.

### ***Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora***

Item não aplicável, tendo em vista que não houve aquisição de qualquer ativo relevante que não se enquadrasse como operação normal nos nossos negócios.

### ***Alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora***

Não aplicável, tendo em vista que não houve alteração significativa na forma de condução de nossos negócios.

### ***Contratos relevantes celebrados pela Devedora e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais***

Não aplicável, tendo em vista que não celebramos contratos com nossas controladas que não os relacionados às nossas atividades operacionais.

*Outras informações relevantes - Negócios extraordinários*

Não há outras informações relevantes ou negócios extraordinários.

*Descrição da Estrutura Administrativa*

**a. Atribuições do conselho de administração e dos órgãos e comitês permanentes que se reportam ao conselho de administração.**

Informações referentes a esta seção podem ser encontradas no item 12.1 do Formulário de Referência da Devedora.

**COMPOSIÇÃO E EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL DA ADMINISTRAÇÃO**

Informações referentes a esta seção podem ser encontradas no item 12.5 do Formulário de Referência da Devedora.

**REMUNERAÇÃO TOTAL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, DIRETORIA ESTATUTÁRIA E CONSELHO FISCAL**

Informações referentes a esta seção podem ser encontradas no item 13.2 do Formulário de Referência da Devedora.

**POSIÇÃO ACIONÁRIA**

Informações referentes a esta seção podem ser encontradas nos itens 15.1 e 15.2 do Formulário de Referência da Devedora.

**ORGANOGRAMA DOS ACIONISTAS E DO GRUPO ECONÔMICO**

Informações referentes a esta seção podem ser encontradas no item 15.2 do Formulário de Referência da Devedora.

**OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES SOBRE O CONTROLE E GRUPO ECONÔMICO DA BRASILAGRO**

Não há outras informações relevantes.

**TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**

Informações referentes a esta seção podem ser encontradas no item 16.2 do Formulário de Referência da Devedora.



## INFORMAÇÕES SOBRE CAPITAL SOCIAL

Informações referentes a esta seção podem ser encontradas no item 17.1 do Formulário de Referência da Devedora.

## OUTROS VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS NO BRASIL

Informações referentes a esta seção podem ser encontradas no item 18.5 do Formulário de Referência da Devedora.

### *Capitalização da Devedora*

Capital social em quantidade de ações:

	Número de Ações	
	31/12/2020	30/06/2020
Acionista		
Cresud S.A.C.I.F.Y.A.	19.910.800	19.910.800
Conselho de Administração	190.800	192.800
Diretoria	253.653	263.453
Administradores	444.453	456.253
Tesouraria	3.185.087	2.761.820
Outros	38.563.961	38.975.428
Total ações do capital integralizado	62.104.301	62.104.301
Total de ações em circulação	38.563.961	38.975.428
Ações em circulação como percentual do total de ações(%)	62	63

Em 31 de dezembro de 2020 e 30 de junho 2020, o capital social subscrito e integralizado da Companhia era de R\$699.811. A Companhia fica autorizada a aumentar seu capital social, independente da reforma estatutária, até o limite de R\$3.000.000, mediante deliberação do Conselho de Administração.

### *Índices Financeiros da Devedora*

ÍNDICE DE ATIVIDADE	Em 31/12/2020	
	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Giro do Ativo Total <sup>(1)</sup>	0,156764	0,143568
Giro do Ativo Médio Total <sup>(2)</sup>	0,158009	0,151014
Prazo médio de Estocagem <sup>(3)</sup>	370	370
Prazo Médio de Recebimento – dias <sup>(4)</sup>	575	575
Prazo Médio de Pagamento – dias <sup>(5)</sup>	536	536

(1) O **índice de atividade de giro do ativo total** corresponde ao quociente da divisão da receita operacional líquida pelo ativo total.

(2) O **índice de atividade de giro do ativo médio total** corresponde ao quociente da divisão da receita operacional líquida pelo resultado da soma do ativo total inicial e do ativo total final dividido por 2 (dois).

(3) O **índice de prazo médio de estocagem** corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de estoques (saldo de estoques inicial acrescido do saldo de estoques final dividido por dois) pelos (ii) custos dos produtos vendidos da Devedora; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias do exercício social encerrado em 31 de março de 2020 (366 dias).

(4) O **índice do prazo médio de recebimento** corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de contas a receber de clientes (saldo de contas a receber de clientes inicial acrescido do saldo de contas a receber de clientes final dividido por dois) pela (ii) receita operacional líquida; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias do exercício social encerrados em 31 de março de 2020 (366 dias).

(5) O **índice do prazo médio de pagamento** corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de fornecedores (saldo de fornecedores inicial acrescido do saldo de fornecedores final dividido por dois) pelos (ii) custos dos produtos vendidos; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias do exercício social encerrado em 31 de março de 2020 (366 dias).

**Em 31/12/2020**

<b>ÍNDICE DE LIQUIDEZ</b>	<b>Índice Efetivo</b>	<b>Índice Ajustado</b>
Capital Circulante (R\$ mil) <sup>(1)</sup>	229.081	429.081
Corrente <sup>(2)</sup>	1,453631	1,849675
Seca <sup>(3)</sup>	1,310697	1,706741
Imediata <sup>(4)</sup>	0,334479	0,730524

(1) O **capital circulante líquido** corresponde ao ativo circulante da BrasilAgro subtraído do passivo circulante da BrasilAgro.

(2) O **índice de liquidez corrente** corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante da BrasilAgro pelo passivo circulante da BrasilAgro.

(3) O **índice de liquidez seca** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado do ativo circulante da BrasilAgro subtraído dos estoques da BrasilAgro pelo (ii) passivo circulante da BrasilAgro.

(4) O **índice de liquidez imediata** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do caixa e equivalentes de caixa e das aplicações financeiras da BrasilAgro pelo (ii) passivo circulante da BrasilAgro.

Em 31/12/2020

<b>ÍNDICE DE ENDIVIDAMENTO</b>	<b>Índice Efetivo</b>	<b>Índice Ajustado</b>
Geral (em %) <sup>(1)</sup>	47,2533%	51,6933%
Grau de Endividamento <sup>(2)</sup>	89,5852%	107,0105%
Composição de Endividamento (em %) <sup>(3)</sup>	49,1134%	41,1159%
Índice de Cobertura e Juros <sup>(4)</sup>	-0,673116303	-0,673116303

(1) O **índice de endividamento geral** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da BrasilAgro pelo (ii) ativo total da BrasilAgro.

(2) O **índice de grau de endividamento** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da BrasilAgro pelo (ii) patrimônio líquido da BrasilAgro.

(3) O **índice de composição do endividamento** corresponde ao quociente da divisão do (i) passivo circulante da BrasilAgro pelo (ii) resultado da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da BrasilAgro.

(4) O **índice de cobertura de juros** corresponde ao quociente da divisão (i) EBITDA Ajustado da BrasilAgro pelo (ii) resultado financeiro líquido excluída a variação cambial da BrasilAgro.

Em 31/12/2020

<b>ÍNDICE DE LUCRATIVIDADE</b>	<b>Índice Efetivo</b>	<b>Índice Ajustado</b>
Retorno sobre Ativo <sup>(1)</sup>	(0,010782)	(0,009875)
Retorno sobre Patrimônio Líquido <sup>(2)</sup>	(0,020442)	(0,017408)

(1) O **índice de retorno sobre o ativo** corresponde ao quociente da divisão (i) do lucro líquido do período do exercício social encerrado em 31 de março de 2020 pelo; (ii) ativo total da BrasilAgro em 31 de março de 2020.

(2) O **índice de retorno sobre patrimônio líquido** corresponde ao quociente da divisão (i) do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de março de 2020; e (ii) pelo patrimônio líquido da BrasilAgro em 31 de março de 2020.

### **EBITDA e EBITDA Ajustado da Devedora**

Informações referentes a esta seção podem ser encontradas no item 3.2 do Formulário de Referência da Devedora.

### **Dívida Líquida da Devedora**

R\$ mil	Período de 3 meses encerrado em 31 de dezembro		Exercício social encerrado em 30 de junho	
	31/12/2020	31/12/2019	30/06/2020	30/06/2019
Empréstimos e financiamentos e circulante	207.724	113.222	217.274	76.608
Empréstimos e financiamentos e não circulante	258.875	168.128	296.839	209.245
<b>Dívida Bruta</b>	<b>466.599</b>	<b>281.350</b>	<b>514.113</b>	<b>285.853</b>
Caixa e equivalentes de caixa	163.821	89.609	171.045	106.627
Aplicações financeiras				
<b>Dívida Líquida<sup>(i)</sup></b>	<b>302.778</b>	<b>191.741</b>	<b>343.068</b>	<b>179.226</b>

*(i) dívida líquida corresponde à soma dos saldos de empréstimos e financiamentos circulante e não circulante deduzidos do saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. A dívida líquida não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB) e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular a dívida líquida de maneira diferente da BrasilAgro.*

## RELACIONAMENTOS

### ***Entre o Coordenador Líder e a Emissora***

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder, e/ou sociedades de seu grupo econômico, não mantêm relacionamento comercial relevante com a Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária. Desta forma, na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre o Coordenador Líder, e/ou sociedades de seu grupo econômico, e a Emissora, e/ou sociedades de seu grupo econômico, que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta.

A Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico para a prestação de serviços ou a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 127 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Emissora ao Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico.

As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

### ***Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário***

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder mantém relacionamento comercial com o Agente Fiduciário decorrentes do exercício de suas atividades sociais, tendo em vista a atuação do Agente Fiduciário em outras operações de renda fixa, incluindo prestação de serviços em operações de securitização e outras operações no mercado de capitais estruturadas pelo Coordenador Líder.

Não há qualquer relação ou vínculo societário, nem relações de empréstimos e financiamentos entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário e/ou sociedades de seu grupo econômico.

As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

### ***Entre o Coordenador Líder e o Escriturador e o Banco Liquidante***

Além (i) do relacionamento decorrente da Oferta, e (ii) do relacionamento existente entre o Coordenador Líder e o Escriturador e o Banco Liquidante decorrente da estruturação, coordenação e distribuição de operações de securitização, na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder não mantém com o Escriturador e o Banco Liquidante qualquer outro relacionamento comercial relevante.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Escriturador e o Banco Liquidante.

As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

***Entre o Coordenador Líder e o Custodiante***

Além (i) do relacionamento decorrente da Oferta, e (ii) do relacionamento existente entre o Coordenador Líder e o Custodiante decorrente da estruturação, coordenação e distribuição de operações de securitização, na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder não mantém com o Custodiante qualquer outro relacionamento comercial relevante.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Escriturador e o Banco Liquidante.

As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

***Entre o Coordenador Líder e a Devedora***

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Líder e o grupo econômico do qual faz parte não mantém relacionamento com a Devedora.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do Coordenador Líder e a Devedora.

***Entre a XP Investimentos e a Emissora***

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a XP Investimentos e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

***Entre a XP Investimentos e o Agente Fiduciário***

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a XP Investimentos e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

A XP Investimentos e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a XP Investimentos e o Agente Fiduciário.

A XP Investimentos, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos

As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

***Entre a XP Investimentos e o Escriturador e o Banco Liquidante***

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a XP Investimentos e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante e Escriturador.

A XP Investimentos e o Banco Liquidante e Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a XP Investimentos e o Banco Liquidante e Escriturador.

A XP Investimentos, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de banco liquidante e escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Banco Liquidante e Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos.

As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

***Entre a XP Investimentos e o Custodiante***

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a XP Investimentos e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante.

A XP Investimentos e o Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a XP Investimentos e o Custodiante.

A XP Investimentos, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos.

As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

### ***Entre a XP Investimentos e a Devedora***

A Devedora e seu grupo econômico, além do relacionamento decorrente da Oferta e do relacionamento comercial no curso normal dos negócios e do relacionamento da XP Investimentos e seu grupo econômico, não mantêm relacionamento com a Devedora ou outras sociedades do seu grupo econômico.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a XP Investimentos ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora.

### ***Entre o Bradesco BBI e a Emissora***

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

### ***Entre o Bradesco BBI e o Agente Fiduciário***

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

O Bradesco BBI e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Agente Fiduciário.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI

As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.



### ***Entre o Bradesco BBI e o Escriturador e o Banco Liquidante***

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante e Escriturador.

O Bradesco BBI e o Banco Liquidante e Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Banco Liquidante e Escriturador.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de banco liquidante e escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Banco Liquidante e Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI.

As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

### ***Entre o Bradesco BBI e o Custodiante***

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante.

O Bradesco BBI e o Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Custodiante.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI.

As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

### ***Entre o Bradesco BBI e a Devedora***

A Devedora e seu grupo econômico, além do relacionamento decorrente da Oferta e do relacionamento comercial no curso normal dos negócios e do relacionamento do Bradesco BBI e seu grupo econômico, possui:

Tipo de Operação: Aplicação em CDB

- Data de Início: 05/2020
- Data de Vencimento: 04/2023
- Taxa de Juros: 100% CDI
- Saldo Total em aberto em 22/03/2021: R\$81.725,65.

Tipo de Operação: Aplicação em CDB

- Data de Início: 02/2021
- Data de Vencimento: 01/2024
- Taxa de Juros: 100,5% CDI
- Saldo Total em aberto em 22/03/2021: R\$ 5.010.959,10

Além do acima especificado, o Bradesco BBI não mantém com não mantém com a Devedora outras relações comerciais. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora.

***Entre a Emissora e o Agente Fiduciário***

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora mantém relacionamento comercial com o Agente Fiduciário, tendo atuado em outras ofertas de títulos e valores mobiliários da Emissora e de sociedades integrantes do seu grupo econômico, conforme descritas no item "Emissões realizadas com o Agente Fiduciário" localizado no "Sumário da Emissora", na página 165 deste Prospecto.

As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

***Entre a Emissora e o Escriturador***

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Escriturador outros relacionamentos comerciais, sendo que o Escriturador participa, respectivamente, como Escriturador de outras séries da Emissora.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Escriturador.

Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

***Entre a Emissora e o Custodiante***

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora mantém relacionamento comercial com o Custodiante, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e o Custodiante.

As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

***Entre a Emissora e a Devedora***

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico, não mantêm relacionamento comercial relevante com a Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária.

Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

***Entre a Emissora e o Banco Liquidante***

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais, sendo que o Banco Liquidante participa, respectivamente, como banco liquidante de outras séries da Emissora.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Banco Liquidante.

Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

***Entre a Devedora e o Agente Fiduciário***

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora não mantém relacionamento comercial relevante com o Agente Fiduciário e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária.

Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

***Entre a Devedora e o Escriturador***

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora não mantém relacionamento comercial relevante com o Escriturador e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária.

Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

***Entre a Devedora e o Custodiante***

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora não mantém relacionamento comercial relevante com o Custodiante e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária.

Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

***Entre a Devedora e o Banco Liquidante***

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora não mantém relacionamento comercial relevante com o Banco Liquidante e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária.

Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

***Entre o Banco Liquidante e o Custodiante***

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Banco Liquidante não mantém relacionamento comercial relevante com o Custodiante e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária.

Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

***Conflito de interesses na Oferta***

Diante do exposto acima, não se vislumbra nenhum conflito de interesse entre os participantes da Oferta.

**ANEXO I – ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP  
27 10 20

JUCESP PROTOCOLO  
Q.789.847/20-6



**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ: 08.769.451/0001-08

NIRE 35.300.340.949

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 01 DE  
OUTUBRO DE 2020**

**1. Data, Horário e Local:** Realizada em 01 de outubro de 2020, às 10:00 horas na sede social da Isec Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

**2. Convocação e presença:** Dispensada em virtude da presença da acionista representando a totalidade do capital social com direito a voto, conforme dispõe o artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

**3. Mesa:** Sr. Daniel Monteiro Coelho De Magalhães, Presidente; e Ila Alves Sym, Secretária.

**4. Ordem do Dia:** discutir e deliberar sobre (a) a alteração da competência, que hoje é dos acionistas, de aprovação de concessão de garantias ou financiamentos em nome da Companhia para o Conselho de Administração, com a consequente exclusão dos itens "iii" e "ix" do artigo 12 e inclusão do item "viii" do parágrafo segundo do artigo 14 do Estatuto Social; (b) a alteração da composição dos cargos da Diretoria da Companhia a fim de excluir o cargo de Diretor Jurídico e incluir o cargo do Diretor de Compliance e a consequente alteração do caput do artigo 15 do Estatuto Social; (c) a correção da redação do artigo 5º do capital social a fim de refletir o aumento do capital social aprovado na Assembleia Geral Extraordinária em 30 de outubro de 2019; (d) uma vez aprovadas as alterações previstas nos itens acima, aprovar a consolidação do Estatuto Social.

**5. Deliberação:** Instalada a assembleia, por unanimidade dos votos válidos, representando 100% das ações com direito a voto presentes:

**ITEM A:** foi o item (a) aprovado e, portanto, os itens "iii" e "ix" foram excluídos da redação do artigo 12 e renumerados os demais itens, passando o artigo a possuir a seguinte redação:

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ISEC SECURITIZADORA S.A.

Realizada em 01 de outubro de 2020, 10h00min.

Página - 1 - de 11

DUCE SP  
27 10 20

**ARTIGO 12.** Dependerão da deliberação dos acionistas as seguintes matérias, sem prejuízo de outras previstas neste Estatuto Social e que deverão ser objeto de aprovação de 75% (setenta e cinco por cento) do capital social votante:

- i. alteração do Estatuto Social;
- ii. fusão, cisão, incorporação ou transformação do tipo societário da Companhia;
- iii. autorização para requerer a falência da Companhia, bem como sua recuperação judicial e extrajudicial;
- iv. dissolução, liquidação ou extinção da Companhia;
- v. partilha do acervo social da Companhia em caso de liquidação;
- vi. redução e aumento do capital da Companhia;
- vii. para fixar-se ou alterar-se a remuneração dos administradores da Companhia;
- viii. alteração da política de distribuição de dividendos prevista no Estatuto Social, bem como autorização para pagamento de juros sobre capital próprio; e
- ix. ingresso de novos acionistas na Companhia.

(...)"

Ainda em decorrência da aprovação do item (a), os acionistas deliberaram pela inclusão do item "viii" ao parágrafo segundo do artigo 14, passando referido parágrafo segundo a possuir a seguinte redação:

#### **Artigo 14**

(...)

**Parágrafo Segundo** - A deliberação das matérias abaixo relacionadas é de competência exclusiva do Conselho de Administração, mediante a celebração de Reunião do Conselho de Administração da Companhia:

- i. fixação da orientação geral dos negócios e do planejamento estratégico da Companhia;
- ii. eleição e destituição dos Diretores da Companhia;
- iii. manifestação prévia sobre o relatório da administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras do exercício, bem como exame dos balancetes mensais;
- iv. proposta de criação de nova classe ou espécie de ações, bem como mudanças nas características das ações existentes;
- v. aprovação do orçamento anual e/ou quaisquer modificações;

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA INEC SECURITIZADORA S.A.  
Realizada em 01 de outubro de 2020, 10h00min.

Página - 2 - de 11



DUCESP  
27 10 20

- vi. aprovação da contratação, destituição ou substituição de auditores independentes da Companhia;
  - vii. proposta do plano anual de negócios da Companhia ou sua modificação, a ser encaminhada à Assembleia Geral.; e
  - viii. a prestação de quaisquer garantias ou a concessão de qualquer mútuo ou financiamento pela Companhia;
- (...)"

**ITEM B:** foi o item (b) aprovado e, portanto, foi alterado pelos acionistas a composição dos cargos da Diretoria, desta forma, a redação do artigo 15 do Estatuto Social passará a ter a seguinte redação:

**"Artigo 15:** A Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 7 (sete) Diretores, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor de Relação com os Investidores, 1 (um) Diretor de Operações, 1 (um) Diretor de Gente e Inovação, 1 (um) Diretor de Tecnologia e 1 (um) Diretor de Compliance, nos termos da Instrução CVM 617/09, sendo permitido o acúmulo de funções pelo (s) Diretor(es), salvo pelo Diretor de Compliance que não poderá acumular funções.  
(...)"

**ITEM C:** Foi aprovado pelo acionista a correção da redação do artigo 5º do Estatuto Social que por um erro, não constou o valor do capital social após o aumento aprovado em 30 de outubro de 2019, conforme a redação abaixo aprovada naquela assembleia:

**ARTIGO 5º.** O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de 7.617.132,00 (sete milhões, seiscentos e setenta e um mil, cento e trinta e dois) reais, dividido em 7.617.132 (sete milhões, seiscentas e setenta e uma mil, cento e trinta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com direito a voto.

**ITEM D:** Em decorrência das deliberações acima, foi aprovada a ordem do dia em sua integralidade, com a aprovação da consolidação do estatuto social da Companhia na forma do Anexo I da presente ata e a autorização, à administração da Companhia, para a prática de todos os atos, registros e publicações necessários, sem a publicação dos anexos desta ata, e de forma sumária, e as demais medidas que se fizerem indispensáveis para implementar o quanto deliberado na presente assembleia.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ISEC SECURITIZADORA S.A.  
Realizada em 01 de outubro de 2020, 10h00min.

Página 3 - de 11

JUCESP  
27 10 20

**6. Encerramento:** Nada mais tendo sido tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi lavrada a presente ata na forma de sumário que, após lida e achada conforme, foi assinada pela Acionista, que autorizou a sua publicação sem as respectivas assinaturas na forma do art. 130, §2º da Lei das Sociedades por Ações.

São Paulo, 01 de outubro de 2020.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio

  
Daniel Monteiro Coelho De Magalhães  
Presidente

  
Ila Alves Sym  
Secretária

**Acionista presente:**

  
Isec Participações Ltda.



ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ISEC SECURITIZADORA S.A.  
Realizada em 01 de outubro de 2020, 10h00min.

Página - 4 - de 11



## ANEXO I

### **ESTATUTO SOCIAL DA ISEC SECURITIZADORA S.A.**

#### **CAPÍTULO I DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL**

**ARTIGO 1º.** A Companhia, sociedade por ações, operará sob a denominação de ISEC Securitizadora S.A. e reger-se-á pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

**ARTIGO 2º.** A Companhia tem sede e foro no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, e poderá abrir, transferir e extinguir filiais, escritórios administrativos ou quaisquer representações em qualquer localidade do país ou no exterior.

**ARTIGO 3º.** A Companhia tem por objeto social: (a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio passíveis de securitização; (b) a emissão, colocação e distribuição, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, observados os procedimentos estabelecidos pelos normativos aplicáveis, mais precisamente pela Instrução CVM 414 de 30 de dezembro de 2004 e a Instrução CVM 600 de 1º de agosto de 2018, ambas conforme alteradas; (c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários, créditos do agronegócio e emissões de CRI e CRA; e (d) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e do agronegócio.

**Parágrafo Único** – Estão incluídas no objeto social da Companhia, as seguintes atividades: (a) a aquisição de créditos imobiliários e de créditos do agronegócio; (b) gestão e administração de créditos imobiliários e de créditos do agronegócio, próprios ou de terceiros; (c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários e de títulos de crédito do agronegócio; (d) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no mercado financeiro e de capitais; (e) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (f) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos; e (g) a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ISEC SECURITIZADORA S.A.  
Realizada em 01 de outubro de 2020, 10h00min.

Página - 5 - de 11

DUCEP  
27 10 20

**ARTIGO 4º.** A Companhia tem prazo de duração indeterminado.

## **CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL**

**ARTIGO 5º.** O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de 7.617.132,00 (sete milhões, seiscentos e setenta e um mil, cento e trinta e dois) reais, dividido em 7.617.132 (sete milhões, seiscentas e setenta e uma mil, cento e trinta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com direito a voto.

**ARTIGO 6º.** Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais.

**Parágrafo Único** – As ações são indivisíveis perante a Companhia.

**ARTIGO 7º.** Os acionistas poderão, a qualquer momento, deliberar a emissão de ações preferenciais.

## **CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL**

**ARTIGO 8º** Os acionistas deverão reunir-se em Assembleia Geral da Companhia, ordinariamente, uma vez ao ano dentro dos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término de cada exercício social e, extraordinariamente, sempre e na medida que o interesse social da Companhia exigir.

**Parágrafo Único** – A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora, e instrumentalizadas em ata única.

**ARTIGO 9º** A Assembleia Geral será convocada por qualquer acionista da Companhia com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, acompanhada de todos e quaisquer documentos que devam ser analisados ou aprovados na Assembleia ou que sirvam de fundamento para as deliberações a serem tomadas, sem prejuízo das demais formalidades aplicáveis.

**Parágrafo Único** – Independentemente das formalidades previstas neste Estatuto Social ou na legislação aplicável, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os acionistas.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ISEC SECURITIZADORA S.A.  
Realizada em 01 de outubro de 2020, 10h00min.

Página - 6 - de 11

DUCEP  
27 10 20

**ARTIGO 10.** Ressalvadas as exceções previstas em lei, a Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do capital social com direito de voto; em segunda convocação, instalar-se-á com qualquer número.

**Parágrafo Único** – Os acionistas poderão ser representados nas Assembleias Gerais por procurador constituído nos termos da lei aplicável.

**ARTIGO 11.** As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas observados os quóruns da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”), salvo se quórum maior for estabelecido neste Estatuto Social.

**ARTIGO 12.** Dependerão da deliberação dos acionistas as seguintes matérias, sem prejuízo de outras previstas neste Estatuto Social e que deverão ser objeto de aprovação de 75% (setenta e cinco por cento) do capital social votante:

- i. alteração do Estatuto Social;
- ii. fusão, cisão, incorporação ou transformação do tipo societário da Companhia;
- iii. autorização para requerer a falência da Companhia, bem como sua recuperação judicial e extrajudicial;
- iv. dissolução, liquidação ou extinção da Companhia;
- v. partilha do acervo social da Companhia em caso de liquidação;
- vi. redução e aumento do capital da Companhia;
- vii. para fixar-se ou alterar-se a remuneração dos administradores da Companhia;
- viii. alteração da política de distribuição de dividendos prevista no Estatuto Social, bem como autorização para pagamento de juros sobre capital próprio; e ingresso de novos acionistas na Companhia.

**Parágrafo Único** - Todos os acionistas deverão exercer o seu direito de voto nas Assembleias Gerais, de forma a cumprir o disposto neste Capítulo. Votos proferidos em violação ao disposto neste Estatuto Social serão desconsiderados pelo Presidente da Assembleia Geral correspondente

#### **CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 13.** A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria. O mandato dos conselheiros e diretores da Companhia será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ISEC SECURITIZADORA S.A.  
Realizada em 01 de outubro de 2020, 10h00min.

Página - 7 - de 11

DUCEP  
27 10 20

**Parágrafo Único** - Os acionistas poderão optar, a qualquer tempo, por não eleger todos os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia, e referida decisão não será entendida ou interpretada como renúncia de tal direito.

### **Conselho de Administração**

**Artigo 14.** O Conselho de Administração será composto por 3 (três) membros, eleitos e destituíveis a qualquer tempo por deliberação dos acionistas, por meio de Assembleia Geral.

**Parágrafo Primeiro** - Os Conselheiros eleitos tomarão posse de seus cargos mediante a assinatura de seus respectivos termos de posse.

**Parágrafo Segundo** - A deliberação das matérias abaixo relacionadas é de competência exclusiva do Conselho de Administração, mediante a celebração de Reunião do Conselho de Administração da Companhia:

- i. fixação da orientação geral dos negócios e do planejamento estratégico da Companhia;
- ii. eleição e destituição dos Diretores da Companhia;
- iii. manifestação prévia sobre o relatório da administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras do exercício, bem como exame dos balancetes mensais;
- iv. proposta de criação de nova classe ou espécie de ações, bem como mudanças nas características das ações existentes;
- v. aprovação do orçamento anual e/ou quaisquer modificações;
- vi. aprovação da contratação, destituição ou substituição de auditores independentes da Companhia;
- vii. proposta do plano anual de negócios da Companhia ou sua modificação, a ser encaminhada à Assembleia Geral.; e
- viii. a prestação de quaisquer garantias ou a concessão de qualquer mútuo ou financiamento pela Companhia.

**Parágrafo Terceiro** - As Reuniões do Conselho de Administração serão consideradas validamente instaladas na presença de todos os Conselheiros eleitos, caso em que, independerá de convocação.

**Parágrafo Quarto** - As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas pela maioria dos votos dos Conselheiros e serão registradas no Livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração.

DUCEP  
27 10 20

**Parágrafo Quinto** - O Conselho de Administração da Companhia terá plena competência para deliberar sobre todas as matérias que não forem de exclusiva competência da Assembleia Geral, conforme estabelecidas pelo presente Estatuto Social ou por lei.

### Diretoria

**Artigo 15:** A Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 7 (sete) Diretores, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor de Relação com os Investidores, 1 (um) Diretor de Operações, 1 (um) Diretor de Gente e Inovação, 1 (um) Diretor de Tecnologia e 1 (um) Diretor de Compliance, sendo permitido o acúmulo de funções pelo (s) Diretor(es), salvo pelo Diretor de Compliance que não poderá acumular funções.

**Parágrafo Primeiro** – Os Diretores eleitos tomarão posse de seus cargos mediante a assinatura de seus respectivos termos de posse.

**Parágrafo Segundo** – Os Diretores ficarão dispensados de prestar caução.

**Parágrafo Terceiro** – A representação ativa e passiva da Companhia e a prática dos atos necessários ao seu funcionamento, competirá conjuntamente a (i) 2 (dois) Diretores, ou (ii) 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador, ou (iii) por 1 (um) procurador em caso de mandato *ad judícia*, sendo que sempre os procuradores deverão ter poderes específicos. Os instrumentos de mandato serão válidos ainda que o seu signatário deixe de integrar a Diretoria, salvo se for expressamente revogado.

**Parágrafo Quarto** – Nos atos de constituição de procuradores, a Companhia deverá ser necessariamente representada na forma do subitem '(i)' do Parágrafo Terceiro do presente Artigo, devendo as procurações conter prazo de validade não superior a 1 (um) ano, com exceção daquelas para fins judiciais, além da descrição específica dos poderes conferidos. Os Diretores deverão manter na sede social uma relação atualizada das procurações em vigor outorgadas pela Companhia.

**Parágrafo Quinto** – Compete à Diretoria o levantamento do balanço geral, das demonstrações de resultado e dos relatórios da administração, bem como a submissão de tais informações para manifestação e aprovação pela Assembleia Geral.

**Parágrafo Sexto** – As Reuniões da Diretoria serão consideradas validamente instaladas na presença de todos os Diretores eleitos, caso em que, independerá de convocação.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ISEC SECURITIZADORA S.A.  
Realizada em 01 de outubro de 2020, 10h00min.

Página - 9 - de 11

2020  
27 10 20

**Parágrafo Sétimo** – As deliberações das Reuniões da Diretoria serão tomadas pela maioria dos votos dos Diretores e serão registradas no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria.

**Parágrafo Oitavo** – Quaisquer atos estranhos ao objeto social e aos negócios da Companhia praticados por qualquer Diretor, procurador ou empregado da Companhia, como, por exemplo, outorga de avais, fianças, endossos e outras garantias, deverão ser previamente autorizados pela Assembleia Geral, sob pena de nulidade absoluta.

**Parágrafo Nono** – A remuneração global dos Diretores será estabelecida na reunião de Conselho de Administração que os eleger.

#### **Conselho Fiscal**

**Artigo 16.** A Companhia poderá instituir um Conselho Fiscal se assim julgar necessário.

#### **CAPÍTULO V EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E LUCROS**

**Artigo 17.** O exercício social iniciar-se-á no dia 1º de janeiro de cada ano e terminará no dia 31 de dezembro do mesmo ano. Ao final de cada exercício social, serão levantados pela Diretoria o balanço geral, as demonstrações de resultado e os relatórios da administração.

**Artigo 18.** Os lucros apurados em cada exercício terão o destino que a Assembleia Geral lhes der, conforme recomendação da Diretoria, depois de ouvido o Conselho Fiscal, quando em funcionamento, e depois de feitas as deduções determinadas em Lei.

**Artigo 19.** A Companhia poderá pagar juros sobre capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

**Artigo 20.** A Companhia poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá declarar dividendos e/ou juros sobre capital próprio com base em tais balanços ou balancetes, observados este Estatuto Social e a legislação aplicável.

#### **CAPÍTULO VI REEMBOLSO**

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ISEC SECURITIZADORA S.A.  
Realizada em 01 de outubro de 2020, 10h00min.

Página - 10 - de 11



2020  
27 10 20

**Artigo 21.** O reembolso, nos casos previstos em lei, será efetivado por valor igual ao do valor patrimonial líquido das ações da Companhia, apurado de acordo as disposições legais aplicáveis.

## **CAPÍTULO VII LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA**

**Artigo 22.** A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, obedecidas as formalidades legais.

## **CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 23.** Ocorrendo a separação ou divórcio de qualquer acionista, e sendo necessário efetuar a partilha das ações de emissão da Companhia de que tal acionista seja titular, o cônjuge não integrante da Companhia não poderá, nessas circunstâncias, nela ingressar.

**Artigo 24.** Os casos omissos neste Estatuto Social serão regulados pela Lei nº 6.404/76 e demais disposições legais aplicáveis.

**Artigo 25.** Os acionistas, antes de instaurarem qualquer procedimento litigioso contra outro acionista em relação a qualquer assunto ou desacordo decorrente deste Estatuto Social, deverão, em 30 (trinta) dias contados da primeira notificação por escrito enviada por qualquer acionista a outro neste sentido, utilizar a boa-fé para negociar um acordo acerca de tal assunto, sem prejuízo do disposto no Acordo de Acionistas da Companhia.

**Parágrafo Único** – Na hipótese de os acionistas não serem capazes de solucionar o assunto conforme o disposto no Artigo 25 acima, os acionistas elegem o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para analisar quaisquer controvérsias em relação a qualquer assunto ou desacordo decorrente deste Estatuto Social.

\*\*\*\*\*

J

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ISEC SECURITIZADORA S.A.  
Realizada em 01 de outubro de 2020, 10h00min.

Página - 11 - de 11

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II – APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS DA EMISSORA QUE APROVARAM A  
EMISSÃO E A OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP



JUCESP PROTOCOLO  
0.041.638/19-0



SECSECURITIZADORA S.A.



CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

NIRE N° 35.300.340.949

(Companhia Aberta)

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM 10 DE JANEIRO DE 2019**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Iniciada em 10 de janeiro de 2019, às 11:00h, na sede social da companhia, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004.
2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.
3. **PRESENÇA:** Presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.
4. **MESA:** **Presidente:** Sra. Juliane Effting Matias e **Secretária:** Sra. Ila Alves Sym
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes matérias: (i) aprovação do aumento no valor pré-aprovado para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") da Companhia para até R\$ 20.000.000.000,00 (Vinte bilhões de reais) e, (ii) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista na alínea "i" deste item.
6. **DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE:** Os Conselheiros deliberaram, por unanimidade de votos, e sem quaisquer restrições, autorizar a emissão de CRI e CRA até o limite de R\$ 20.000.000.000,00 (Vinte bilhões de reais) pela Companhia, por prazo indeterminado. Os CRI e CRA serão emitidos em uma ou mais emissões e séries, nos termos da lei competente, e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente, seja por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, ou por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009.
- 6.1. Fica autorizado a administração da Companhia para praticar todos e quaisquer atos relativos à implementação da deliberação a ser tomada nos termos do item 6 acima.

JUCESP  
22 01 19

7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente ata que, depois de lida e conferida, foi por todos assinada. **Mesa:** Presidente: Sr. Fernando Pinilha Cruz e Secretária Ila Alves Sym

Confere com o original lavrado em livro próprio.

São Paulo, 10 de janeiro de 2019.

Mesa:

  
Juliane Efting Matias  
Presidente

  
Ila Alves Sym  
Secretária

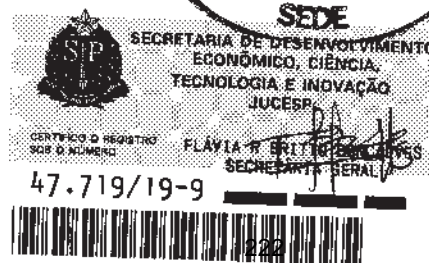
Conselheiros:

  
Fernando Pinilha Cruz

  
Jefferson Luis de Araújo Pavarin

  
Ivo Vel Kos

JUCESP  
22 JAN 2019  
SEDE



JUCESP



**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**CNPJ/MF 08.769.451/0001-08**

**NIRE 35.300.340.949**

*ATA DE REUNIAO DE DIRETORIA REALIZADA EM 03 DE FEVEREIRO DE 2021.*

1. Data, Hora e Local: Aos 03 de fevereiro de 2021, as 14 horas, na sede social da **ISEC SECURITIZADORA S.A.** (“Companhia” ou “Emissora”), na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, Conj. 215, bairro Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04533-004.
2. Convocação: Convocação dispensada haja vista a presença da totalidade dos membros da Diretoria.
3. Presença: Presente a totalidade dos membros da Diretoria, quais sejam: (a) **Daniel Monteiro Coelho de Magalhães**, Diretor Presidente e Diretor de Relações com os Investidores, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 44.997.520 SSP/SP inscrito no CPF/ME sob nº 353.261.49877; (b) **Juliane Effting Matias**, Diretora de Operações, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 34.309.220 inscrita no CPF/ME sob nº 311.818.988-62; (c) **Ila Alves Sym**, Diretora Jurídica, brasileira, casada, advogada, portadora do RG nº 37.573801 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 041.045.63730, e (d) **Jose Miguel da Fonseca Rodrigues**, Diretor de Distribuição, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 20.301.83 CRA/RJ, inscrito no CPF/ME sob nº 854.308.117 34. (“Diretores”)
4. Mesa: Presidente: Juliane Effting Matias; e Secretária: Luisa Herkenhoff Mis
5. Ordem do dia: Deliberar sobre a aprovação da emissão da 27ª (vigésima sétima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Companhia (“CRA” e “Oferta”, respectivamente), sendo certo que os CRA terão como lastro direitos creditórios do agronegócio oriundo das Debêntures (conforme abaixo definido) de emissão da **BRASILAGRO – COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, devidamente inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 07.628.528/0001-59, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.326.237 (“Devedora” ou “BrasilAgro”), nos

termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei nº 6.404/76”), da Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada (“Instrução CVM 600/18”), da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400/03”) e demais legislações e regulamentações aplicáveis.

6. Deliberações: Os membros da Diretoria da Companhia, aprovaram, por unanimidade e sem ressalvas, a 27ª (vigésima sétima) Emissão, em Série Única, de CRA (“Emissão”), sendo certo que os CRA terão como lastro direitos creditórios oriundos das Debêntures de emissão da Devedora, integralmente subscritas pela Emissora, nos termos da Lei nº 6.404/76, da Instrução CVM 600/18, da Instrução CVM 400/03 e demais legislações e regulamentações aplicáveis, com as seguintes características, que estão dispostas no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., lastreado em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*” (“Termo de Securitização”):

- a) Emissão: 27ª (vigésima sétima) Emissão da Emissora;
- b) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA, que gozarão das garantias que integram as Debêntures, qual seja, a alienação fiduciária de imóveis em garantia, formalizada pelo “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Emissora, a Devedora, a **AGRIFIRMA BAHIA AGROPECUÁRIA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 5º andar, sala 4, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, devidamente inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 10.296.779/0001-98, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP, sob o NIRE 29.204.010.092 (“Agrifirma Bahia”) e a **IMOBILIÁRIA CAJUEIRO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 5º andar, sala 4, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, devidamente inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 08.745.729/0001-07, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.221.343.040 (“Imobiliária Cajueiro” e “Contrato de Alienação Fiduciária”, respectivamente);
- c) Séries: Será emitida uma única série de CRA da 27ª Emissão;
- d) Identificação do Lastro e Possibilidade de Substituição: Os CRA serão lastreados nas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser



convolada na espécie com garantia real, para colocação privada, em Série Única da 2ª emissão da Devedora, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*”, celebrado entre a Devedora e a Emissora (“Escritura de Emissão” e “Debêntures”, respectivamente). Não há possibilidade de emissão do referido lastro;

e) Quantidade de CRA e Valor Nominal Unitário: Serão emitidos 300.000 (trezentos mil) CRA, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão, observado que a Quantidade de CRA emitida poderá ser aumentada, em até 20% (vinte por cento), em virtude do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização);

f) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que o Valor de Emissão dos CRA poderá ser aumentado, em até 20% (vinte por cento), em virtude do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização);

g) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRA, ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRA, pela variação do IPCA, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente;

h) Prazo de Vigência: os CRA terão prazo de vigência conforme disposto no Termo de Securitização;

i) Remuneração dos CRA: sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRA incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre (i) o Tesouro IPCA + com Juros Semestrais, denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN-B, com vencimento em 2026, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Securitização), acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) [4,95% (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos por cento)] ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, o que for maior, conforme vier a ser definido no Procedimento de

*Bookbuilding* a ser conduzido pelos Coordenadores (conforme definido no Termo de Securitização);

j) **Datas de Pagamento da Amortização e Remuneração dos CRA:** O Valor Nominal Unitário dos CRA (ou seu saldo) e a Remuneração serão pagos em cada Data de Pagamento, conforme Datas de Pagamento dos CRA dispostas no Termo de Securitização;

k) **Data de Vencimento dos CRA:** os CRA terão seu vencimento conforme disposto no Termo de Securitização;

l) **Forma de Comprovação de Titularidade:** Os CRA serão da forma nominativa e escritural e depositados pela Emissora em sistema de registro e liquidação financeira de ativos da B3, conforme o caso. Para todos os fins de direito, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRA o extrato de posição de ativos expedido pela B3. Adicionalmente serão admitidos os extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3;

m) **Regime Fiduciário:** Os CRA contarão com a instituição de Regime Fiduciário, conforme declaração da Emissora, nos termos do artigo 9º, inciso V, da Instrução CVM 600, que será anexada ao Termo de Securitização;

n) **Coobrigação da Emissora:** Não há, ou seja, não existe nenhum tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

o) **Sistema de Distribuição, Custódia Eletrônica, Negociação e Liquidação Financeira:** B3;

p) **Data de Emissão:** na data de emissão dos CRA a ser estabelecida no Termo de Securitização;

q) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;

r) **Encargos da Emissora:** Na hipótese de (i) o Patrimônio Separado dispor de recursos; (ii) observância de todos os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos no Termo de Securitização; e (iii) haver atraso no pagamento, que não seja decorrente de algum fator exógeno que fuja ao controle da Emissora, de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRA exclusivamente imputado à Emissora em razão de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, ou administração temerária ou,

ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado; serão devidos pela Emissora, considerando seu patrimônio próprio, a partir da data de inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis*, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o respectivo valor devido e não pago;

s) Local de Pagamento: Os pagamentos referentes ao Valor Nominal Unitário e à Remuneração dos CRA, ou quaisquer outros valores a que fazem jus os Titulares dos CRA, incluindo os decorrentes de antecipação de pagamento, serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3 e, conforme os CRA estejam custodiados eletronicamente na B3;

t) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRA, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem qualquer acréscimo moratório aos valores a serem pagos, ressalvados os casos onde os pagamentos sejam realizados através da B3, hipótese em que os prazos somente serão prorrogados quando a data de pagamento coincidir com um dia que não seja Dia Útil;

u) Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica: Os CRA serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e, para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3;

v) Preferência, Prioridade e Subordinação: Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de CRA. A cada CRA em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

w) Classificação de Risco: Não haverá classificação de risco para os CRA objeto desta Emissão;

x) Público-Alvo: Os CRA serão distribuídos publicamente aos Investidores (conforme definido no Termo de Securitização), sendo admitida, ainda, a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido no Termo de Securitização);

y) Utilização de Derivativos: Não há;

- z) Revolvência: Não há; e
- aa) Demais características: conforme a ser previsto no Termo de Securitização da Oferta e nos demais documentos da Oferta.

7. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi a presente ata lavrada, lida, aprovada e assinada por todos os presentes.

A presente ata é cópia fiel da via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 03 de fevereiro de 2021.

Mesa:

Nome: Juliane Effting Matias  
Presidente

Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
Secretária





DUCESP  
17 02 21  
MANIFESTO DE  
ASSINATURAS



Código de validação: 2NZ8R-TQ66L-BNP5N-L3JE4

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Juliane Effting Matias - Presidente da Mesa (CPF 311.818.988-62)

Luisa Herkenhoff Mis - Secretária da Mesa (CPF 122.277.507-74)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/2NZ8R-TQ66L-BNP5N-L3JE4>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXO III – APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS DA DEVEDORA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**BRASILAGRO – COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**  
Companhia Aberta de Capital Autorizado  
CNPJ/MF n.º 07.628.528/0001-59  
NIRE 35.300.326.237

**EXTRATO DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM 19 DE MARÇO DE 2021**

**Data, hora e local:** A reunião foi realizada em 19 de março de 2021, às 9:00 horas, na sede social da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas (“Companhia”), na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.309, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**Convocação e Presença:** Tendo sido todos os membros do Conselho de Administração regularmente convocados nos termos do artigo 19, parágrafo primeiro, do Estatuto Social, instalou-se validamente a reunião com a presença dos Conselheiros que esta ata subscrevem. Fica consignada a participação de Conselheiros Independentes via conferência telefônica e vídeo conferência, respectivamente, conforme facultado no artigo 19, *caput*, do Estatuto Social.

**Mesa:** Presidente: Eduardo S. Elsztain; e Secretário: André Guillaumon.

**Ordem do dia:** Deliberar sobre **(1)** a realização da emissão, formalização e operacionalização das Debêntures (conforme definido abaixo), que serão vinculadas à Operação de Securitização (conforme abaixo definido), com suas principais características e condições detalhadas no Anexo I à presente ata; **(2)** a celebração de todos e quaisquer instrumentos necessários à realização da Emissão e da Oferta (conforme definido abaixo), incluindo, mas não se limitando, aos seguintes instrumentos: **(a)** a Escritura de Emissão (conforme definido abaixo); **(b)** o Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo); **(c)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis (conforme definido abaixo); e **(d)** eventual aditamento à Escritura de Emissão para formalizar a alteração do número de debêntures efetivamente subscritas, conversão das Debêntures para espécie com garantia real ou alteração de taxa aplicável à Remuneração (conforme definido abaixo); **(3)** a autorização às subsidiárias da Companhia, a Imobiliária Cajueiro Ltda., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob nº 08.745.729/0001-07 (“Imobiliária Cajueiro”) e a Agrifirma Bahia Agropecuária Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.296.779/0001-98 (“Agrifirma Bahia” e, em conjunto com a Imobiliária Cajueiro, “Garantidoras”) para a constituição de alienação fiduciária pelas Garantidoras, em favor da Securitizadora (conforme definida abaixo) sobre imóveis de sua titularidade em garantia às obrigações que serão assumidas pela Companhia no âmbito das Debêntures e da Operação de Securitização (“Alienação Fiduciária” ou “Garantia”); e **(4)** a autorização da prática, pela Diretoria, de todos os atos que forem necessários à implementação e à realização da Emissão e da Oferta, bem como à formalização das

matérias tratadas nos itens (1) e (2) acima, incluindo a ratificação de todos os atos já praticados para a consecução da Emissão e da Oferta.

**Deliberações:** Dando início aos trabalhos, os Conselheiros examinaram e discutiram os itens constantes da ordem do dia, nos termos do artigo 59, parágrafo primeiro da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades Anônimas”), e aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas ou restrições:

**(1)** a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, da 2ª (segunda) emissão da Companhia (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), com as principais características previstas no Anexo I à presente ata, para colocação privada, e que serão vinculadas a uma operação de securitização, servindo de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 27ª (vigésima sétima) emissão da ISEC Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (respectivamente, “CRA” e “Securitizadora” ou “Debenturista”), nos termos da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a ser disciplinada pelo respectivo termo de securitização, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”, “Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente);

**(2)** a celebração de todos e quaisquer instrumentos necessários à Emissão, à Oferta e à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aos seguintes instrumentos: **(a)** o “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*” a ser celebrado entre a Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Debêntures e a VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário dos CRA (“Agente Fiduciário dos CRA” e “Escritura de Emissão”, respectivamente); **(b)** o “*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública em Regime de Garantia Firme de Colocação de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*”, a ser celebrado entre a Companhia e as instituições financeiras intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, na qualidade de coordenadores da Oferta (“Coordenadores” e “Contrato de Distribuição”, respectivamente); **(c)** o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre as Garantidoras, a Securitizadora e

a Companhia (“Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis”); e **(d)** eventuais aditamentos à Escritura de Emissão para formalizar a alteração do número de debêntures efetivamente subscritas, conversão das Debêntures para espécie com garantia real ou alteração de taxa aplicável à Remuneração das Debêntures (conforme prevista na Escritura de Emissão);

**(3)** a autorização às Garantidoras para a constituição de Alienação Fiduciária pelas Garantidoras em favor da Securitizadora (na qualidade de subscritora das Debêntures) sobre os imóveis de matrículas números 6.257, 6.335, 6.336, 6.376, 6.377, 6.405 e 6.462, todas do Cartório do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Correntina – BA, de sua titularidade, em garantia às obrigações que serão assumidas pela Companhia no âmbito das Debêntures e da Operação de Securitização;

**(4)** a autorização à Diretoria da Companhia para praticar todo e qualquer ato necessário ou recomendável à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, **(a)** a contratação de prestadores de serviços, incluindo, mas não se limitando, escriturador, banco liquidante, a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), agente fiduciário para representar a comunhão dos titulares dos CRA e assessores legais; **(b)** a negociação de todos os termos e condições da Escritura de Emissão, inclusive das hipóteses de vencimento antecipado, suas exceções, valores de referência (*thresholds*) e respectivos prazos de cura, do Contrato de Distribuição, do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e/ou de qualquer outro instrumento necessário ou recomendável à realização da Emissão e da Oferta e da Operação de Securitização (tais como procurações, aditamentos aos referidos instrumentos e demais instrumentos relacionados, inclusive para cancelamento de Debêntures que não forem integralizadas na Data de Integralização), bem como **(c)** a assinatura de todos esses documentos, incluindo a ratificação de todos os atos já praticados para a consecução da Emissão e da Oferta e da Operação de Securitização.

**Lavratura da Ata:** Aprovada a lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, parágrafo primeiro da Lei das Sociedades Anônimas.

**Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, a ata foi lavrada, aprovada e assinada pela totalidade dos membros do Conselho de Administração presentes à reunião e pelo Presidente e Secretário da Mesa.

**Assinaturas:** Presidente da Mesa: Eduardo S. Elsztain. Secretário: André Guillaumon. Conselheiros: Eduardo S. Elsztain; Alejandro G. Elsztain; Saul Zang; Carlos María Blousson; Alejandro Gustavo Casaretto; Isaac Selim Sutton; João de Almeida Sampaio Filho; Bruno dos Reis Magalhães; e Camilo Marcantonio Junior.

Certifico que as deliberações acima foram extraídas da ata lavrada no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração da Companhia.

São Paulo, 19 de março de 2021.

**Mesa:**

---

André Guillaumon  
Secretário

## ANEXO I

### Detalhamento da Emissão

- (a) **Número da Emissão:** a presente Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Companhia.
- (b) **Séries:** a Emissão será realizada em série única.
- (c) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão será de até R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").
- (d) **Quantidade de Debêntures:** serão emitidas até 240.000 (duzentos e quarenta mil) Debêntures.
- (e) **Destinação de Recursos:** os recursos captados por meio da presente Emissão, integralizados pelo Debenturista em favor da Companhia, deverão ser utilizados pela Companhia, integral e exclusivamente, para a exploração da atividade agrícola ("Destinação de Recursos"), nos termos do orçamento previsto no Anexo I da Escritura de Emissão ("Orçamento").
- (f) **Vinculação das Debêntures aos CRA:** as Debêntures serão vinculadas à Série Única da 27ª emissão de Certificado de Recebíveis do Agronegócio da Securitizadora, sendo certo que os CRA serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400.
- (g) **Colocação:** as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores.
- (h) **Data de Emissão das Debêntures:** para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será aquela indicada na Escritura de Emissão, sendo certa que tal data será fixada dentro do período de 1º de maio de 2021 a 30 de julho de 2021 ("Data de Emissão").
- (i) **Valor Nominal Unitário das Debêntures:** o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário") e será atualizado monetariamente, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, pela variação do IPCA, nos termos previstos na Escritura de Emissão ("Valor Nominal Unitário Atualizado").

**(j) Forma e Conversibilidade:** as Debêntures serão da forma nominativa, sem a emissão de cautela ou de certificados, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.

**(k) Espécie:** as Debêntures serão da espécie quirografária a ser convolada automaticamente na espécie com garantia real, sendo certo que será celebrado aditamento à Escritura de Emissão, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis for registrado no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas ou aprovação societária pela Companhia, unicamente para formalizar a convolação das Debêntures para a espécie com garantia real.

**(l) Garantia Real:** Nos termos estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento (i) todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas pela Companhia na Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao valor total da dívida representada pelas Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, acrescida da Remuneração, dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido) aplicáveis e de quaisquer custas e despesas judiciais e com honorários advocatícios incorridos na proteção dos interesses do Debenturista e quaisquer outras despesas de responsabilidade da Companhia previstas na Escritura de Emissão (incluindo multas, penalidades, indenizações, despesas, custas e demais encargos contratuais e legais aqui previstos), bem como quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelo Debenturista com relação à cobrança dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão e com relação à excussão da Garantia, conforme constituída pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, e (ii) de quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Companhia, nos termos dos documentos da Operação de Securitização ("Obrigações Garantidas"), as Garantidoras constituirão alienação fiduciária sobre os seguintes imóveis em favor da Securitizadora, observado que as Debêntures serão subscritas por esta ("Alienação Fiduciária" ou, simplesmente, "Garantia"): matrículas números 6.257, 6.335, 6.336, 6.376, 6.377, 6.405 e 6.462, todas do Cartório do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Correntina – BA.

**(m) Prazo e Forma de Integralização:** As Debêntures serão subscritas por meio do Boletim de Subscrição. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, em uma única parcela e em uma única data, pelo seu Valor Nominal Unitário ("Preço de Integralização"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros. Conforme previsto no Boletim de Subscrição, a integralização das Debêntures será realizada mediante o

cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (ou dispensa do cumprimento pelos Titulares dos CRA) previstas na Escritura de Emissão (“Data de Integralização”).

**(n) Comprovação de Titularidade:** para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista ou da Securitizadora, conforme o caso, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Companhia se obriga a promover a inscrição no Livro de Registro de Debêntures Nominativas em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da assinatura do Boletim de Subscrição. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente cláusula, a Companhia deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar cópia autenticada à Securitizadora da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição do titular das Debêntures.

**(o) Prazo de Vigência e Data de Vencimento:** as Debêntures terão prazo de vigência de 2.565 (dois mil quinhentos e sessenta e cinco) dias contados da Data de Emissão, sendo certo que a data de vencimento será indicada na Escritura de Emissão (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, Resgate Antecipado e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão.

**(p) Atualização Monetária das Debêntures:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures, pela variação do IPCA, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

**(q) Amortização Programada:** ressalvadas as hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, de Oferta de Resgate Antecipado e de Resgate Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão, o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será realizado nas datas e percentuais indicados na tabela prevista no Anexo IV da Escritura de Emissão (“Datas de Amortização Programada”), sendo que a última parcela será paga na Data de Vencimento, momento em que a totalidade do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e de quaisquer outros valores devidos pela Companhia ao Debenturista, nos termos da Escritura de Emissão, deverão ser pagos pela Companhia.

**(r) Amortização Extraordinária:** não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

**(s) Remuneração:** sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre (i) o Tesouro IPCA

+ com Juros Semestrais, denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN-B, com vencimento em 2026, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Securitização), acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 2,500% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 4,95% (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, o que for maior, conforme vier a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* a ser conduzido pelos coordenadores da Oferta, sem período de carência, apurados conforme base de cálculo estabelecida na Escritura de Emissão e devidos nos prazos previstos na Escritura de Emissão (“Remuneração das Debêntures”). Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Remuneração será paga nos termos da Escritura de Emissão. A Companhia estará autorizada a ajustar a Remuneração das Debêntures após concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRA, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da Data de Integralização (conforme definida abaixo), mediante a celebração de aditamento à Escritura de Emissão e cumprimento das formalidades de que trata a Cláusula 2 da Escritura de Emissão.

**(t) Pagamento da Remuneração:** a Remuneração das Debêntures será paga nas datas descritas no Anexo V à Escritura de Emissão (“Datas de Pagamento da Remuneração”).

**(u) Repactuação Programada:** as Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

**(v) Aquisição Facultativa das Debêntures:** a Companhia não poderá adquirir as Debêntures nos termos facultados pelo parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, não se confundindo esta hipótese com a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, realizadas nos termos previstos na Escritura de Emissão.

**(w) Oferta de Resgate Antecipado:** sem prejuízo do disposto no item (r) acima, a qualquer momento a contar da Data de Integralização, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar oferta de resgate antecipado parcial ou total das Debêntures, sujeita à aceitação dos Titulares dos CRA com o consequente cancelamento de tais Debêntures, conforme o caso (“Resgate Antecipado”), de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”).



**(x) Resgate Antecipado Facultativo:** A Companhia poderá exercer o resgate antecipado facultativo integral das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo de Evento Tributário"), caso se verifique obrigação de acréscimo de valores nos pagamentos devidos pela Companhia no âmbito das Debêntures em razão de incidência ou majoração de tributos, exceto nos casos em que tal incidência ou majoração de tributos decorra, direta ou indiretamente, de descumprimento pela Companhia de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão. Adicionalmente, a Companhia poderá, a partir do 4º (quarto) ano (inclusive) contado da Data de Emissão (inclusive), a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista, realizar o resgate antecipado facultativo total do saldo devedor da Escritura de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo Total" e, em conjunto com Resgate Antecipado Facultativo Evento Tributário, "Resgate Antecipado Facultativo"), observado o disposto na Escritura de Emissão.

**(y) Vencimento Antecipado:** Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a ocorrência de quaisquer dos eventos indicados a seguir acarretará o vencimento antecipado automático ou não automático das Debêntures, conforme o caso, nos termos da Escritura de Emissão (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado"): (a) inadimplemento pela Companhia, suas Controladas e/ou pelas Garantidoras de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista na Escritura de Emissão e/ou na Garantia, na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou na Garantia, não sanado no prazo de 01 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento, respeitados eventuais períodos de cura constantes nos instrumentos acima mencionados; (b) alteração ou transferência do controle acionário da Companhia e/ou das Garantidoras que implique na exclusão da Cresud S.A.C.I.F.Y.A. – Citibank DTVM S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.775.250/0001-42, como controladora final da Companhia e da Companhia como controladora final das Garantidoras, sem prévia autorização do Debenturista; (c) (i) liquidação, dissolução, ou extinção da Companhia e/ou das Garantidoras e/ou de qualquer de suas "Controladoras" (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações); (ii) decretação de falência da Companhia e/ou das Garantidoras e/ou de qualquer de suas Controladoras e/ou de qualquer de suas "Controladas" (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações); (iii) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou pelas Garantidoras e/ou por qualquer de suas Controladoras e/ou por qualquer de suas Controladas; (iv) pedido de falência da Companhia e/ou das Garantidoras e/ou de qualquer de suas Controladoras e/ou de qualquer de suas Controladas formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (v) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia e/ou das Garantidoras e/ou qualquer de suas Controladoras e/ou por qualquer de suas Controladas, independentemente do

deferimento do respectivo pedido; (d) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira da Companhia e/ou das Garantidoras e/ou de qualquer de suas Controladas (ainda que na condição de garantidora), oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, local ou internacional, observados os prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos de dívida; (e) inadimplemento, pela Companhia e/ou pelas Garantidoras e/ou por quaisquer de suas Controladas (ainda que na condição de garantidoras), de qualquer dívida ou obrigação financeira no âmbito do mercado financeiro e de capitais, local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do Certificado de Recebíveis do Agronegócio das 7ª e 8ª Séries da 1ª Emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Propriedade Securitização (“CRA da 1ª Emissão”), e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do CRA da 1ª Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, observados os prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos de dívida; (f) descumprimento de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral final que não tenha sido obtido efeito suspensivo, contra a Companhia e/ou contra as Garantidoras em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do CRA da 1ª Emissão, e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do CRA da 1ª Emissão; (g) redução de capital social da Companhia, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos, nos termos da lei; (h) alteração do Objeto Social da Companhia e/ou das Garantidoras, conforme disposto em seu Estatuto ou Contrato Social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Companhia e/ou das Garantidoras; (i) declaração de invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Escritura de Emissão e/ou da Garantia e/ou de quaisquer dos demais documentos da Operação de Securitização, por qualquer decisão judicial ou sentença arbitral; (j) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia e/ou pelas Garantidoras de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou da Garantia, exceto se aprovado pelo Debenturista, conforme previamente deliberado pelos Titulares dos CRA em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA; (k) transformação do tipo societário da Companhia de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; (l) questionamento judicial, pela Companhia e/ou pelas Garantidoras e/ou por qualquer de suas “Controladoras” (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), da Escritura de Emissão e/ou da Garantia e/ou de quaisquer dos documentos da Operação de Securitização, não sanado de forma definitiva no prazo legal ou no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que a Companhia e/ou as Garantidoras tomarem ciência do ajuizamento de tal

questionamento judicial, dos dois prazos o que for menor, para os casos em que o questionamento for realizado pelas Controladoras; (m) caso a Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto pela Companhia e/ou pelas Garantidoras; (n) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia, as Garantidoras e/ou qualquer de suas Controladas, exceto nas seguintes hipóteses e desde que a Companhia não seja extinta: (i) se previamente autorizado pelo Debenturista, conforme previamente deliberados pelos Titulares dos CRA em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA; ou (ii) se, exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Companhia, tiver sido assegurado ao Debenturista, durante o prazo mínimo de 06 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que for titular, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou (iii) nas hipóteses de cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo única e exclusivamente a Companhia, suas Controladoras e/ou Controladas; ou (iv) caso seja uma Operação Societária Autorizada; (o) inadimplemento, pela Companhia e/ou pelas Garantidoras, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou na Garantia não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento de notificação do respectivo inadimplemento pela Companhia, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico; (p) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças necessárias para a consecução do Objeto Social da Companhia e do objeto social das Garantidoras, exceto pelas autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças que estejam em processo de renovação e que não impeçam a Companhia e/ou as Garantidoras, conforme o caso, de executarem seus respectivos objetos sociais e que não estejam em desacordo com as leis e normas aplicáveis; (q) constituição de qualquer ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima) sobre os bens objeto da Garantia ou de eventuais outras garantias constituídas no âmbito da Emissão; (r) não atendimento, após decorridos eventuais prazos de cura previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, às obrigações de reforço e/ou aos limites, percentuais e/ou valores da Garantia; (s) protesto de títulos contra a Companhia e/ou contra as Garantidoras e/ou qualquer de suas Controladas (ainda que na condição de garantidoras) em valor, individual ou agregado, igual ou superior a: R\$ 15.000.000,00

(quinze milhões de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do CRA da 1ª Emissão, e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do CRA da 1ª Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se o protesto tiver sido efetuado por comprovado erro ou má-fé de terceiros ou cancelado, ou ainda se for validamente contestado em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da ciência do respectivo protesto pela parte protestada. Para fins deste inciso, a comprovação de erro ou má-fé de terceiros se dará mediante a apresentação, pela parte protestada, do respectivo comprovante de pagamento do título protestado; (t) existência de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral que não tenha sido obtido efeito suspensivo, contra a Companhia e/ou contra as Garantidoras em valor individual igual ou superior a: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do CRA da 1ª Emissão, e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do CRA da 1ª Emissão; (u) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição sobre a propriedade e/ou a posse direta ou indireta de seus ativos em valor individual igual ou superior a (i) em caso de desapropriação, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) e, cumulativamente, caso a respectiva indenização paga pela entidade governamental à Companhia em razão da desapropriação corresponda a menos de 70% (setenta por cento) do valor de avaliação do respectivo imóvel desapropriado; ou (ii) em caso de confisco ou qualquer outro ato similar de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais); (v) não utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Escritura de Emissão; (w) questionamento judicial, por qualquer pessoa diversa da Companhia e das Garantidoras, da Escritura de Emissão e/ou da Garantia, não contestado no prazo legal ou no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que a Companhia e/ou as Garantidoras tomarem ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial, dos dois prazos o que for menor; (x) propositura de ação judicial que tenha por objeto a atuação, pela Companhia e/ou pelas Garantidoras, em desconformidade com as Leis Anticorrupção (conforme definido na Escritura de Emissão); (y) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia e/ou pelas Garantidoras em qualquer dos documentos da Operação da Securitização é falsa ou incorreta, neste último caso, em qualquer aspecto material; (z) distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do Estatuto Social da Companhia vigente na Data de Emissão; (aa) não observância, pela Companhia, por 2 (dois) trimestres consecutivos, durante a vigência das Debêntures, do índice financeiro (conforme indicado na Escritura de Emissão); (bb) não observância, pela Companhia,

por 2 (dois) trimestres consecutivos, durante a vigência das Debêntures, do índice financeiro aplicável ao CRA da 1ª Emissão ou em outras operações similares à descrita no Termo de Securitização; (cc) o não registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis no prazo estabelecido na Escritura de Emissão, sem que seja constituída garantia adicional, nos termos da Escritura de Emissão; (dd) cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária com terceiros não integrantes do Grupo Econômico da Companhia, pela Companhia, pelas Garantidoras e/ou por qualquer de suas Controladas, exceto se, cumulativamente, (i) não configurar uma fusão; (ii) a Companhia não for extinta; (iii) o objetivo final de referidos atos seja exclusivamente a aquisição de imóveis rurais por meio indireto; e (iv) referidos atos não impliquem no descumprimento por parte da Companhia das declarações e garantias prestadas nos termos da Escritura de Emissão ("Operação Societária Autorizada")"; (ee) existência de decisão administrativa e/ou judicial, imediatamente exigível, cujos efeitos não sejam suspensos ou revertidos dentro do prazo legal ou prazo de 30 (trinta) dias contados da sua publicação, o que for menor, por inobservância, pela Companhia, Controladas e/ou Garantidoras, da legislação trabalhista, relacionada ao incentivo à prostituição, utilização de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo; e (ff) existência de decisão judicial condenatória, imediatamente exigível, cujos efeitos não sejam suspensos ou revertidos dentro do prazo legal ou prazo de 30 (trinta) dias contados da sua publicação, o que for menor, que reconheça, de forma direta ou indireta, a participação ativa da Companhia, das Controladas e/ou das Garantidoras, em atos e/ou fatos lesivos à legislação trabalhista com relação a condutas que caracterizem assédio moral ou sexual. A Diretoria da Companhia está autorizada a negociar todos os termos e condições das hipóteses de vencimento antecipado, suas exceções, valores de referência (*thresholds*) e respectivos prazos de cura.

**(z) Multa e Juros Moratórios:** ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia à Debenturista nos termos da Escritura de Emissão, da Emissão e/ou da Oferta, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada da data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/21FB-0D0E-6BC5-5F8C> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 21FB-0D0E-6BC5-5F8C



### Hash do Documento

E9183CF9D1EC3ABCF50190DA4C784909840DD09AE980C01799978186FA7BD48A

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 19/03/2021 é(são) :

andré Guillaumon (Signatário) - 002.728.986-94 em 19/03/2021

22:40 UTC-03:00

**Nome no certificado:** Andre Guillaumon

**Tipo:** Certificado Digital



**ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA EMISSORA DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº  
400/03**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários na categoria “B”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única de sua 27ª emissão (“CRA” e “Oferta”, respectivamente), para todos os fins e efeitos, conforme estabelecido no Termo de Securitização (abaixo definido), para fins de atendimento ao previsto no artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), vem, pela presente, **DECLARAR** que:

- a) as informações prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora e as informações constantes do Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta
- c) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, a veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta, incluindo aquelas relativas à caracterização da Devedora como produtora rural, bem como das atividades para as quais tais recursos serão por ela destinados;
- d) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos CRA a serem ofertados, da Emissora e de suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta;
- e) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta;

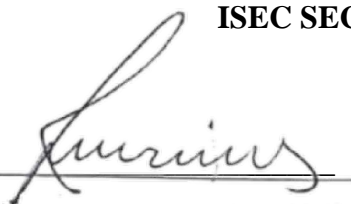
f) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada; e


g) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, Agente Fiduciário e assessores legais contratados para oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização (abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*” (“Termo de Securitização”).

São Paulo, 23 de março de 2021.

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Juliane Effting Matias  
Cargo: RG: 34.309.220-7  
CPF: 311.818.988-62

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Eduardo M. V. Caires  
Cargo: RG: 23.099.843-4  
CPF: 216.064.508-75

**ANEXO V – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DO ART. 56 DA  
INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencente ao grupo UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A., com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 7º andar, Vila Olímpia, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73, neste ato, representada na forma de seu estatuto social (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis do agronegócio da série única da 27ª emissão (“CRA”) da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “B”, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato, representada na forma de seu estatuto social (“Emissão” e “Emissora”, respectivamente), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), vem, pela presente, **DECLARAR** que:

- (i) Tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: **(i)** as informações fornecidas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas relativas à caracterização da Devedora como produtora rural, bem como das atividades para as quais tais recursos serão por ela destinados, assim como as informações eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”) e venham a integrar o prospecto definitivo da Oferta (“Prospecto Definitivo”) são e serão suficientes, conforme o caso, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) O Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRA, a respeito dos CRA, da Emissora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e


As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não estejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. lastreado em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*”.

São Paulo, 23 de março de 2021.

**UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS S.A.**

Por:

Cargo:

  
(Procurador)

Por:

Cargo:



**ANEXO VI – DECLARAÇÃO DA EMISSORA DO ITEM III DO §1º DO ART. 11 DA  
INSTRUÇÃO CVM Nº 600/18**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## **DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA**

A **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “B”, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato, representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atendimento ao previsto pelo inciso III do parágrafo 1º do artigo 11 da Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada, na qualidade de Emissora de certificados de recebíveis do agronegócio da série única da 27ª emissão (“Emissão” e “CRA”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, conforme estabelecido no Termo de Securitização (abaixo definido), que atestou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para atestar e assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto da oferta dos CRA e no Termo de Securitização (abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. lastreado em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*” (“Termo de Securitização”).

São Paulo, 15 de abril de 2021

### **ISEC SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome: Juliane Effting Matias

Cargo: Diretora de Operações

\_\_\_\_\_  
Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires

Cargo: Procurador

Este documento foi assinado digitalmente por Juliane Effting Matias e Eduardo De Mayo Valente Caires.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 7944-A542-4B02-AC4E.

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/7944-A542-4B02-AC4E> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 7944-A542-4B02-AC4E



### Hash do Documento

B8FAD6DD09ABB79DB73D408991266D420E9734E1ED299060818E30C0D165427A

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/04/2021 é(são) :

Juliane Effting Matias - 311.818.988-62 em 15/04/2021 18:21

UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

Eduardo de Mayo Valente Caires - 216.064.508-75 em

15/04/2021 17:32 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital



**ANEXO VII – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DO ITEM III DO §1º DO  
ART. 11 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 600/18**

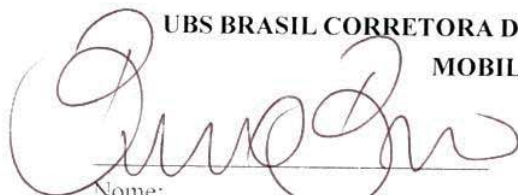
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

A **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencente ao grupo UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A., com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 7º andar, Vila Olímpia, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73, neste ato, representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo inciso III do parágrafo 1º do artigo 11 da Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis do agronegócio da série única da 27ª emissão da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "B", Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato, representada na forma de seu estatuto social ("CRA", "Emissora" e "Emissão", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto da Oferta dos CRA e no Termo de Securitização (conforme abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*" ("Termo de Securitização").

São Paulo, 15 de abril de 2021



Nome:

Cargo:

**BRUNO BARINO**  
Managing Director  
Chief Financial Officer Brazil



Nome:

Cargo:

**A. FERNANDO L. RIBEIRO**  
DIRETOR EXECUTIVO  
COMPLIANCE & CONTROLE INTERNOS  
CPF: 011.190.218-55

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VIII – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO DO ITEM III DO §1º DO  
ART. 11 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 600/18**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário”), para fins de atendimento ao previsto pelo inciso III, do parágrafo 1º do artigo 11 da Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído no âmbito da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da Série Única da 27ª emissão (“CRA”) da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “B”, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissão” e “Emissora”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que **(i)** verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para atestar e assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto da Oferta dos CRA e no Termo de Securitização (abaixo definido); e **(ii)** não se encontra em nenhuma das situações de conflitos que a impeça de exercer a função de agente fiduciário para a Emissão descritas no artigo 5º da Instrução da CVM nº 583 de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada, e **(a)** não exerce cargo ou função, ou presta auditoria ou assessoria de qualquer natureza à Emissora, suas coligadas, controladas ou controladoras, ou sociedade integrante do mesmo grupo da Emissora, **(b)** não é associada a outra pessoa natural ou instituição financeira que exerça as funções de agente fiduciário nas condições previstas no item (a), acima, **(c)** não está, de qualquer modo, em situação de conflito de interesses no exercício da função de agente fiduciário, **(d)** não é instituição financeira coligada à Emissora ou a qualquer sociedade pela Emissora controlada, **(e)** não é credora, por qualquer título, da Emissora ou de qualquer sociedade por ela controlada, **(f)** não é instituição financeira **(1)** cujos administradores tenham interesse na Emissora, **(2)** cujo capital votante pertença, na proporção de 10% (dez por cento) ou mais, à Emissora ou a quaisquer dos administradores ou sócios da Emissora, **(3)** direta ou indiretamente controle ou que seja direta ou indiretamente controlada pela companhia Emissora.

Este documento foi assinado digitalmente por Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga e Vitoria Guimaraes Havir.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 813D-410D-4801-12A1.



As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*” (“Termo de Securitização”).

São Paulo, 15 de abril de 2021

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome: Vitória Guimarães Havir  
Cargo: Procuradora

\_\_\_\_\_  
Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga  
Cargo: Diretora

Este documento foi assinado digitalmente por Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga e Vitoria Guimaraes Havir.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 813D-410D-4801-12A1.

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/813D-410D-4801-12A1> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 813D-410D-4801-12A1



### Hash do Documento

4005EB20750E76BC8E3D6431E9B8C14E74171D5886DFEA8643C6605E18113740

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/04/2021 é(são) :

- Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga - 009.635.843-24 em 15/04/2021 17:38 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Vitoria Guimaraes Havir - 409.470.118-46 em 15/04/2021 17:24 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IX – ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA NA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**

*celebrado entre*

**BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**

*na qualidade de emissora das Debêntures*

*e*

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

*na qualidade de Debenturista*

**Datado de 22 de março de 2021**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA NA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas

**1. BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 1.309, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, devidamente inscrita perante o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº. 07.628.528/0001-59, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.326.237, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Companhia” ou “Emissora”); e

**2. ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “B”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato, representada na forma de seu estatuto social (“Debenturista” ou “Securitizedora”);

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) A Companhia tem por objeto social as atividades descritas na Cláusula 3.1 abaixo;
- (ii) No âmbito de suas atividades, a Companhia tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, em Série Única, da 2ª (Segunda) Emissão, da espécie quirografária a ser convolada na espécie com garantia real, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão (conforme abaixo definida), a serem integralmente subscritas pela Debenturista (respectivamente, “Emissão” e “Debêntures”);
- (iii) Os recursos decorrentes das Debêntures serão destinados única e exclusivamente a atividades da Companhia relacionadas ao agronegócio, no curso ordinário dos seus negócios, na forma aqui prevista;



(iv) As Debêntures emitidas pela Companhia e subscritas pela Debenturista conferirão direito de crédito em face da Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão;

(v) Após a subscrição e integralização das Debêntures, que está condicionada à integralização dos CRA, conforme abaixo definido, a Debenturista será credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Companhia no âmbito das Debêntures, as quais representam direitos creditórios do agronegócio (“Créditos do Agronegócio”), nos termos do §1º, do artigo 23, da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei 11.076”) e do artigo 3º da Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada (“Instrução CVM 600”);

(vi) O agente fiduciário dos CRA, a ser contratado e definido de acordo com o Termo de Securitização (conforme abaixo definido) (“Agente Fiduciário”), acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 3.6 abaixo do artigo 3º da Instrução CVM 600;

(vii) A emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de direitos creditórios do agronegócio, que resultará na emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da Securitizadora (“CRA”), em volume proporcional à quantidade de Debêntures emitida, nos termos da Instrução CVM 600, aos quais os Créditos do Agronegócio serão vinculados como lastro, na forma a ser prevista no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., lastreado em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*”, a ser firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), de modo que as Debêntures ficarão vinculadas aos CRA e seus respectivos patrimônios separados (“Operação de Securitização”); e

(viii) Os CRA serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Oferta” e “Instrução CVM 400”, respectivamente), e serão destinados aos Investidores Institucionais e Não-Institucionais, conforme definidos no Termo de Securitização, conforme alterada (conforme subscrevam e integralizem os CRA no âmbito da Oferta, os “Titulares dos CRA”), nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública em Regime de Garantia Firme de Colocação de*

*Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.* (“Contrato de Distribuição”), a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia, o UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“UBS”), o Banco Bradesco BBI S.A. (“BBI”) e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“XPI”); e, em conjunto com UBS e BBI, os “Coordenadores”), no âmbito da Oferta.

Celebram, na melhor forma de direito, o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*” (“Escritura de Emissão”), que será regida pelas seguintes cláusulas e condições:

## **1. AUTORIZAÇÃO**

1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 19 de março de 2021 (“RCA”), por meio da qual foram aprovados os termos e condições da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada na espécie com garantia real, em Série Única, para colocação privada, da Companhia (“Emissão”), nos termos do artigo 59 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

## **2. REQUISITOS DA EMISSÃO**

### **2.1. Arquivamento e Publicação da Ata da RCA**

2.1.1. A ata da RCA que aprovou os termos e condições da Emissão e das Debêntures será **(a)** devidamente arquivada perante a JUCESP; e **(b)** publicada no jornal “O Estado de São Paulo” e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 62, inciso I, e artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.2. A Companhia compromete-se a **(i)** em até 3 (três) Dias Úteis contados da data da realização da RCA, enviar à Securitizadora comprovante do protocolo de inscrição de sua ata na JUCESP; **(ii)** atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP de forma tempestiva; e **(iii)** enviar à Securitizadora 1 (uma) cópia da ata da RCA devidamente

registrada na JUCESP no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a obtenção do referido registro.

## 2.2. Arquivamento desta Escritura de Emissão

2.2.1. A presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.2. A Companhia compromete-se a **(a)** em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da assinatura desta Escritura de Emissão ou de eventuais aditamentos, realizar o protocolo na JUCESP e enviar à Securitizadora o respectivo comprovante do protocolo de inscrição na referida junta comercial; **(b)** atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP de forma tempestiva; e **(c)** enviar à Securitizadora 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão, com cópia ao Agente Fiduciário, bem como de eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCESP, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a obtenção do referido registro. Caso a JUCESP não esteja em regular funcionamento por conta de decretação de calamidade pública ou o órgão fornecer nota quanto à suspensão momentânea dos serviços, ocasião em que a Companhia deverá obter o arquivamento em até 30 (trinta) dias corridos contados da data em que a JUCESP restabelecer a prestação regular dos seus serviços, passíveis de extensão por mais 30 (trinta) dias corridos, em caso de exigência formal pelo respectivo órgão público. Em qualquer caso, as Debêntures somente serão subscritas e integralizadas mediante o integral cumprimento das Condições Precedentes e, neste caso, com o devido arquivamento desta Escritura de Emissão, nos termos da cláusula 4.8.1. (i) abaixo.

2.2.3. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser celebrados pela Companhia, pelo Debenturista e pelo Agente Fiduciário, e somente poderão ser realizados após aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme cláusula 8 abaixo, e posteriormente arquivados na JUCESP, nos termos da cláusula 2.2.2 acima.

2.2.4. A Securitizadora fica, desde já, autorizada e constituída de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, para, em nome da Companhia, e às expensas desta, ou do Fundo de Despesas, conforme definido no Termo de Securitização, promover o registro desta Escritura de Emissão, caso a Companhia não o faça no prazo determinado na cláusula 2.2.2 acima, o que não descaracteriza, contudo, o descumprimento de obrigação não pecuniária pela Companhia, nos termos da alínea “a” da cláusula 4.27.3 abaixo.

### 2.3. Subscrição das Debêntures

2.3.1. As Debêntures serão objeto de subscrição privada pelo Debenturista.

### 2.4. Registro para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação

2.4.1. A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para o Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

### 2.5. Inexigibilidade de Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)

2.5.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou perante a ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

### 2.6. Constituição da Garantia

2.6.1. A Garantia das Debêntures, representadas pela Alienação Fiduciária de Bens Imóveis (conforme definido abaixo), será constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis (conforme definido abaixo), nos termos da cláusula 5 abaixo e conforme disposto no artigo 62, inciso III da Lei das Sociedades por Ações.

2.6.2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis deverá ser registrado pela Companhia no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Correntina em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da prenotação, que ocorrerá em até 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária, e será apresentada à Fiduciária em até 03 Dias Úteis, observado que o prazo de registro poderá ser automaticamente prorrogado por mais 45 (quarenta e cinco) dias corridos, no caso de eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente. Os prazos de registro previstos neste item estarão automaticamente suspensos enquanto o funcionamento do respectivo cartório não estiver regular em razão de estado de calamidade

decretada pela autoridade pública ou por nota emitida pelo oficial do respectivo cartório. Em qualquer caso, as Debêntures somente serão subscritas e integralizadas com o cumprimento integral das Condições Precedentes e, neste caso com o devido registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, no respectivo cartório, nos termos da cláusula 4.8.1.(ix) abaixo descrita.

2.6.2.1. Garantias Alternativas. Na hipótese de o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis não ser registrado no prazo estabelecido na Cláusula 2.6.2 acima, a Companhia deverá, independentemente de qualquer notificação, constituir e manter válidas até que o Contrato de Alienação Fiduciária seja devidamente registrado nos termos da cláusula 2.6.2 acima, quaisquer das seguintes garantias adicionais: **(i)** contratação de carta de fiança prevendo a Securitizadora como beneficiária, junto à qualquer das seguintes instituições financeiras de primeira linha: Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A. Banco Santander (Brasil) S.A., Banco BTG Pactual S.A., Banco Rabobank International Brasil S/A. e XP Investimento Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários .S.A., no valor equivalente a 100% (cem por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme na cláusula 4.4.1.; ou **(ii)** abertura e manutenção de conta vinculada, a ser movimentada exclusivamente sob orientação da Debenturista, com recursos em montante equivalente a 100% (cem por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado, a ser prestada em garantia em favor do Debenturista por meio da formalização do contrato de abertura e administração de conta vinculada, junto a qualquer das instituições financeiras de primeira linha mencionadas nesta cláusula e escolhida pela Companhia, necessário para tanto, com concessão de livre acesso à conta vinculada à Securitizadora (“Garantias Alternativas”).

2.6.2.2. A constituição de garantia adicional nos termos da cláusula 2.6.2.1 acima deverá ser feita em até 10 (dez) Dias Úteis contados do término do prazo mencionado na cláusula 2.6.2.

2.6.2.3. A garantia adicional constituída nos termos da cláusula 2.6.2.1 será liberada automaticamente mediante registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

2.6.2.4. A constituição das Garantias Alternativas e sua liberação, nos termos das cláusulas 2.6.2.1 e 2.6.2.3 acima, não estão sujeitas à aprovação dos Titulares dos CRA reunidos em Assembleia Geral (“Assembleia Geral dos Titulares dos CRA”), já tendo sido pré-aprovadas desde a presente data.

2.6.2.5. O não registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis no prazo estabelecido na cláusula 2.6.2 acima sem que seja constituída garantia adicional, nos termos da cláusula 2.6.2.1 acima e no prazo estabelecido na cláusula 2.6.2.2 acima, será considerado um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, na forma prevista nas alíneas “d” e “o” da cláusula 4.27.3 abaixo.

### **3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

#### **3.1. Objeto Social da Companhia**

3.1.1. Nos termos do artigo 3º do seu estatuto social, a Companhia tem por objeto social **(i)** a exploração da atividade agrícola, pecuária, florestal de qualquer espécie e natureza e prestação de serviços direta ou indiretamente relacionados; **(ii)** a compra, venda e/ou locação de propriedades, terrenos, edificações e imóveis em áreas rurais e/ou urbanas; **(iii)** a importação e a exportação de produtos e insumos agrícolas e relacionados à pecuária; **(iv)** a intermediação em operações de natureza imobiliária de quaisquer tipos; **(v)** a participação, como sócia, em outras sociedades, simples ou empresárias e em empreendimentos comerciais de qualquer natureza, no Brasil e/ou no exterior, relacionados direta ou indiretamente aos objetivos aqui descritos; e **(vi)** a administração de bens próprios e de terceiros (“Objeto Social”).

#### **3.2. Número da Emissão**

3.2.1. A presente Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Companhia.

#### **3.3. Número de Séries**

3.3.1. A Emissão será realizada em Série Única.

#### **3.4. Valor Total da Emissão**

3.4.1. O valor total da Emissão será de até R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (“Valor Total da Emissão”), observado o disposto na cláusula 3.5.2 abaixo.

#### **3.5. Quantidade de Debêntures**

3.5.1. Serão emitidas até 240.000 (duzentas e quarenta mil) Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo).

3.5.2. Caso a integralização dos CRA seja inferior a 240.000 (duzentas e quarenta mil) CRA, a quantidade de Debêntures prevista na Cláusula 3.5.1 acima, será reduzida proporcionalmente, com o conseqüente cancelamento das Debêntures subscritas e não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRA, para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e, conseqüentemente, o Valor Total da Emissão, observado o disposto nesta Escritura e no Termo de Securitização.

### 3.6. Destinação de Recursos

3.6.1. Os recursos captados por meio da presente Emissão, e integralizados pelo Debenturista em favor da Companhia, deverão ser utilizados pela Companhia, integral e exclusivamente, às suas atividades vinculadas ao agronegócio, em sua capacidade de produtora rural, assim entendidas como as operações, investimentos e necessidades de financiamento relacionadas com a produção, comercialização, beneficiamento ou industrialização de produtos ou insumos agropecuários, em especial com relação ao custeio das despesas operacionais e aos custos relacionados às atividades de produção e de comercialização de produtos agropecuários, nos termos do objeto social da Companhia e no curso ordinário de seus negócios, nos termos do artigo 3º, inciso I da Instrução CVM 600 e do artigo 23 da Lei nº 11.076/04 (“Destinação de Recursos”), em linha com o orçamento estimativo previsto no Anexo I desta Escritura de Emissão (“Orçamento”).

3.6.2. A Companhia deverá destinar a totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão nos termos da Cláusula 3.6.1 acima até a Data de Vencimento ou até que a Companhia utilize a totalidade de tais recursos nos termos da Cláusula 3.6.1, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, na ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de Resgate Antecipado, nos termos desta Escritura de Emissão, a Companhia permanecerá obrigada a destinar a totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão nos termos da Cláusula 3.6.1 acima até a Data de Vencimento ou até que a Companhia utilize a totalidade de tais recursos nos termos da Cláusula 3.6.1 acima, o que ocorrer primeiro.

3.6.3. Tendo em vista que Debêntures são emitidas no âmbito da Operação de Securitização, a destinação dos recursos captados por meio da presente Emissão se dará a partir da emissão e integralização dos CRA, de modo que não haverá reembolso de custos e despesas incorridos anteriormente à emissão e integralização dos CRA.

3.6.4. A Companhia caracteriza-se como “produtor rural” nos termos do artigo 165 da IN RFB nº 971/09 e da Lei nº 11.076/04, sendo que (a) constam como suas atividades principal e secundárias na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, identificada em seu comprovante de inscrição e situação cadastral no CNPJ/ME, (i) o cultivo de cana-de-açúcar, representada pelo CNAE nº 01.13-0-00; (ii) criação de bovinos para corte, representada pelo CNAE nº 01.51-2-01; (iii) cultivo de cereais, representada pelo CNAE nº 01.11-3-99; e (iv) cultivo de soja, representada pelo CNAE nº 01.15-6-00; e (b) consta como objeto social da Companhia, dentre outras atividades previstas no artigo 3º de seu estatuto social, (i) a exploração da atividade agrícola, pecuária e florestal de qualquer espécie e natureza e prestação de serviços direta ou indiretamente relacionados; e (ii) a importação e a exportação de produtos e insumos agrícolas e relacionados à pecuária.

3.6.5. A Companhia obriga se a informar o Agente Fiduciário e a Securitizadora sobre a correta Destinação dos Recursos, por meio de envio de relatório (a) semestralmente, todo último Dia Útil dos meses de setembro e março, até a Data de Vencimento ou até que a data em que a Companhia utilizar a totalidade de tais recursos nos termos da Cláusula 3.6.1 acima, o que ocorrer primeiro; e (b) na data de quitação da totalidade das obrigações assumidas pela Companhia no âmbito desta Escritura de Emissão em virtude do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de Resgate Antecipado, nos termos desta Escritura de Emissão, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação dos Recursos descrevendo os valores e percentuais dos recursos destinados no respectivo período, respeitando da Data de Vencimento como prazo limite, acompanhadas das notas fiscais e, se aplicável, de seus arquivos no arquivo formato “XML” de autenticação de notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

3.6.5.1. As Partes reconhecem desde já que o Orçamento é meramente estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma previsto no Orçamento, não restará configurado qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou hipótese de Resgate Antecipado.



3.6.6. Na hipótese de o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por uma Autoridade (conforme definido abaixo), para fins de atendimento às Normas (conforme definido abaixo) e a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a comprovar(em) a destinação dos recursos nos termos desta Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, a Companhia deverá enviar, obrigatoriamente, ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, os documentos e informações necessários, incluindo eventuais documentos de natureza contábil, para a comprovação da utilização dos recursos desembolsados e já utilizados, em até **(i)** 5 (cinco) Dias Úteis antes da data final do prazo demandado pela autoridade competente; ou **(ii)** caso o prazo demandado pela autoridade competente seja inferior a 5 (cinco) Dias Úteis, em prazo compatível à apresentação tempestiva da referida documentação pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora à autoridade competente. Caso a Companhia não observe os prazos indicados pelo Agente Fiduciário, este deverá envidar seus melhores esforços, no limite de sua atuação, de modo a verificar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, com base em eventuais documentos e informações obtidas.

3.6.6.1. Para fins desta cláusula, entende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica (“Pessoa”), entidade ou órgão:

- (i)** vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público, e/ou
- (ii)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

3.6.6.2. Entende-se por “Norma”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

3.6.7. O Agente Fiduciário deverá verificar a efetiva destinação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão nos termos da Cláusula 3.6.1 acima até a Data de Vencimento ou até que a Companhia utilize a totalidade de tais recursos nos termos da Cláusula 3.6.1, o que ocorrer primeiro.

3.6.7.1. Em atendimento ao item 35 do Ofício Circular CVM/SRE 01/20, de 05 de março de 2020, ressalta-se que o Agente Fiduciário, em seu dever de agir com cuidado e diligência, não deve se limitar aos documentos fornecidos e declarações apresentadas pela Companhia. Deve buscar também todos os documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e defeitos das informações apresentadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação.

3.6.7.2. Uma vez comprovada a efetiva destinação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão nos termos da Cláusula 3.6.1 acima, a Companhia e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.6.5 acima.

3.6.8. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.6.7.1 acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos eventualmente encaminhados pela Companhia ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo à Securitizadora e ao Agente Fiduciário a responsabilidade por verificar a validade ou veracidade das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Companhia, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do que for mencionado na destinação dos recursos.

### 3.7. Vinculação das Debêntures aos CRA

3.7.1. As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas à Série Única da 27ª emissão de Certificado de Recebíveis do Agronegócio da Securitizadora, sendo certo que os CRA serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400, conforme definido no Termo de Securitização.

3.7.2. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 3.7.1 acima, a Companhia tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a integralização das Debêntures prevista na

Cláusula 3.7.1 acima, em razão dos regimes fiduciários a serem instituídos pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97 e da Instrução CVM 600, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados pelos investidores dos CRA e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações do Debenturista.

3.7.3. Para fins deste instrumento, são considerados “Documentos da Operação”: **(i)** a presente Escritura de Emissão; **(ii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis (conforme definido abaixo); **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** os boletins de subscrição dos CRA; **(v)** o Contrato de Distribuição; e **(vi)** os demais documentos referentes à Oferta dos CRA.

3.7.4. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações e pelos “Boletins de Subscrição”.

3.7.5. Por força da vinculação das Debêntures aos CRA, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se em qualquer Assembleia Geral de Debenturista convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRA, após a realização de uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, nos termos do Termo de Securitização.

## **4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

### **4.1. Colocação**

4.1.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores.

### **4.2. Data de Emissão**

4.2.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 3 de maio de 2021 (“Data de Emissão”).

#### 4.3. Prazo de Vigência e Data de Vencimento

4.3.1. As Debêntures terão prazo de vigência de 2.536 (dois mil quinhentos e trinta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 12 de abril de 2028 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, Resgate Antecipado e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos desta Escritura de Emissão.

#### 4.4. Valor Nominal Unitário

4.4.1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

#### 4.5. Espécie

4.5.1. As Debêntures serão da espécie quirografária a ser convolada automaticamente na espécie com garantia real, nos termos da cláusula 5 abaixo, devendo-se celebrar aditamento a esta Escritura de Emissão, na forma prevista no Anexo II da presente Escritura de Emissão, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, conforme definido abaixo, for registrado no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas ou aprovação societária pela Companhia, unicamente para formalizar a convalidação das Debêntures para a espécie com garantia real.

#### 4.6. Forma e Conversibilidade

4.6.1. As Debêntures serão da forma nominativa, sem a emissão de cautela ou de certificados, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.

#### 4.7. Prazo e Forma de Integralização

4.7.1. As Debêntures serão subscritas por meio do Boletim de Subscrição. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, em uma única parcela e em uma única data, pelo seu Valor Nominal Unitário (“Preço de Integralização”), por meio de

Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros. Conforme previsto no Boletim de Subscrição, a integralização das Debêntures será realizada mediante o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (ou dispensa do cumprimento pelos Titulares dos CRA) previstas na cláusula 4.8 abaixo (“Data de Integralização”).

4.7.2. As Debêntures subscritas que eventualmente não sejam integralizadas na Data de Integralização serão canceladas, devendo-se celebrar aditamento a esta Escritura de Emissão, se for o caso, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data de Integralização, na forma da cláusula 3.5.3 acima, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas ou aprovação societária pela Companhia, para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e o Valor Total da Emissão.

#### 4.8. Condições Precedentes

4.8.1. As Debêntures somente serão subscritas e integralizadas após o atendimento, pela Companhia, na Data de Integralização, das seguintes condições precedentes, que estão sujeitas a verificação da Securitizadora, a seguir:

- (i) arquivamento desta Escritura na JUCESP, conforme cláusula 2.2 acima;
- (ii) arquivamento da ata da RCA na JUCESP, exceto se a JUCESP não estiver em regular funcionamento por conta de decretação de calamidade pública ou o órgão fornecer nota quanto à suspensão momentânea dos serviços, ocasião em que a Companhia deverá obter o arquivamento em até 30 (trinta) dias corridos contados da data em que a JUCESP restabelecer a prestação regular dos seus serviços, passíveis de extensão por mais 30 (trinta) dias corridos, em caso de exigência formal pelo respectivo órgão público, e sua publicação no jornal “O Estado de São Paulo” e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, conforme cláusula 2.1 acima;
- (iii) apresentação da cópia simples da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia que contenha a inscrição do titular das Debêntures;
- (iv) Emissão dos CRA, e sua admissão para distribuição e negociação na B3;
- (v) Subscrição da totalidade dos CRA;

- (vi) Integralização da totalidade dos CRA;
- (vii) A Companhia não esteja inadimplente com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas no âmbito dos Documentos da Operação;
- (viii) Conclusão, de forma satisfatória a Securitizadora e aos Coordenadores, de auditoria legal, contábil, financeira e operacional da Companhia, garantidores e eventuais terceiros envolvidos na operação;
- (ix) registro perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, nos termos da cláusula 2.6.2 acima; e
- (x) o cumprimento pela Companhia da totalidade das Condições Precedentes previstas nos Documentos da Operação.

4.8.2. A dispensa das Condições Precedentes está sujeita à aprovação pelos Coordenadores e, caso os CRA já tenham sido integralizados, pelos Titulares dos CRA.

4.9. O Debenturista disponibilizará à Companhia, com os recursos da integralização dos CRA, após cumpridas as Condições Precedentes, o valor correspondente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures integralizadas (“Valor de Desembolso”), do qual o montante equivalente a R\$6.328.417,43 (seis milhões e trezentos e vinte e oito mil e quatrocentos e dezessete reais e quarenta e três centavos) será utilizado para o pagamento das despesas iniciais da Emissão previstas no Anexo III (“Despesas Iniciais”), e o montante equivalente a R\$105.000,00 (cento e cinco mil reais) será utilizado para constituição de fundos de despesas pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização (“Fundos de Despesas”), os quais serão utilizados pela Securitizadora para pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias (em conjunto com as Despesas Iniciais, “Despesas”), conforme descritas no Anexo III.

4.10. Os Fundos de Despesas deverão, enquanto não utilizados para esta finalidade, ser investidos na Aplicação Financeira Permitida (conforme definido no Termo de

Securitização);

4.11. O Valor de Desembolso, após as deduções previstas, será depositado pelo Debenturista em favor da Companhia.

#### 4.12. Comprovação da Titularidade

4.12.1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista ou da Securitizadora, conforme o caso, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Companhia se obriga a promover a inscrição no Livro de Registro de Debêntures Nominativas em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da assinatura do Boletim de Subscrição. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente cláusula, a Companhia deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar cópia autenticada à Securitizadora da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição do titular das Debêntures.

#### 4.13. Vedação à Negociação

4.13.1. As Debêntures não poderão ser negociadas em qualquer mercado regulamentado ou sob qualquer forma cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, excetuada a transferência entre a Debenturista e a Securitizadora mencionada na cláusula 3.7 acima, ou em caso de liquidação do Patrimônio Separado dos CRA, nos termos e conforme definido do Termo de Securitização. Na hipótese de Resgate Antecipado de Debentures, estas deverão ser canceladas.

#### 4.14. Amortização Programada

4.14.1. Ressalvadas as hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, de Oferta de Resgate Antecipado e de Resgate Antecipado, nos termos desta Escritura de Emissão, o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado será realizado, nas datas e percentuais indicados na tabela prevista no Anexo IV ("Datas de Amortização Programada"), sendo que a última parcela será paga na Data de Vencimento, momento em que a totalidade do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado, da Remuneração e de quaisquer outros valores devidos pela Companhia ao Debenturista, nos termos da presente Escritura de Emissão, deverão ser pagos pela Companhia.

4.15. *Atualização Monetária.* O Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização, pela variação do o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária das Debêntures da presente Emissão será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

“VNa”: corresponde ao Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNe”: corresponde ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após atualização, incorporação da Remuneração das Debêntures e após Amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“C” corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

“k” corresponde ao número de ordem de NI<sub>k</sub>, variando de 1 até n;

“n” corresponde ao número total de números índices considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro;

“NI<sub>k</sub>” corresponde ao Número Índice IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário



(conforme definido abaixo) das Debêntures. Após a Data de Aniversário, o “NIK” corresponderá ao valor do Número Índice IPCA do mês de atualização;

“NIK-1” corresponde ao Número índice do IPCA utilizado no mês imediatamente anterior por NIK, ou eventual substituto legal, caso no mês imediatamente anterior ao utilizado em NIK tenha sido utilizado o substituto legal/ na Data de Integralização ou último Número índice do IPCA utilizado após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último. No caso da primeira atualização, será utilizado o número índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior.

“dup” corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período será acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao “dup”; e

“dut” corresponde ao número de Dias Úteis contidos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo “dut” um número inteiro. Para o período, deverá ser considerado dut = 21 Dias Úteis.

Observações:

- (i) Os fatores resultantes da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) Considera-se “Data de Aniversário” todo segundo Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês; e
- (iii) Caso, até a Data de Aniversário, o índice referente ao mês de atualização não esteja disponível, será utilizado o último índice divulgado, observado o disposto na Cláusula 4.12.6.
- (iv) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor.

4.15.1. Em eventual Período de Ausência do IPCA, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso, ao final do Período de Ausência do IPCA, não exista um

substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do Período de Ausência do IPCA, convocar Assembleia Geral de Debenturistas, para definir, de comum acordo entre a Companhia e a Securitizadora, observados a boa-fé e a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, a mesma taxa produzida pelo último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e o Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA.

4.15.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas referida acima, a referida Assembleia Geral de Debenturistas não será mais realizada, e o IPCA a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária desde o dia de sua indisponibilidade, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e a Securitizadora.

4.15.3. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Securitizadora e a Companhia, ou caso não seja realizada a assembleia geral mencionada acima, a Companhia se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Debêntures em Circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Geral de Debenturistas ou da Assembleia Geral dos Titulares dos CRA prevista acima ou na Data de Vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. O IPCA a ser utilizado para o cálculo da Remuneração nessa situação será o último IPCA disponível, conforme o caso.

4.15.4. Na Assembleia Geral de Debenturistas referida acima, a Securitizadora deverá manifestar a orientação deliberada em cada Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, conforme referida no Termo de Securitização.

4.15.5. Caso não seja permitido à Companhia realizar o resgate antecipado das Debêntures, em razão de vedação legal ou regulamentar, a Companhia continuará responsável por todas as obrigações decorrentes das Debêntures e deverá arcar ainda com todos os tributos que venham a ser devidos pelo Debenturista, de modo a acrescentar aos pagamentos devidos ao Debenturista valores adicionais suficientes para que o Debenturista receba tais pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes.

#### 4.16. Remuneração das Debêntures

4.16.1. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre (i) o Tesouro IPCA + com Juros Semestrais, denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN-B, com vencimento em 2026, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Securitização), acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 2,500% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 4,95% (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, o que for maior, conforme vier a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* a ser conduzido pelos coordenadores da Oferta, sem período de carência, apurados conforme base de cálculo estabelecida nesta Escritura de Emissão e devidos nos prazos previstos na Cláusula 4.17 abaixo (“Remuneração das Debêntures”).

4.16.2. A Emissora está, desde já, autorizada a ajustar a Remuneração das Debêntures após concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRA, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da Data de Integralização, mediante a celebração pelas Partes do respectivo aditamento a esta Escritura e cumprimento das formalidades de que trata a Cláusula 2ª acima.

#### 4.17. Cálculo da Remuneração das Debêntures.

4.17.1. Os juros remuneratórios serão incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou seu saldo, a partir da Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente subsequente, e pagos ao final de cada Período de Capitalização dos CRA, calculado em regime de capitalização composta *pro rata temporis*, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) por Dias Úteis de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = (i + 1)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

“i”: a ser apurada conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais e inserida na presente Escritura de Emissão através de aditamento.

“dup”: conforme definido acima.

#### 4.18. Pagamento da Remuneração

4.18.1. A Remuneração das Debêntures será paga nas datas conforme descrito no Anexo V (“Datas de Pagamento da Remuneração”).

4.18.2. Fará jus aos pagamentos a Debenturista titular de Debêntures ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração prevista na presente Escritura de Emissão.

#### 4.19. Repactuação Programada

4.19.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

#### 4.20. Aquisição Facultativa das Debêntures

4.20.1.1. A Companhia não poderá adquirir as Debêntures nos termos facultados pelo parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, não se confundindo esta hipótese

com a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, realizadas nos termos previstos na cláusula 4.22 desta Escritura de Emissão.

#### 4.21. Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures

4.21.1. A Companhia poderá exercer o resgate antecipado facultativo integral das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo de Evento Tributário"), caso se verifique obrigação de acréscimo de valores nos pagamentos devidos pela Companhia no âmbito das Debêntures em razão de incidência ou majoração de tributos, exceto nos casos em que tal incidência ou majoração de tributos decorra, direta ou indiretamente, de descumprimento pela Companhia de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão.

4.21.1.1. Adicionalmente, a Emissora poderá, a partir do 4º (quarto) ano (inclusive) contado da Data de Emissão (inclusive), a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista, realizar o resgate antecipado facultativo total do saldo devedor desta Escritura ("Resgate Antecipado Facultativo Total e, em conjunto com Resgate Antecipado Facultativo Evento Tributário, "Resgate Antecipado Facultativo"), observados o disposto nos itens abaixo.

4.21.1.2. O Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou por meio do envio de tal comunicação dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 16 (dezesesseis) dias da data do Resgate Antecipado Facultativo Total, constando o previsto na Cláusula 4.21.1.4 abaixo ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total").

4.21.1.3. O valor a ser devido pela Companhia em razão do Pagamento Antecipado Facultativo Total será confirmado no Dia Útil imediatamente anterior à data em que se efetivará o pagamento e deverá corresponder ao maior valor entre os itens (i) e (ii) abaixo:

- (i) o Valor Nominal Atualizado, ou saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRA (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Pagamento Antecipado Facultativo Total (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures; e

- (ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado e da Remuneração das Debêntures, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Debêntures:

$$VP = \sum_{k=1}^n \left( \frac{PMT_k}{Fator Antecipação_k} \right)$$

“**VP**”: somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

“**PMT<sub>k</sub>**” corresponde ao valor para a k-ésima parcela de Remuneração e/ou Amortização de principal das Debêntures, devidamente atualizados monetariamente até a data do efetivo pagamento do Pagamento Antecipado Facultativo Total;

“**n**” corresponde ao número de parcelas de juros e/ou amortização das Debêntures devidas aos investidores após a data em que efetivamente ocorrerá o Pagamento Antecipado Facultativo Total, sendo “n” um número inteiro;

“**Fator Antecipação**” corresponde ao fator apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento:

$$Fator Antecipação_k = ((1 + Tesouro IPCA) )^{\frac{n_k}{252}}$$

Onde:

“**Tesouro IPCA**” corresponde à taxa do Tesouro IPCA+ com juros semestrais com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA (conforme definido no Termo de Securitização) em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do Pagamento Antecipado Facultativo Total;

“nk” corresponde ao número de Dias Úteis entre a data do Pagamento Antecipado Facultativo Total e a data de pagamento da respectiva PMTk;

4.21.1.4. Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, que obrigatoriamente deverá ser um Dia Útil; (ii) menção ao valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável.

4.21.1.5. Realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos previstos nesta Cláusula, a Debenturista realizará o Resgate Antecipado Facultativo dos CRA (conforme definido no Termo de Securitização), observado o previsto no Termo de Securitização.

#### 4.22. Oferta de Resgate Antecipado

4.22.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.22.1. acima, a qualquer momento a contar da Data de Integralização, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar oferta de resgate antecipado parcial ou total das Debêntures, sujeita à aceitação dos Titulares dos CRA com o consequente cancelamento de tais Debêntures, conforme o caso (“Resgate Antecipado”), de acordo com os termos e condições previstos abaixo (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”).

4.22.1.1. No caso de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures parcial deverá ser observado que haverá resgate dos CRA correspondentes de forma proporcional à quantidade de CRA dos Titulares dos CRA, a ser resgatada, que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, conforme abaixo definido, de modo que pelo menos 1 (um) CRA de cada titular de CRA que tenha aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA seja resgatado, desconsiderando-se eventuais frações de CRA.

4.22.1.2. O valor a ser pago pela Companhia a título de Resgate Antecipado deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário Atualizado, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, até a data do efetivo pagamento, acrescido quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão (“Preço de Resgate”).

4.22.1.3. A Companhia deverá comunicar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”), descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, inclusive: (i) a data efetiva para o resgate e pagamento das Debêntures a serem resgatadas, o que não poderá exceder 60 (sessenta) dias da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (ii) a forma e o prazo para manifestação do Debenturista em relação à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, observada a cláusula 4.17.1.6 abaixo; (iii) se a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será relativa à totalidade ou à parte das Debêntures; (iv) se o efetivo resgate antecipado das Debêntures está condicionado à adesão da totalidade ou de um número mínimo das Debêntures à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (v) estimativa do Preço do Resgate, que deverá ser correspondente a um múltiplo do Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva Remuneração à época do Resgate Antecipado; (vi) de eventual prêmio de resgate que poderá ser oferecido ao titular de Debêntures, a exclusivo critério da Companhia; e (vii) demais informações sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures necessárias para tomada de decisão pelos Titulares dos CRA em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA (conforme definido abaixo).

4.22.1.4. Recebida a Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado da Debêntures, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRA para deliberar sobre uma oferta de resgate antecipado dos CRA (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRA”), a qual deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos estabelecidos no Termo de Securitização (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRA”).

4.22.1.5. Os Titulares dos CRA reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, nos termos da cláusula 4.22.1.4 acima, deverão optar pela adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA. A Securitizadora deverá aderir à Oferta de Resgate



Antecipado das Debêntures na quantidade de Debêntures equivalente à quantidade de CRA que os Titulares dos CRA, tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, observado as regras de rateio estabelecidas no Termo de Securitização. Nas hipóteses de não instalação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, referida na cláusula 4.22.1.4 acima ou na hipótese de falta de quórum de deliberação, a Securitizadora deverá não aderir à Oferta de Resgate Antecipada das Debêntures. A adesão ou não deverá ser informada à Companhia em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da realização ou não da Assembleia Geral dos Titulares dos CRA mencionada na cláusula 4.22.1.4 acima, sendo que, na hipótese de adesão, a Companhia terá até 5 (cinco) Dias Úteis para realizar o efetivo pagamento do Resgate Antecipado, observado o prazo previsto na cláusula 4.22.1.3 acima.

4.22.1.6. Caso (i) a totalidade dos Titulares dos CRA aderirem à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado total das Debêntures, conforme aplicável; (ii) a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 95% (noventa e cinco por cento) dos CRA em Circulação, os Titulares dos CRA que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado terão os CRA de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições que os Titulares dos CRA que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total das Debêntures; e (iii) a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior a 95% (noventa e cinco por cento) dos CRA em Circulação, a Emissora deverá realizar o resgate parcial das Debêntures, na proporção dos CRA cujos titulares aderirem à Oferta de Resgate Antecipado. Neste último caso, a Emissora e o Debenturista deverão celebrar aditamento à presente Escritura, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo pagamento do Preço do Resgate Antecipado, de modo a refletir o novo Valor Total da Emissão.

4.22.1.7. Observado o disposto na cláusula acima, a Emissora obriga-se a, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de resgate das Debêntures que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado, celebrar aditamento a esta Escritura de Emissão e, caso necessário, aos demais Documentos da Oferta, sem necessidade de realização de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou Assembleia Geral de Debenturistas, exclusivamente para refletir os ajustes que se fizerem necessários em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado.

4.22.1.8. O resgate antecipado e o correspondente pagamento serão realizados em conformidade com procedimentos de transferência bancária reconhecidos e aceitos pelo Banco Central do Brasil, nos termos da legislação vigente.

4.22.1.9. As despesas relacionadas à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures serão arcadas pela Emissora, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRA.

4.22.1.10. Caso a quantidade de Debêntures a serem resgatadas seja inferior à quantidade mínima de Debêntures estabelecida pela Companhia nos termos da cláusula 4.22.1.3 acima, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Debêntures, será facultado à Companhia não resgatar antecipadamente as Debêntures.

4.22.1.11. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

4.22.1.12. As Debêntures resgatadas nos termos deste item serão canceladas pela Companhia.

#### 4.23. Amortização Extraordinária

4.23.1. Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado.

#### 4.24. Multa e Juros Moratórios

4.24.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, da Emissão e/ou da Oferta, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada da data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

#### 4.25. Local de Pagamento

4.25.1. Os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Companhia mediante depósito nas Conta Centralizadoras, conforme definida no Termo de Securitização.

#### 4.26. Prorrogação dos Prazos

4.26.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista e decorrente desta Escritura de Emissão, se o vencimento não coincidir com Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Para fins desta Escritura de Emissão será considerado “Dia Útil” todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil. Tendo em vista a vinculação aos CRA de que trata a cláusula 3.7 acima, caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), conforme previsto no Termo de Securitização, sejam dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme os CRA estejam eletronicamente custodiados na B3.

#### 4.27. Vencimento Antecipado

4.27.1. As Debêntures e todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Companhia o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, na ocorrência das hipóteses descritas nas cláusulas 4.27.2 e 4.27.3 abaixo, observados os eventuais prazos de cura e respectivos procedimentos, quando aplicáveis (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado”).

4.27.2. Eventos de Vencimento Antecipado Automático: Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta cláusula 4.27.2 acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de consulta aos titulares de Debêntures e mediante prévia notificação com 1 (um) Dia Útil de antecedência à Companhia para fins meramente de comunicação, na qualidade de titular das Debêntures (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

- (a) inadimplemento, pela Companhia, suas Controladas e/ou pelas Garantidoras (conforme definido abaixo), de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura de Emissão e/ou na Garantia, na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão e/ou na Garantia, não sanado no prazo de 01 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento, respeitados eventuais períodos de cura constantes nos instrumentos acima mencionados;
- (b) alteração ou transferência do controle acionário da Companhia e/ou das Garantidoras, que implique na exclusão da Cresud S.A. C.I.F.Y.A. – Citibank DTVM S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.775.250/0001-42 como controladora final da Companhia e da Companhia como controladora final das Garantidoras, sem prévia autorização do Debenturista;
- (c) **(i)** liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou das Garantidoras (conforme definido abaixo) e/ou de qualquer de suas “Controladoras” (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações); **(ii)** decretação de falência da Companhia e/ou das Garantidoras e/ou de qualquer de suas Controladoras e/ou de qualquer de suas “Controladas” (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações); **(iii)** pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou pelas Garantidoras e/ou por qualquer de suas Controladoras e/ou por qualquer de suas Controladas; **(iv)** pedido de falência da Companhia e/ou das Garantidoras e/ou de qualquer de suas Controladoras e/ou de qualquer de suas Controladas formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou **(v)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia e/ou das Garantidoras e/ou qualquer de suas Controladoras e/ou por qualquer de suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (d) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira da Companhia e/ou das Garantidoras e/ou de qualquer de suas Controladas (ainda que na condição de garantidora), oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, local ou internacional, observados os prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos de dívida;
- (e) inadimplemento, pela Companhia e/ou pelas Garantidoras e/ou por quaisquer de suas Controladas (ainda que na condição de garantidoras), de qualquer dívida ou obrigação financeira no âmbito do mercado financeiro e de capitais, local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões

de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do Certificado de Recebíveis do Agronegócio das 7ª e 8ª Séries da 1ª Emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Propriedade Securitização (“CRA da 1ª Emissão”), e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do CRA da 1ª Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, observados os prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos de dívida;

- (f) descumprimento de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral final que não tenha sido obtido efeito suspensivo, contra a Companhia e/ou contra as Garantidoras em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do CRA da 1ª Emissão, e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do CRA da 1ª Emissão;
- (g) redução de capital social da Companhia, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos, nos termos da lei;
- (h) alteração do Objeto Social da Companhia e/ou das Garantidoras, conforme disposto em seu Estatuto ou Contrato Social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Companhia e/ou das Garantidoras;
- (i) declaração de invalidade, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura de Emissão e/ou da Garantia e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação, por qualquer decisão judicial ou sentença arbitral;
- (j) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia e/ou pelas Garantidoras, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou da Garantia, exceto se aprovado pelo Debenturista, conforme previamente deliberado pelos Titulares dos CRA em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA;
- (k) transformação do tipo societário da Companhia de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

- (l) questionamento judicial, pela Companhia e/ou pelas Garantidoras e/ou por qualquer de suas “Controladoras” (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), desta Escritura de Emissão e/ou da Garantia e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação, não sanado de forma definitiva no prazo legal ou no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que a Companhia e/ou as Garantidoras tomarem ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial, dos dois prazos o que for menor, para os casos em que o questionamento for realizado pelas Controladoras;
- (m) caso esta Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto pela Emissora e/ou pelas Garantidoras; e
- (n) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia, as Garantidoras e/ou qualquer de suas Controladas, exceto nas seguintes hipóteses e desde que a Companhia não seja extinta:
- (i) se previamente autorizado pelo Debenturista, conforme previamente deliberados pelos Titulares dos CRA em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA; ou
  - (ii) se, exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Companhia, tiver sido assegurado ao Debenturista, durante o prazo mínimo de 06 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que for titular, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou
  - (iii) nas hipóteses de cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo única e exclusivamente a Companhia, suas Controladoras e/ou Controladas; ou
  - (iv) caso seja uma Operação Societária Autorizada.

4.27.3. Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático: Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta cláusula 4.27.3, não sanados no prazo de cura eventualmente

aplicável, ocorrerá o disposto nas cláusulas 4.27.5 e seguintes desta Escritura de Emissão (cada um, “Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático”):

- (a) inadimplemento, pela Companhia e/ou pelas Garantidoras, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou na Garantia não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento de notificação do respectivo inadimplemento pela Companhia, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (b) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças necessárias para a consecução do Objeto Social da Companhia e do objeto social das Garantidoras, exceto pelas autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças que estejam em processo de renovação e que não impeçam a Companhia e/ou as Garantidoras, conforme o caso, de executarem seus respectivos objetos sociais e que não estejam em desacordo com as leis e normas aplicáveis;
- (c) constituição de qualquer ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima), sobre os bens objeto da Garantia ou das Garantias Alternativas;
- (d) não atendimento, após decorridos eventuais prazos de cura previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, às obrigações de reforço e/ou aos limites, percentuais e/ou valores da Garantia;
- (e) protesto de títulos contra a Companhia e/ou contra as Garantidoras e/ou qualquer de suas Controladas (ainda que na condição de garantidoras), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do CRA da 1ª Emissão, e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do CRA da 1ª Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se o protesto tiver sido efetuado por comprovado erro ou má-fé de terceiros ou cancelado, ou ainda se for validamente contestado em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da ciência do respectivo protesto pela parte protestada. Para fins deste inciso, a comprovação de

erro ou má-fé de terceiros se dará mediante a apresentação, pela parte protestada, do respectivo comprovante de pagamento do título protestado;

- (f) existência de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral que não tenha sido obtido efeito suspensivo, contra a Companhia e/ou contra as Garantidoras em valor individual igual ou superior a: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do CRA da 1ª Emissão, e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do CRA da 1ª Emissão;
- (g) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição sobre a propriedade e/ou a posse direta ou indireta de seus ativos, em valor individual igual ou superior a (i) em caso de desapropriação, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) e, cumulativamente, caso a respectiva indenização paga pela entidade governamental à Companhia em razão da desapropriação corresponda a menos de 70% (setenta por cento) do valor de avaliação do respectivo imóvel desapropriado; ou (ii) em caso de confisco ou qualquer outro ato similar de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- (h) não utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos desta Escritura de Emissão;
- (i) questionamento judicial, por qualquer pessoa diversa da Companhia e das Garantidoras, desta Escritura de Emissão e/ou da Garantia, contestado no prazo legal ou no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que a Companhia e/ou as Garantidoras tomarem ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial, dos dois prazos o que for menor;
- (j) propositura de ação judicial que tenha por objeto a atuação pela Companhia e/ou Garantidoras, em desconformidade com as normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 (em conjunto “Leis Anticorrupção”);
- (k) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia e/ou pelas Garantidoras nesta Escritura de Emissão, na Garantia e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa ou incorreta, neste último caso, em qualquer aspecto material;



- (l) distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do Estatuto Social da Companhia vigente na Data de Emissão;
- (m) não observância, pela Companhia, por 2 (dois) trimestres consecutivos, durante a vigência das Debêntures, do índice financeiro abaixo ("Índice Financeiro"), a ser apurado pela Companhia, trimestralmente, e verificado pela Securitizadora, tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, a partir, inclusive, das demonstrações financeiras de 30 de junho de 2021:

Dívida Líquida/Valor de Terras Próprias inferior a 30,00% (trinta inteiros por cento) equivalente a 0,3 vezes

Para fins do disposto nesta cláusula, entende-se por:

- (i) "Dívida Líquida" significa o total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de Caixa e Equivalentes de Caixa;
- (ii) "Valor de Terras Próprias" significa o valor justo de avaliação atribuído às Terras Próprias da Companhia pela Deloitte Touche Tohmatsu Limited, conforme laudos de avaliação emitidos em conformidade com a cláusula 5.3 abaixo ou por outro laudo emitido por quaisquer das seguintes empresas: (i) Valora Engenharia S/S Ltda., (ii) Deloitte Touche Tohmatsu Limited; ou (iii) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., caso ocorra qualquer mudança ou atualização, conforme nota explicativa "Propriedades para investimento", nas demonstrações financeiras da Companhia, ou ainda, caso seja publicado Fato Relevante que indique a possibilidade de deterioração do valor justo atribuído às Terras Próprias, acrescido do valor presente dos recebíveis de vendas de fazenda, conforme nota explicativa 4.2 das demonstrações financeiras e subtraído pelo contas a pagar relativo à aquisições, conforme nota explicativa 4.2 das demonstrações financeiras; e

- (iii) “Terras Próprias” significam os imóveis rurais de propriedade da Companhia, conforme registrado na matrícula do respectivo imóvel.
- (n) não observância, pela Devedora, por 2 (dois) trimestres consecutivos, durante a vigência das Debêntures, do índice financeiro aplicável ao CRA da 1ª Emissão ou em outras operações similares à descrita no Termo de Securitização;
- (o) o não registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis no prazo estabelecido na cláusula 2.6.2 acima sem que seja constituída garantia adicional, nos termos da cláusula 2.6.2.1 acima;
- (p) cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária com terceiros não integrantes do Grupo Econômico da Companhia, pela Companhia, pelas Garantidoras e/ou por qualquer de suas Controladas, exceto se, cumulativamente, (i) não configurar uma fusão; (ii) a Companhia não for extinta; (iii) o objetivo final de referidos atos seja exclusivamente a aquisição de imóveis rurais por meio indireto; e (iv) referidos atos não impliquem no descumprimento por parte da Companhia das declarações e garantias prestadas nos termos da Cláusula 7 desta Escritura de Emissão(“Operação Societária Autorizada”);
- (q) existência de decisão administrativa e/ou judicial, imediatamente exigível, cujos efeitos não sejam suspensos ou revertidos dentro do prazo legal ou prazo de 30 (trinta) dias contados da sua publicação, o que for menor, por inobservância, pela Companhia, Controladas e/ou Garantidoras, da legislação trabalhista, relacionada ao incentivo à prostituição, utilização de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo; e
- (r) existência de decisão judicial condenatória, imediatamente exigível, cujos efeitos não sejam suspensos ou revertidos dentro do prazo legal ou prazo de 30 (trinta) dias contados da sua publicação, o que for menor, que reconheça, de forma direta ou indireta, a participação ativa da Companhia, das Controladas e/ou das Garantidoras, em atos e/ou fatos lesivos à legislação trabalhista com relação a condutas que caracterizem assédio moral ou sexual.

4.27.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na cláusula 4.27.2 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, mediante prévia notificação com 1 (um) Dia Útil de antecedência à Companhia.

Sem prejuízo do vencimento automático, o Agente Fiduciário, assim que ciente, enviará à Companhia comunicação escrita, informando tal acontecimento.

4.27.5. Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado previstos na cláusula 4.27.3 acima, a Securitizadora, na qualidade de cessionária das Debêntures, deverá imediatamente notificar a Companhia sobre a ocorrência de tais eventos e convocar Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos descritos na cláusula 4.27.3 acima, assegurando à Companhia a participação na referida assembleia, bem como assegurando à Companhia o saneamento de eventuais inadimplementos não-financeiros até a data desta assembleia, hipótese em que os debenturistas presentes serão dispensados, e conforme previsto no Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures. A Assembleia Geral de Debenturistas será realizada em até 1 (um) Dia Útil da data de realização da assembleia dos Titulares dos CRA e a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá se manifestar-se de acordo com orientação deliberada na Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, sobre a eventual não declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

4.27.6. Caso a referida Assembleia Geral dos Titulares dos CRA seja instalada em primeira ou em segunda convocação, e os Titulares dos CRA representando, **(a)** em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRA em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização); ou **(b)** em segunda convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRA presentes à referida assembleia, desde que os Titulares dos CRA presentes na Assembleia Geral dos Titulares dos CRA representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRA em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o caso, decidam por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, ou, ainda, em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, a Debenturista não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturistas aprovando a não declaração do vencimento antecipado; caso contrário, ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, a Debenturista deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

4.27.7. Em caso do vencimento antecipado, declarado pela Debenturista, das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu conseqüente cancelamento, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário

Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo eventuais despesas vencidas e não pagas, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que for declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios, sendo certo que, tal pagamento é devido pela Companhia desde a data da declaração do vencimento antecipado, podendo os Debenturistas adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Debêntures.

4.27.8. Não obstante o disposto nesta cláusula, a Companhia poderá, a qualquer momento, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para que estes deliberem sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado previsto nas cláusulas acima, que dependerá da aprovação de Debenturistas titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação. A Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá se manifestar-se de acordo com orientação deliberada em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, a ser convocada para este fim.

#### 4.28. Classificação de Risco

4.28.1. As Debêntures não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

### 5. GARANTIA

5.1. Alienação Fiduciária de Bens Imóveis: Nos termos estabelecidos no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Imobiliária Cajueiro Ltda., CNPJ nº 08.745.729/0001-07 (“Imobiliária Cajueiro”), Agrifirma Bahia Agropecuária Ltda., CNPJ nº 10.296.779/0001-98 (“Agrifirma Bahia” e, em conjunto com Imobiliária Cajueiro, as “Garantidoras”), a Companhia e a Securitizadora, conforme seja aditado de tempos em tempos (“Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis”) para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento (i) das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas pela Companhia na presente Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao valor total da dívida representada pelas Debêntures nos

termos desta Escritura de Emissão, acrescida da Remuneração, dos Encargos Moratórios aplicáveis e de quaisquer custas e despesas judiciais e com honorários advocatícios incorridos na proteção dos interesses do Debenturista e quaisquer outras despesas de responsabilidade da Companhia previstas na presente Escritura de Emissão (incluindo multas, penalidades, indenizações, despesas, custas e demais encargos contratuais e legais aqui previstos), bem como quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Debenturista com relação à cobrança dos valores devidos nos termos desta Escritura de Emissão e com relação à excussão da Garantia, conforme constituída pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, e (ii) de quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Companhia, nos termos dos Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), as Garantidoras constituirão alienação fiduciária sobre os seguintes imóveis em favor da Securitizadora, observado que as Debêntures serão cedidas a esta (“Alienação Fiduciária de Bens Imóveis” ou, simplesmente, “Garantia”): imóveis de matrículas números 6.462, 6.257, 6.405, 6.376, 6.336, 6.377, e 6.335, do Cartório do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Correntina, Estado da Bahia (“Imóveis”).

5.2. Durante todo o prazo de vigência das Debêntures, observado o prazo para constituição da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, o valor dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis (e eventuais novas garantias prestadas nos termos das Cláusulas 5.4 e seguintes abaixo), deve representar, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado, verificada anualmente (“Razão Mínima de Garantia”).

5.3. A manutenção da Razão Mínima de Garantia será verificada anualmente pela Securitizadora, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano (“Data de Verificação”), e, para fins do referido cálculo, deverá ser utilizado o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente demonstrado por laudo de avaliação a ser providenciado pela Companhia e realizado por quaisquer das empresas especializadas na área, conforme citadas no Anexo II – Critérios de Elegibilidade (os “Critérios de Elegibilidade”) do Contrato de Alienação de Bens Imóveis, emitido com, no máximo, 60 (sessenta) dias de antecedência da referida Data de Verificação (“Valor de Mercado” e “Laudo de Avaliação”, respectivamente). Todas as despesas decorrentes da elaboração do referido laudo de avaliação deverão ser arcadas pela Companhia.

5.3.1. Sem prejuízo ao disposto acima, o Agente Fiduciário empregará os melhores esforços para constatar se as Garantias prestadas pela Companhia são capazes de alcançar seu objetivo de segurança adicional, exercendo papel independente em relação ao risco de performance do investimento representado pelos CRA.

5.4. Independentemente da Data de Verificação, a Companhia poderá, às suas expensas, contratar as empresas especializadas supracitadas para atualizar o Valor de Mercado e poderá, com base no respectivo Laudo de Avaliação, promover a Liberação Parcial de Garantia, conforme abaixo (“Data de Verificação Extraordinária”).

5.5. Liberação Parcial de Garantia. Na hipótese do percentual de cobertura da referida garantia ultrapassar 160% (cento e sessenta por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado (“Razão Máxima de Garantia”) a referida garantia será liberada pela Debenturista, conforme previsto no Contrato de Alienação de Bens Imóveis, sem a necessidade de convocação de Assembleia dos Titulares do CRA, desde que seja: (a.) apresentado e custeado pela Companhia novo Laudo de Avaliação e nele reste demonstrado que (i) a Razão Máxima de Garantia foi excedida e; (ii) com a liberação do respectivo Imóvel dado em garantia reste mantida a Razão Mínima de Garantia; e (b.) referida liberação contemple a integralidade de um Imóvel, não sendo admitida, em nenhuma situação, a liberação parcial de um dos Imóveis (“Liberação Parcial de Garantia”).

5.6. A Liberação Parcial de Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, não está sujeita à aprovação pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, estando desde já permitida nos termos e observados os requisitos previstos no referido contrato, ser emitido termo de liberação da referida Garantia pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias após recebimento pela Securitizadora da solicitação de Liberação Parcial de Garantia enviada pela Companhia.

5.7. Substituição Facultativa de Garantia. Na hipótese de solicitação de substituição de Imóveis em garantia por outros motivos que não o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, conforme previsto na cláusula 5.8. abaixo, a referida garantia será liberada, à Critério da Companhia, e desde que seja: (a.) apresentado e custeado pela Companhia de novo Laudo de Avaliação e nele reste demonstrado que (i) a Razão Máxima de Garantia foi excedida e; (ii) com a substituição do respectivo Imóvel dado em garantia com o novo imóvel apresentado reste mantida a Razão Mínima de Garantia; (b.) registrado o respectivo contrato de alienação fiduciária no competente cartório de registro de imóveis; (c.) referidas substituições contemplem a integralidade de um Imóvel, livre de quaisquer ônus ou

gravames, não sendo admitida, em nenhuma situação, a liberação ou inclusão parcial de um dos Imóveis; e (d.) sujeitas às demais obrigações previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.

5.8. Reforço ou Substituição da Garantia. As Fiduciantes obrigam-se a manter íntegra a Alienação Fiduciária ora pactuada e a reforçá-la ou substituí-la, conforme o caso, na hipótese de a Razão Mínima de Garantia não ser observada, de modo a recompor integralmente a Alienação Fiduciária e fazer com que o valor dos bens e direitos onerados seja equivalente a, no mínimo, à Razão Mínima de Garantia (“Reforço ou Substituição da Garantia”).

5.9. O Reforço ou Substituição da Garantia serão implementados por meio da constituição das Garantias Alternativas, conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, ou de Imóveis Adicionais Elegíveis (conforme definido abaixo).

5.9.1. Para fins do previsto nesta cláusula, a Companhia deverá notificar a Securitizadora, em até 15 (quinze) dias do conhecimento do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, conforme constatado em Laudo de Avaliação, apresentando à Securitizadora as Garantias Alternativas e/ou os Imóveis Adicionais Elegíveis;

5.9.2. A Companhia e a Securitizadora deverão celebrar o respectivo instrumento para formalização da alienação fiduciária em garantia, nos mesmos termos e condições deste Contrato, em até 30 (trinta) dias da data em que a Securitizadora receber (a) a confirmação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRA que aprovar o reforço nos termos da cláusula 5.9.5. abaixo; ou (b) a notificação da Companhia, nos termos da Cláusula 5.9.1 acima, no caso de o reforço ser exercido por Imóveis Adicionais Elegíveis ou das Garantias Alternativas, conforme aplicável.

5.9.3. Todos os custos decorrentes do Reforço ou da Substituição de Garantia, incluindo, mas não se limitando aos Laudos de Avaliação, atendimento aos Critérios de Elegibilidade ou emolumentos para registro dos instrumentos a serem formalizados, serão arcados pela Companhia.

5.9.4. Para fins do previsto nesta Cláusula, “Imóveis Adicionais Elegíveis” serão considerados o(s) imóvel(is) de titularidade da Devedora e/ou de suas sociedades controladas da Companhia, desde que tais imóveis atendam aos critérios de

elegibilidade previstos na Alienação Fiduciária. O Reforço ou a Substituição de Garantia realizado pela apresentação de Imóveis Adicionais Elegíveis não estão sujeitos à aprovação dos Titulares dos CRA reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA.

5.9.5. Na hipótese de apresentação de outras modalidades de garantias, pela Companhia, estas deverão ser aprovadas pelos Titulares dos CRA reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, a ser realizada no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento, pela Securitizadora, da notificação da Companhia, nos termos da Cláusula 5.9.1 acima. A Securitizadora deverá se manifestar de acordo com orientação deliberada em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, a ser convocada para este fim.

5.9.6. Apenas na hipótese de substituição da integralidade da Alienação Fiduciária pelas Garantias Alternativas, as novas garantias, em conjunto, deverão representar 100% (cento por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado. Para todos os demais casos de Substituição ou de Reforço da Garantia, as novas garantias deverão observar a Razão Mínima de Garantia.

5.9.7. A Alienação Fiduciária substituída nos termos desta cláusula 5 e subitens será liberada pela Fiduciária imediatamente à efetiva formalização da nova garantia.

5.10. A Garantia poderá ser excutada, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas.

5.11. A Companhia: **(i)** declara conhecer os termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; e **(ii)** compromete-se a: (1) com eles cumprir; (2) exercer seus direitos de forma a não prejudicar os direitos e prerrogativas do Debenturista, o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a Garantia e seu objeto, e (3) não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto nesta Escritura, no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e nos demais Documentos da Operação.

## **6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA**

6.1. A Companhia está adicionalmente obrigada a:

(a) fornecer à Securitizadora e ao Agente Fiduciário:



- (i) em até 3 (três) meses da data do encerramento de cada exercício social, **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, sendo que, caso a Companhia tenha disponibilizado suas demonstrações financeiras em sua página na internet ou publicado nos jornais na forma prevista na Lei das Sociedades por Ações, o fornecimento do referido documento à Securitizadora não será necessário; e **(2)** declaração de Diretor da Companhia atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão;
- (ii) enviar declarações anuais à Securitizadora, até o dia 31 de janeiro de cada exercício social, para fins de acompanhamento dos Eventos de Vencimento Antecipado, visando demonstrar o devido cumprimento pela Companhia, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, ficando a exclusivo critério da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, a solicitação de novos documentos/certidões à Companhia para comprovar o quanto disposto nesta declaração, sendo que, caso a Companhia tenha disponibilizado suas demonstrações financeiras em sua página na internet ou publicado nos jornais na forma prevista na Lei das Sociedades por Ações, o fornecimento do referido documento à Securitizadora não será necessário;
- (iii) em até 2 (dois) Dias Úteis após o prazo de 3 (três) meses referido no item (i) acima, relatório elaborado pela Companhia contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice Financeiro, atestando a suficiência e a veracidade das informações, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pela Securitizadora, podendo a Securitizadora solicitar à Companhia esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
- (iv) em até 2 (dois) Dias Úteis após o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos três primeiros trimestres sociais de cada ano, (i) cópia de suas informações financeiras completas relativas ao respectivo trimestre, sendo que, caso a Companhia tenha disponibilizado suas informações financeiras em sua página na internet, o fornecimento do referido documento à Securitizadora não será necessário, e (ii) relatório elaborado pela Companhia contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice

Financeiro, atestando a suficiência e a veracidade das informações, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pela Securitizadora, podendo a Securitizadora solicitar à Companhia esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

- (v) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou prazo menor caso assim seja exigido por qualquer Autoridade ou órgão regulador, qualquer informação que venha a ser solicitada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão;
  - (vi) em até 2 (dois) Dias Úteis após seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Companhia que possa resultar em vencimento antecipado das Debêntures; e
  - (vii) em até 10 (dez) Dias Úteis após solicitação escrita nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, ou em prazo inferior caso seja necessário cumprir com prazo estipulado pela autoridade competente, todas as informações solicitadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, inclusive, sem limitação, aquelas referentes à destinação dos recursos decorrentes da presente Emissão.
- (b) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, conforme seja o caso, promovendo a publicação de suas demonstrações financeiras anuais;
- (c) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em observância, no que for aplicável, às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, devendo incorporar as mudanças introduzidas pela Lei n.º 11.638 de 28 de dezembro de 2007 e Lei n.º 11.941 de 27 de maio de 2009, ou outra legislação que as substituir ou complementar, as definições dos novos pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovados por Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e deliberações da CVM, que estão em conformidade com as *International Financial Reporting Standards - IFRS*, emitidos pelo *International Accounting Standards Board – IASB*;

(d) manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Companhia, exceto por aquelas (i) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade ou aplicabilidade esteja suspensa; ou (ii) cuja perda, revogação ou cancelamento não possa resultar em Efeito Adverso Relevante para a Companhia ou para a sua capacidade em honrar as obrigações relativas às Debêntures;

(e) cumprir a legislação em vigor, bem como os regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de suas atividades, exceto por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante;

(f) cumprir com o disposto na legislação ambiental em vigor, inclusive, mas não limitando à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, exceto (i) por aquelas questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial, e cuja exigibilidade ou aplicabilidade esteja suspensa; ou (ii) descumprimento que não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social e zelando sempre para que: **(i)** sejam detidas todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e **(ii)** sejam detidos todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável, em qualquer caso;

(g) cumprir com o disposto na legislação trabalhista e previdenciária em vigor, zelando sempre para que **(i)** não seja utilizada, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil, exceto no caso de contratação de aprendizes, nos termos da legislação aplicável; e **(ii)** (1) seus trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (2) sejam cumpridas as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho; e (3) sejam cumpridas a legislação aplicável à saúde e segurança do trabalho, exceto, nas hipóteses deste item (ii), por descumprimentos que não possam causar qualquer Efeito Adverso Relevante;

- (h) cumprir, bem como fazer com que suas Controladas e seus respectivos diretores e membros de conselho de administração cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre as Leis Anticorrupção, conforme aplicável, e caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar imediatamente a Securitizadora;
- (i) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, esta Escritura de Emissão e a Garantia, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante os titulares de Debêntures;
- (j) notificar a Securitizadora, em até 3 (três) Dias Úteis a partir da ocorrência do respectivo evento, sobre qualquer alteração substancial nas condições (financeiras ou outras) ou nos negócios da Companhia que possa impossibilitar ou dificultar o cumprimento, pela Companhia, de suas obrigações principais e acessórias decorrentes desta Escritura de Emissão;
- (k) informar a Securitizadora sobre a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, em até 1 (um) Dia Útil da ciência de sua ocorrência;
- (l) aplicar os recursos decorrentes desta Emissão exclusivamente de acordo com os termos previstos na cláusula 3.6 acima, bem como cumprir todas as obrigações relacionadas à comprovação de referida destinação;
- (m) efetuar o pagamento de todas as despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da securitização e viabilização da emissão de CRA e da operação de Securitização diretamente à Securitizadora em até 05 (cinco) Dias Úteis da apresentação das notas fiscais (na qualidade de emissora dos CRA) e, caso a Securitizadora, excepcionalmente, tenha que antecipar recursos, devem ser reembolsadas pela Companhia à Securitizadora em até 05 (cinco) Dias Úteis da apresentação das notas fiscais ou comprovantes de pagamento e, em caso de não pagamento neste prazo, em até 2 (dois) Dias Úteis contados data de recebimento, pela Companhia, de notificação enviada pela Securitizadora sobre o não pagamento;
- (n) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de Debêntures ou dos CRA ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras

despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida nos termos desta Escritura de Emissão, mediante apresentação da fatura respectiva, observado que, caso sejam pagos de forma adiantada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, devam ser reembolsadas pela Companhia à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, em até 05 (cinco) Dias Úteis da apresentação das notas fiscais ou comprovantes de pagamento e, em caso de não pagamento nestes prazos, em até 2 (dois) Dias Úteis contados data de recebimento, pela Companhia, de notificação enviada pela Securitizadora sobre o não pagamento;

(o) convocar, nos termos da cláusula 8 abaixo, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão;

(p) cumprir todas as determinações da CVM e da ANBIMA, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

(q) manter a sua condição de sociedade produtora rural, devidamente organizada, constituída e existente, de acordo com as leis brasileiras, devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(r) manter todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das Debêntures, e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, assim como todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(s) não omitir nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em Efeito Adverso Relevante em sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo desta emissão de Debêntures;

(t) manter adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e não incorrer em nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado;

(u) possuir justo título de todos os seus bens imóveis essenciais para o cumprimento de suas atividades e de suas participações societárias; e

(v) manter em vigor todos os contratos e demais acordos existentes e essenciais para assegurar à Companhia a manutenção das suas condições atuais de operação e funcionamento.

## 7. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA COMPANHIA

### 7.1. A Companhia neste ato declara e garante na presente data que:

(a) é uma sociedade produtora rural, devidamente organizada, constituída e existente, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(b) obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das Debêntures, e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(c) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(d) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem ou contrariam: **(i)** qualquer contrato ou documento no qual a Companhia seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Companhia, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(ii)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Companhia ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(iii)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Companhia e que afete a Companhia ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(e) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Companhia, de suas

obrigações nos termos desta Escritura de Emissão ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição desta Escritura de Emissão e da ata da RCA na JUCESP;

(f) as obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão constituem obrigações legalmente válidas, eficazes e vinculantes da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, e esta Escritura de Emissão tem força de título executivo extrajudicial nos termos da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”);

(g) possui, nos termos da legislação aplicável, todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas e em vigor, exceto por aquelas que estejam em processo de obtenção ou renovação;

(h) cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, a legislação em vigor, bem como os regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais para o regular exercício de suas atividades

(i) cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, a legislação ambiental em vigor, inclusive, mas não limitado à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, exceto (i) por aquelas questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial, e cuja exigibilidade ou aplicabilidade esteja suspensa; ou (ii) cujo descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu Objeto Social e zela sempre para que: (i) sejam detidas todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (ii) sejam obtidos todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável, em qualquer caso;

(j) cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, a legislação trabalhista e previdenciária em vigor, zelando sempre para que (i) não seja utilizada, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil (excetuados os aprendizes); e (ii) (1) seus trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (2) sejam cumpridas as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho; e (3) sejam cumpridas a legislação

aplicável à saúde e segurança do trabalho, em qualquer caso, exceto nas hipóteses deste item (ii), por descumprimentos que não possam causar qualquer Efeito Adverso Relevante;

(k) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são corretos, verdadeiros, completos e precisos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos;

(l) não há, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo) à Companhia, em suas condições financeiras ou em suas atividades, além daqueles mencionados nas demonstrações financeiras e informações trimestrais disponibilizadas pela Companhia à CVM e ao mercado, que possam afetar a capacidade da Companhia de cumprir com suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão;

(m) as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 são verdadeiras, completas, consistentes e corretas em todos os aspectos na data em que foram preparadas, refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Companhia no período, e até a data de assinatura da presente Escritura de Emissão: (i) não houve nenhum Efeito Adverso Relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão; (ii) não houve qualquer operação material relevante envolvendo a Companhia fora do curso normal de seus negócios; e (iii) não houve qualquer aumento substancial do endividamento da Companhia;

(n) não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em Efeito Adverso Relevante em sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo desta emissão de Debêntures;

(o) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e não está, nesta data, incorrendo em nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado;



- (p) tem plena ciência e concorda integralmente que a forma de cálculo da Atualização Monetária e Remuneração foi acordada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
- (q) todas as informações prestadas pela Companhia no âmbito da presente Emissão são corretas, verdadeiras, completas e consistentes em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;
- (r) a Companhia possui justo título de todos os seus bens imóveis essenciais para o cumprimento de suas atividades e de suas participações societárias;
- (s) cumpre, bem como faz com que suas Controladas cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre as Leis Anticorrupção, na medida em que **(i)** mantém mecanismos e procedimentos internos que asseguram o devido cumprimento de tais normas; **(ii)** busca dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Companhia; e **(iii)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e dos países em que atua, conforme aplicável, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (t) na presente data, inexistem **(i)** violação e/ou, **(ii)** indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, inclusive, sem limitação, as Leis Anticorrupção, pela Companhia ou suas Controladas;
- (u) não há fatos relativos à Companhia e/ou às Debêntures que, até a Data de Emissão, não tenham sido divulgados à Securitizadora, cuja omissão, no contexto da Emissão, faça com que alguma declaração desta Escritura de Emissão seja enganosa, incorreta ou inverídica; e
- (v) manterá em vigor todos os contratos e demais acordos existentes e essenciais para assegurar à Companhia a manutenção das suas condições atuais de operação e funcionamento.

## 8. DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

### *Regra Geral*

8.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas (“Assembleia Geral de Debenturistas”), nos termos abaixo:

8.2. A Assembleia Geral de Debenturistas será realizada (i) na sede da Companhia presencialmente; (ii) de modo exclusivamente digital; ou (iii) de modo parcialmente digital, observados os procedimentos previstos na Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020 (“Instrução CVM nº 625/20”).

8.3. Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de acionistas.

8.4. Após a emissão dos CRA, a Debenturista deverá votar em toda e qualquer Assembleia Geral de Debenturistas conforme orientado pelos Titulares dos CRA.

### *Convocação*

8.5. A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada pela Companhia, pelo Agente Fiduciário e pelos Debenturistas, que representem, no mínimo 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação ou ainda pela CVM.

8.5.1. A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes no jornal “O Estado de São Paulo” e no “DCI - Diário do Comércio e Indústria -”, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão, sendo certo que a Companhia ser notificada acerca de tal convocação na data da primeira publicação no referido jornal.

8.5.2. A Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada em prazo mínimo de 15 (quinze) dias, contados da data da primeira publicação da convocação e a segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data da publicação da nova convocação.

8.5.3. Por força da vinculação das Debêntures aos CRA, fica desde já estabelecido que, uma vez realizada a convocação de uma Assembleia Geral de Debenturistas, a Securitizadora deverá, até o Dia Útil seguinte, solicitar a convocação de uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, aplicando-se o disposto no Termo de Securitização.

8.5.4. Independentemente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem todos os titulares das Debêntures em Circulação.

#### *Instalação*

8.6. A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com a presença de qualquer número de titulares de Debêntures das Debêntures em Circulação.

8.6.1. Para efeitos de quórum de assembleia da presente Emissão, consideram-se, “Debêntures em Circulação” todas as Debêntures subscritas e não resgatadas, excluídas aquelas Debêntures: (i) mantidas em tesouraria pela Companhia; ou (ii) de titularidade de: (a) empresas controladas pela Companhia (diretas ou indiretas), (b) controladoras (ou grupo de controle) da Companhia; (c) sociedades sobre controle comum; e (d) administradores da Companhia, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, incluindo seus cônjuges, companheiros ou parentes até o 2º (segundo) grau.

8.6.2. Será facultada a presença dos representantes legais da Companhia na Assembleia Geral de Debenturistas exceto quando a Companhia convocar a referida Assembleia Geral de Debenturistas, ou quando formalmente solicitado pela Securitizadora, hipótese em que será obrigatória.

8.6.3. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao debenturista eleito pelos titulares das Debêntures ou àquele que for designado pela CVM.

## *Quórum de Deliberação*

8.7. Sem prejuízo dos quóruns específicos estabelecidos nesta Escritura de Emissão e na legislação aplicável, as deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas dependerão da aprovação de Debenturistas titulares de, (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um das Debêntures em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um das Debêntures presentes à assembleia, desde que os titulares de Debêntures presentes na Assembleia Geral de Debenturistas representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) das Debêntures em Circulação, exceto quando de outra forma prevista nesta Escritura de Emissão.

8.8. As hipóteses de alteração **(i)** dos quóruns e disposições previstos nesta cláusula; **(ii)** da Remuneração das Debêntures, exceto em caso de majoração; **(iii)** das Datas de Pagamento da Remuneração; **(iv)** da Data de Vencimento; **(v)** dos valores, montantes e datas de amortização do principal das Debêntures; **(vi)** do Resgate Antecipado das Debêntures e/ou Oferta de Resgate Antecipado; **(vii)** dos quóruns previstos nesta Escritura de Emissão; e/ou **(viii)** dos Eventos de Inadimplemento; dependerão da aprovação de Debenturistas que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação.

8.8.1. Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto na Assembleia Geral de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

8.8.2. As deliberações tomadas pelos titulares de Debêntures em Assembleia Geral de Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Companhia e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

8.8.3. Fica desde já certo e ajustado que os titulares das Debêntures somente poderão se manifestar em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme instruído pela Securitizadora, a qual agirá de acordo com orientação dos Titulares dos CRA, ou qualquer representante legal dos Titulares dos CRA após ter sido realizada uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRA de acordo com o Termo de Securitização.

## 9. NOTIFICAÇÕES

9.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Companhia:

**BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 5º andar

CEP 01452-002, São Paulo – SP

At.: Sr. Gustavo Javier Lopez

Telefone: (11) 3035-3050

E-mail: [gustavo.lopez@brasil-agro.com](mailto:gustavo.lopez@brasil-agro.com) c/c [juridico@brasil-agro.com](mailto:juridico@brasil-agro.com)

Para a Securitizadora:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo, SP

CEP 04.533-004

At.: Departamentos Jurídico e de Gestão

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: [gestao@isecbrasil.com.br](mailto:gestao@isecbrasil.com.br) / [juridico@isecbrasil.com.br](mailto:juridico@isecbrasil.com.br)

9.2. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de recebimento de “aviso de entrega”. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

## 10. PAGAMENTO DE TRIBUTOS

10.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e/ou as Debêntures ser integralmente pagos pela Companhia, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, conforme o caso, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura de Emissão. Neste sentido, referidos

pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos, inclusive, sem limitação, aos valores correspondentes ao Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/COFINS e o Imposto sobre Operações Financeiras - IOF, conforme aplicável. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Companhia tiver que reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures quaisquer tributos e/ou taxas, a Companhia deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Companhia desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Companhia, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

10.2. A Companhia não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares dos CRA e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares dos CRA em virtude de seu investimento nos CRA.

## **11. DESPESAS**

11.1 Não obstante as despesas identificadas nos demais Documentos da Operação como de responsabilidade da Emissora, a Emissora será responsável, diretamente ou mediante a recomposição do Fundo de Despesas, pelas despesas descritas no Anexo III a esta Escritura de Emissão.

11.2. Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ ou suportará despesas com recursos próprios.

## **12. DISPOSIÇÕES GERAIS**

12.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer

direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das partes da presente Escritura de Emissão, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.2. A presente Escritura de Emissão é parte de uma Operação de Securitização. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos nesta Escritura de Emissão são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Securitização. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas nesta Escritura de Emissão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a esta Escritura de Emissão como um todo e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, sub-cláusula, adendo e anexo estão relacionadas a esta Escritura de Emissão a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui.

12.3. As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão não expressamente definidos aqui nem em qualquer outro Documento da Operação, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

12.4. Para todos os fins da presente Escritura de Emissão, “Efeito Adverso Relevante” significa qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (econômico, financeira, jurídica ou de outra natureza), nos negócios, na reputação e/ou nos resultados operacionais da Companhia e/ou de quaisquer de suas Controladas; ou (ii) qualquer efeito adverso relevante na capacidade da Companhia de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou da Garantia.

12.5. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

12.6. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.7. A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 536 e seguintes do Código de Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão.

12.8. Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.9. Os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

12.10. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão, após a integralização dos CRA, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRA, reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, nos termos e condições do Termo de Securitização, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independe de prévia aprovação dos Titulares dos CRA, reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, desde tais hipóteses não representem prejuízo aos Titulares dos CRA, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude desta Escritura de Emissão, bem como não gere novos custos ou despesas adicionais aos Titulares dos CRA: **(i)** modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão; **(ii)** necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3 e/ou ANBIMA; e **(iii)** falha de grafia, referência cruzada ou outra imprecisão estritamente formal; **(iv)** a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou, ainda, **(v)** alteração dos dados das Partes.

12.11. Para os fins da Escritura de Emissão, todas as decisões a serem tomadas pela Securitizadora, na qualidade de Debenturista, dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRA, reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, salvo: **(i)** se disposto de modo diverso conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as



disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização; e (ii) pelas autorizações expressamente conferidas à Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão e que não sejam conflitantes com o que deve ser previamente aprovado pelos Titulares dos CRA. Em caso de ambiguidade, prevalecerá a aprovação dos Titulares dos CRA.

12.12. As Partes concordam que o presente instrumento poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”). Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

### **13. FORO**

13.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam as partes a presente Escritura de Emissão, em 3 (três) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 22 de março de 2021.

*[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]*

*Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas, celebrado entre BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas e a Isec Securitizadora S.A.*

**BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES  
AGRÍCOLAS**  
Companhia

---

Nome: Gustavo Javier Lopez

Cargo: Diretor Administrativo

CPF: 232.169.968-08

E-mail: [gustavo.lopez@brasil-agro.com](mailto:gustavo.lopez@brasil-agro.com)

---

Nome: André Guillaumon

Cargo: Diretor Presidente

CPF: 002.728.986-94

E-mail: [andre.guillaumon@brasil-agro.com](mailto:andre.guillaumon@brasil-agro.com)

*Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas, celebrado entre BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas e a Isec Securitizadora S.A.*

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome: Juliane Effting Matias  
RG: 34309220 - SSP/SP  
CPF: 311.818.988-62  
Cargo: Diretora de Operações

\_\_\_\_\_  
Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires  
RG: 23099843 - SSP/SP  
CPF: 216.064.508-75  
Cargo: Procurador

**Testemunhas**

1. \_\_\_\_\_  
Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
CPF: 2175576 - SPTC/ES  
RG: 122.277.507-74

2. \_\_\_\_\_  
Nome: Marina Moura de Barros  
CPF: 35.030.174-8 - SSP/SP  
RG: 352.642.788-73

## **ANEXO I**

### **do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas**

#### **ORÇAMENTO ESTIMATIVO**

Os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, no valor de até R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) serão utilizados pela Companhia, integral e exclusivamente, para a exploração da atividade agrícola, substancialmente nos termos do orçamento estimativo constante da tabela abaixo:

<b>Despesas (Contas)</b>	<b>Valor por Semestre (14 semestres no total)</b>	<b>Valor Total</b>
Investimentos (plantio e cultivo agrícola)	R\$5.357.142,86	R\$75.000.000,00
Insumos (plantio e cultivo agrícola)	R\$4.404.761,93	R\$61.666.667,00
Serviços (plantio e cultivo agrícola)	R\$2.976.190,50	R\$41.666.667,00
Mão de Obra (Salários e Encargos)	R\$4.404.761,86	R\$61.666.666,00
<b>Total</b>	<b>R\$17.142.857,14</b>	<b>R\$240.000.000,00</b>

**O ORÇAMENTO ESTIMATIVO APRESENTADO NA TABELA ACIMA REPRESENTA APENAS UMA ESTIMATIVA COM BASE NO HISTÓRICO DE DESPESAS DA COMPANHIA, NÃO CONSTITUINDO UMA OBRIGAÇÃO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES OU VALORES INDICADOS, DESDE QUE OS RECURSOS SEJAM APLICADOS EXCLUSIVAMENTE PELA COMPANHIA NA EXPLORAÇÃO DE SUA ATIVIDADE AGRÍCOLA**

## **ANEXO II**

**do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Brasilagro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas**

### *MINUTA DE ADITIVO À ESCRITURA DE EMISSÃO*

**[=] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA NA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**3. BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 1.309, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, devidamente inscrita perante o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº. 07.628.528/0001-59, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.326.237, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Companhia” ou “Emissora”); e

**4. ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “B”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato, representada na forma de seu estatuto social (“Securizadora” ou “Debenturista”).

(Sendo a Companhia e a Securizadora dos CRA doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

CONSIDERANDO QUE:

- a) A Companhia emitiu, em 03 de maio de 2021, [=] ([=]) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, para colocação privada (“Debêntures”) através do “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*” datado de 22 de março de 2021 (“Escritura de Emissão”);
- b) Em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Emissão), a Imobiliária Cajueiro Ltda., CNPJ nº 08.745.729/0001-07 (“Imobiliária Cajueiro”) e a Agrifirma Bahia Agropecuária Ltda., CNPJ nº 10.296.779/0001-98 (“Agrifirma Bahia” e, em conjunto com Imobiliária Cajueiro, as “Garantidoras”) constituíram, em favor da Securitizadora, alienação fiduciária de bens imóveis sobre os imóveis descritos na Escritura de Emissão (“Alienação Fiduciária de Bens Imóveis”), através da celebração do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em [=], entre as Garantidoras, a Securitizadora e a Companhia (“Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis”);
- c) Uma vez que, na Data de Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão), o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis não havia sido celebrado e, portanto, não havia sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, não estando, portanto, a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis devidamente constituída, as Debêntures foram emitidas sob a forma quirografária, a serem convoladas em garantia real no momento em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis fosse devidamente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
- d) O Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis foi devidamente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como averbado na matrícula dos imóveis descritos na Escritura de Emissão perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Correntina, na Bahia;
- e) Em razão do disposto acima, as Partes pretendem aditar a Escritura de Emissão unicamente para formalizar a convolação das Debêntures da espécie quirografária para a espécie com garantia real;

f) Conforme previsto na cláusula 4.5.1, a celebração deste Aditamento (conforme definido abaixo) independe de realização de Assembleia Geral de Debenturistas e de aprovação societária da Companhia; e

g) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente [=] Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas (“Aditamento”).

## 1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Aditamento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Aditamento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

## 2. OBJETO

2.1. Por meio deste Aditamento, as Partes resolvem aditar a Escritura de Emissão de forma a formalizar a convocação das Debêntures em espécie com garantia real.

2.2. Em razão da alteração acima, a Escritura de Emissão será aditada da seguinte forma:

(a) O nome da Escritura de Emissão passará a ser “*Insturmento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*”, sendo assim, em todos os lugares da Escritura de Emissão onde se lê “*Insturmento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em*

*Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas” passa-se a ler “Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas”*

(b) O Considerando B e as Cláusulas 1.1 e 4.5.1 da Escritura de Emissão passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

*“B. A Companhia tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão (conforme abaixo definida) (“Debêntures”), a serem integralmente subscritas pela Debenturista;”*

*“1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 19 de março de 2021 (“RCA”), por meio da qual foram aprovados os termos e condições da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da com garantia real, em Série Única, para colocação privada, da Companhia (“Emissão”), nos termos do artigo 59 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).”*

*“4.5.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos da cláusula 5 abaixo.”*

### **3. RATIFICAÇÕES**

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

### **4. REGISTRO**

4.1. O presente Aditamento será arquivado na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, conforme procedimento previsto na Escritura de Emissão.



4.2. A Companhia compromete-se a (a) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da assinatura deste Aditamento, enviar à Securitizadora comprovante do respectivo protocolo de inscrição na JUCESP; (b) atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP de forma tempestiva; e (c) enviar à Securitizadora 1 (uma) via original deste Aditamento, devidamente registrados na JUCESP, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a obtenção do referido registro.

4.3. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro, nas autoridades competentes, deste Aditamento serão de responsabilidade exclusiva da Companhia.

## 5. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

5.1. Legislação Aplicável: Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Primeiro Aditamento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Aditamento em [=] ([=]) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

[=] de [=] de [=].

*[Assinaturas na próxima página]*

*[Inserir página de assinaturas]*

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo De Mayo Valente Caires, Juliane Effting Matias, Marina Moura De Barros, Luisa Herkenhoff Mis, Gustavo Javier Lopez e Andre Guillaumon. Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código BDDA-009D-95DF-26E3.

**ANEXO III**

**do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convogada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas**

*DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS*

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE	RECORRENTE TOTAL	FLAT	Despesas Iniciais
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R\$ 10.096,80	0,00%	R\$ 10.096,80			R\$ 10.096,80	R\$ 10.096,80
B3   CETIP	Registro CRA	FLAT	R\$ 75.000,00	0,00%	R\$ 75.000,00			R\$ 75.000,00	R\$ 75.000,00
B3   CETIP	Carta de Titularidade	FLAT	R\$ 76,03	0,00%	R\$ 76,03			R\$ 76,03	R\$ 76,03
UBS/BBI/XP	Coordenadores	FLAT	R\$ 5.500.000,00	9,65%	R\$ 6.087.437,74			R\$ 6.087.437,74	R\$ 6.087.437,74
ISEC	Emissão	FLAT	R\$ 29.000,00	16,33%	R\$ 34.659,97			R\$ 34.659,97	R\$ 34.659,97
Itau	Escriturador	FLAT	R\$ 3.000,00	0,00%	R\$ 3.000,00			R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00
Vortx	Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72			R\$ 11.951,72	R\$ 11.951,72
Commcor	Custodiante	FLAT	R\$ 1.000,00	16,33%	R\$ 1.195,17			R\$ 1.195,17	R\$ 1.195,17
Vortx	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 16.500,00	16,33%	R\$ 19.720,33	R\$ 19.720,33	R\$ 138.042,31		R\$ 19.720,33
Commcor	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06	R\$ 14.342,06	R\$ 100.394,41		R\$ 14.342,06
ISEC	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 1.200,00	16,33%	R\$ 1.434,21	R\$ 17.210,47	R\$ 120.473,29		R\$ 1.434,21
Link	Contador	MENSAL	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	R\$ 1.320,00	R\$ 9.240,00		R\$ 110,00
BLB	Auditoria	MENSAL	R\$ 150,00	0,00%	R\$ 150,00	R\$ 1.800,00	R\$ 12.600,00		R\$ 150,00
Itau	Escriturador	MENSAL	R\$ 3.000,00	0,00%	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 252.000,00		R\$ 3.000,00
Itau	Tarifa da Conta	MENSAL	R\$ 90,00	0,00%	R\$ 90,00	R\$ 1.080,00	R\$ 7.560,00		R\$ 90,00
B3   CETIP	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	R\$ 960,00	R\$ 6.720,00		R\$ 80,00
B3   CETIP	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00	R\$ 840,00	R\$ 5.880,00		R\$ 70,00
B3   CETIP	Custódia de CRA	MENSAL	R\$ 720,00	0,00%	R\$ 720,00	R\$ 8.640,00	R\$ 60.480,00		R\$ 720,00
<b>TOTAL</b>			<b>R\$ 5.662.092,83</b>		<b>R\$ 6.263.134,03</b>	<b>R\$ 101.912,86</b>	<b>R\$ 713.390,00</b>	<b>R\$ 6.223.417,43</b>	<b>R\$ 6.328.417,43</b>

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo De Mayo Valente Caires, Juliane Effting Matias, Marina Moura De Barros, Luisa Herkenhoff Mis, Gustavo Javier Lopez e Andre Guillaumon.  
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código BDDA-009D-95DF-26E3.

(\*) Custos Estimados

As despesas acima estão acrescidas dos tributos.

### **Despesas Extraordinárias**

#### **A - Despesas de Responsabilidade da Debenturista:**

- (i) a remuneração das instituições financeiras que atuarem como Coordenadores da emissão dos CRA, do agente Escriturador e do Banco Liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da Oferta de CRA;
- (ii) a remuneração do Agente Fiduciário será a seguinte: à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas (i) parcela única de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); e (ii) parcelas anuais de R\$ 16.500,00 (dezesesseis mil e quinhentos reais) cada reajustadas pela variação acumulada do IPCA, para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRA. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRA ou de reestruturação das condições dos CRA após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRA ou demais partes da Emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Securitizadora e à Emissora;

- (iii) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;
- (v) honorários do assessor legal;
- (vi) despesas com a abertura e manutenção das Contas Centralizadoras;
- (vii) remuneração recorrente da Securitizadora, do Agente Fiduciário, do Banco Liquidante e do Agente Escriturador, se houverem;
- (viii) taxa de administração mensal, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), atualizada pelo IPCA;
- (ix) nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a: (a) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, e (b) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de covenants, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão do CRA pelo IPCA, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ano.

**B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:**

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios do Agronegócio, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emissora;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRA e realização dos Direitos Creditórios do Agronegócio e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRA;
- (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRA;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRA; e
- (vi) despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que não pagas por esta.

**C – Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRA:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRA, na proporção dos CRA detidos por cada um deles..

#### **ANEXO IV**

**do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas**

#### *DATAS DE AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DAS DEBÊNTURES*

<b>Data de Pagamento de Amortização</b>	<b>Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado</b>
13/04/2027	50,0000%
12/04/2028	100,0000%

## ANEXO V

**do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas**

### *DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DEBÊNTURES*

Período	Datas de Pagamento da Remuneração
1	13/04/2022
2	13/04/2023
3	11/04/2024
4	11/04/2025
5	13/04/2026
6	13/04/2027
7	12/04/2028

Este documento foi assinado digitalmente por Eduardo De Mayo Valente Caires, Juliane Effting Matias, Marina Moura De Barros, Luisa Herkenhoff Mis, Gustavo Javier Lopez e Andre Guillaumon. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código BDDA-009D-95DF-26E3.

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/BDDA-009D-95DF-26E3> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: BDDA-009D-95DF-26E3



### Hash do Documento

53F9027424AB7AC9F982DFCD5618ED19CC8DCFEEDA70790579658AA87A0E3382

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 23/03/2021 é(são) :

- Eduardo de Mayo Valente Caires - 216.064.508-75 em 23/03/2021 22:55 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Juliane Eftting Matias - 311.818.988-62 em 23/03/2021 22:49 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- MARINA MOURA DE BARROS - 352.642.788-73 em 23/03/2021 22:46 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Luisa Herkenhoff Mis - 122.277.507-74 em 23/03/2021 22:33 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Gustavo Javier Lopez - 232.169.968-08 em 23/03/2021 22:23 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- André Guillaumon - 002.728.986-94 em 23/03/2021 22:21 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Andre Guillaumon  
**Tipo:** Certificado Digital





**1º (PRIMEIRO) ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA NA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**1. BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 1.309, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, devidamente inscrita perante o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº. 07.628.528/0001-59, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.326.237, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Companhia” ou “Emissora”); e

**2. ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “B”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato, representada na forma de seu estatuto social (“Securizadora” ou “Debenturista”).

(Sendo a Companhia e a Securizadora dos CRA doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

**CONSIDERANDO QUE:**

a) A Companhia emitirá, em 03 de maio de 2021, 240.000 (duzentas e quarenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, para colocação privada (“Debêntures”) através do *“Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas”* datado de 22 de março de 2021 (“Escritura de

Emissão”);

**b)** Em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Emissão), a Imobiliária Cajueiro Ltda., CNPJ nº 08.745.729/0001-07 (“Imobiliária Cajueiro”) e a Agrifirma Bahia Agropecuária Ltda., CNPJ nº 10.296.779/0001-98 (“Agrifirma Bahia” e, em conjunto com Imobiliária Cajueiro, as “Garantidoras”) constituíram, em favor da Securitizadora, alienação fiduciária de bens imóveis sobre os imóveis descritos na Escritura de Emissão (“Alienação Fiduciária de Bens Imóveis”), através da celebração do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 23 de março de 2021, entre as Garantidoras, a Securitizadora e a Companhia (“Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis”);

**c)** Uma vez que, na Data de Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão), o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis não havia sido celebrado e, portanto, não havia sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, não estando, portanto, a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis devidamente constituída, as Debêntures foram emitidas sob a forma quirografária, a serem convoladas em garantia real no momento em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis fosse devidamente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

**d)** O Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis foi devidamente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como averbado na matrícula dos imóveis descritos na Escritura de Emissão perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Correntina, na Bahia;

**e)** Em razão do disposto acima, as Partes pretendem aditar a Escritura de Emissão para formalizar a convolação das Debêntures da espécie quirografária para a espécie com garantia real;

**f)** Conforme previsto na cláusula 4.5.1, a celebração deste Aditamento (conforme definido abaixo) independe de realização de Assembleia Geral de Debenturistas e de aprovação societária da Companhia;

**g)** ademais, em 14 de abril de 2021 foi realizado Procedimento de *Bookbuilding*, pelo qual foi definida a Remuneração aplicável às Debêntures, correspondente a 5,3658% (cinco inteiros e três mil, seiscentos e cinquenta e oito décimos de milésimo) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

**h)** as Partes desejam celebrar o presente Aditamento para, dentre outros assuntos, além dos já dispostos no Considerando (e) acima, refletir a Remuneração atribuída às Debêntures após o Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 4.16.2 da Escritura de Emissão;

**i)** Conforme previsto na cláusula 4.16.2, a celebração deste Aditamento independe de realização de Assembleia Geral de Debenturistas e de aprovação societária da Companhia;

**j)** os CRA ainda não foram subscritos e integralizados, de modo que não se faz necessária a realização de Assembleia Geral para aprovar as matérias objeto deste Aditamento; e

**k)** As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *1º (Primeiro) Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas* (“Aditamento”).

## **1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES**

1.1. As palavras e os termos constantes deste Aditamento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Aditamento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

## **2. OBJETO**

2.1. Por meio deste Aditamento, as Partes resolvem aditar a Escritura de Emissão de forma a formalizar a convolação das Debêntures em espécie com garantia real, de modo que as Partes concordam em alterar o preâmbulo e as Cláusulas da Escritura de Emissão que

dizem respeito (i) ao nome da Escritura de Emissão; e (ii) à Espécie das Debêntures, que passarão a vigor nos termos abaixo e conforme o Anexo A deste Aditamento.

2.2. Sem prejuízo ao disposto na Cláusula acima, tendo em vista a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, a Companhia e a Securitizadora resolvem alterar as Cláusulas da Escritura de Emissão que dizem respeito à Remuneração, quantidade de Debêntures, quantidade de CRA e Valor Total da Emissão, que passarão a vigor nos termos abaixo e conforme o Anexo A deste Aditamento.

### **3. RATIFICAÇÕES**

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

### **4. REGISTRO**

4.1. O presente Aditamento será arquivado na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, conforme procedimento previsto na Escritura de Emissão.

4.2. A Companhia compromete-se a (a) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da assinatura deste Aditamento, enviar à Securitizadora comprovante do respectivo protocolo de inscrição na JUCESP; (b) atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP de forma tempestiva; e (c) enviar à Securitizadora 1 (uma) via original deste Aditamento, devidamente registrados na JUCESP, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a obtenção do referido registro. Caso a JUCESP não esteja em regular funcionamento por conta de decretação de calamidade pública ou o órgão fornecer nota quanto à suspensão momentânea dos serviços, ocasião em que a Companhia deverá obter o arquivamento em até 30 (trinta) dias corridos contados da data em que a JUCESP restabelecer a prestação regular dos seus serviços, passíveis de extensão por mais 30 (trinta) dias corridos, em caso de exigência formal pelo respectivo órgão público.

4.3. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro, nas autoridades competentes, deste Aditamento serão de responsabilidade exclusiva da Companhia.

## 5. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

5.1. Legislação Aplicável: Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Primeiro Aditamento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

5.3. Assinaturas Digitais: As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, desde que com certificação nos padrões ICP-BRASIL. Portanto, este Aditamento pode ser firmado pelos referidos meios.

O presente Aditamento é assinado pela Companhia e pela Securitizadora, na presença de 2 (duas) testemunhas, na forma da Cláusula 5.3 acima.

São Paulo, 15 de abril de 2021

*(Página de assinaturas 01/02 do “1º Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas”, celebrado em 15 de abril de 2021 entre a BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas e a Isec Securitizadora S.A.)*

**BRASILAGRO – COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES  
AGRÍCOLAS**

---

Nome: André Guillaumon  
Cargo: Diretor Presidente

---

Nome: Gustavo Javier Lopez  
Cargo: Diretor Administrativo

*(Página de assinaturas 02/02 do “1º Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas”, celebrado em 15 de abril de 2021 entre a BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas e a Isec Securitizadora S.A)*

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome: Juliane Effting Matias  
Cargo: Diretora de Operações

\_\_\_\_\_  
Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires  
Cargo: Procurador

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_  
Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
RG: 2175576 - SPTC/ES

2. \_\_\_\_\_  
Nome: Marina Moura de Barros  
RG: 35.030.174-8 - SSP/SP

*(Este anexo é parte integrante do “1º Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas”, celebrado em 15 de abril de 2021 entre a BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas e a Isec Securitizadora S.A)*

## **ANEXO A – ESCRITURA DE EMISSÃO CONSOLIDADA**



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**

*celebrado entre*

**BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**

*na qualidade de emissora das Debêntures*

*e*

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

*na qualidade de Debenturista*

**Datado de 22 de março de 2021**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas

**3. BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 1.309, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, devidamente inscrita perante o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº. 07.628.528/0001-59, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.326.237, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Companhia” ou “Emissora”); e

**4. ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “B”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato, representada na forma de seu estatuto social (“Debenturista” ou “Securitizedora”);

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) A Companhia tem por objeto social as atividades descritas na Cláusula 3.1 abaixo;
- (ii) No âmbito de suas atividades, a Companhia tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, em Série Única, da 2ª (Segunda) Emissão, da espécie com garantia real, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão (conforme abaixo definida), a serem integralmente subscritas pela Debenturista (respectivamente, “Emissão” e “Debêntures”);
- (iii) Os recursos decorrentes das Debêntures serão destinados única e exclusivamente a atividades da Companhia relacionadas ao agronegócio, no curso ordinário dos seus negócios, na forma aqui prevista;

(iv) As Debêntures emitidas pela Companhia e subscritas pela Debenturista conferirão direito de crédito em face da Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão;

(v) Após a subscrição e integralização das Debêntures, que está condicionada à integralização dos CRA, conforme abaixo definido, a Debenturista será credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Companhia no âmbito das Debêntures, as quais representam direitos creditórios do agronegócio (“Créditos do Agronegócio”), nos termos do §1º, do artigo 23, da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei 11.076”) e do artigo 3º da Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada (“Instrução CVM 600”);

(vi) O agente fiduciário dos CRA, a ser contratado e definido de acordo com o Termo de Securitização (conforme abaixo definido) (“Agente Fiduciário”), acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 3.6 abaixo do artigo 3º da Instrução CVM 600;

(vii) A emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de direitos creditórios do agronegócio, que resultará na emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da Securitizadora (“CRA”), em volume proporcional à quantidade de Debêntures emitida, nos termos da Instrução CVM 600, aos quais os Créditos do Agronegócio serão vinculados como lastro, na forma a ser prevista no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., lastreado em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*”, a ser firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), de modo que as Debêntures ficarão vinculadas aos CRA e seus respectivos patrimônios separados (“Operação de Securitização”); e

(viii) Os CRA serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Oferta” e “Instrução CVM 400”, respectivamente), e serão destinados aos Investidores Institucionais e Não-Institucionais, conforme definidos no Termo de Securitização, conforme alterada (conforme subscrevam e integralizem os CRA no âmbito da Oferta, os “Titulares dos CRA”), nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública em Regime de Garantia Firme de Colocação de*

*Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.* (“Contrato de Distribuição”), a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia, o UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“UBS”), o Banco Bradesco BBI S.A. (“BBI”) e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“XPI”); e, em conjunto com UBS e BBI, os “Coordenadores”), no âmbito da Oferta.

Celebram, na melhor forma de direito, o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*” (“Escritura de Emissão”), que será regida pelas seguintes cláusulas e condições:

## **1. AUTORIZAÇÃO**

1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 19 de março de 2021 (“RCA”), por meio da qual foram aprovados os termos e condições da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em Série Única, para colocação privada, da Companhia (“Emissão”), nos termos do artigo 59 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

## **2. REQUISITOS DA EMISSÃO**

### **2.1. Arquivamento e Publicação da Ata da RCA**

2.1.1. A ata da RCA que aprovou os termos e condições da Emissão e das Debêntures será (a) devidamente arquivada perante a JUCESP; e (b) publicada no jornal “O Estado de São Paulo” e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 62, inciso I, e artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.2. A Companhia compromete-se a (i) em até 3 (três) Dias Úteis contados da data da realização da RCA, enviar à Securitizadora comprovante do protocolo de inscrição de sua ata na JUCESP; (ii) atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP de forma tempestiva; e (iii) enviar à Securitizadora 1 (uma) cópia da ata da RCA devidamente registrada na JUCESP no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a obtenção do referido registro.

## 2.2. Arquivamento desta Escritura de Emissão

2.2.1. A presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.2. A Companhia compromete-se a **(a)** em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da assinatura desta Escritura de Emissão ou de eventuais aditamentos, realizar o protocolo na JUCESP e enviar à Securitizadora o respectivo comprovante do protocolo de inscrição na referida junta comercial; **(b)** atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP de forma tempestiva; e **(c)** enviar à Securitizadora 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão, com cópia ao Agente Fiduciário, bem como de eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCESP, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a obtenção do referido registro. Caso a JUCESP não esteja em regular funcionamento por conta de decretação de calamidade pública ou o órgão fornecer nota quanto à suspensão momentânea dos serviços, ocasião em que a Companhia deverá obter o arquivamento em até 30 (trinta) dias corridos contados da data em que a JUCESP restabelecer a prestação regular dos seus serviços, passíveis de extensão por mais 30 (trinta) dias corridos, em caso de exigência formal pelo respectivo órgão público. Em qualquer caso, as Debêntures somente serão subscritas e integralizadas mediante o integral cumprimento das Condições Precedentes e, neste caso, com o devido arquivamento desta Escritura de Emissão, nos termos da cláusula 4.8.1. (i) abaixo.

2.2.3. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser celebrados pela Companhia, pelo Debenturista e pelo Agente Fiduciário, e somente poderão ser realizados após aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme cláusula 8 abaixo, e posteriormente arquivados na JUCESP, nos termos da cláusula 2.2.2 acima.

2.2.4. A Securitizadora fica, desde já, autorizada e constituída de todos os poderes, de forma irrevogável e irretirável, para, em nome da Companhia, e às expensas desta, ou do Fundo de Despesas, conforme definido no Termo de Securitização, promover o registro desta Escritura de Emissão, caso a Companhia não o faça no prazo determinado na cláusula 2.2.2 acima, o que não descaracteriza, contudo, o descumprimento de obrigação não pecuniária pela Companhia, nos termos da alínea “a” da cláusula 4.27.3 abaixo.

## 2.3. Subscrição das Debêntures

2.3.1. As Debêntures serão objeto de subscrição privada pelo Debenturista.

#### 2.4. Registro para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação

2.4.1. A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para o Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

#### 2.5. Inexigibilidade de Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)

2.5.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou perante a ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

#### 2.6. Constituição da Garantia

2.6.1. A Garantia das Debêntures, representadas pela Alienação Fiduciária de Bens Imóveis (conforme definido abaixo), será constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis (conforme definido abaixo), nos termos da cláusula 5 abaixo e conforme disposto no artigo 62, inciso III da Lei das Sociedades por Ações.

2.6.2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis deverá ser registrado pela Companhia no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Correntina em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da prenotação, que ocorrerá em até 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária, e será apresentada à Fiduciária em até 03 Dias Úteis, observado que o prazo de registro poderá ser automaticamente prorrogado por mais 45 (quarenta e cinco) dias corridos, no caso de eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente. Os prazos de registro previstos neste item estarão automaticamente suspensos enquanto o funcionamento do respectivo cartório não estiver regular em razão de estado de calamidade decretada pela autoridade pública ou por nota emitida pelo oficial do respectivo cartório. Em qualquer caso, as Debêntures somente serão subscritas e integralizadas com o

cumprimento integral das Condições Precedentes e, neste caso com o devido registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, no respectivo cartório, nos termos da cláusula 4.8.1.(ix) abaixo descrita.

2.6.2.1. Garantias Alternativas. Na hipótese de o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis não ser registrado no prazo estabelecido na Cláusula 2.6.2 acima, a Companhia deverá, independentemente de qualquer notificação, constituir e manter válidas até que o Contrato de Alienação Fiduciária seja devidamente registrado nos termos da cláusula 2.6.2 acima, quaisquer das seguintes garantias adicionais: **(i)** contratação de carta de fiança prevendo a Securitizadora como beneficiária, junto à qualquer das seguintes instituições financeiras de primeira linha: Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A. Banco Santander (Brasil) S.A., Banco BTG Pactual S.A., Banco Rabobank International Brasil S/A. e XP Investimento Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários .S.A., no valor equivalente a 100% (cem por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme na cláusula 4.4.1.; ou **(ii)** abertura e manutenção de conta vinculada, a ser movimentada exclusivamente sob orientação da Debenturista, com recursos em montante equivalente a 100% (cem por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado, a ser prestada em garantia em favor do Debenturista por meio da formalização do contrato de abertura e administração de conta vinculada, junto a qualquer das instituições financeiras de primeira linha mencionadas nesta cláusula e escolhida pela Companhia, necessário para tanto, com concessão de livre acesso à conta vinculada à Securitizadora (“Garantias Alternativas”).

2.6.2.2. A constituição de garantia adicional nos termos da cláusula 2.6.2.1 acima deverá ser feita em até 10 (dez) Dias Úteis contados do término do prazo mencionado na cláusula 2.6.2.

2.6.2.3. A garantia adicional constituída nos termos da cláusula 2.6.2.1 será liberada automaticamente mediante registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

2.6.2.4. A constituição das Garantias Alternativas e sua liberação, nos termos das cláusulas 2.6.2.1 e 2.6.2.3 acima, não estão sujeitas à aprovação dos Titulares dos CRA reunidos em Assembleia Geral (“Assembleia Geral dos Titulares dos CRA”), já tendo sido pré-aprovadas desde a presente data.

2.6.2.5. O não registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis no prazo estabelecido na cláusula 2.6.2 acima sem que seja constituída garantia adicional, nos termos da cláusula 2.6.2.1 acima e no prazo estabelecido na cláusula 2.6.2.2 acima, será considerado um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, na forma prevista nas alíneas “d” e “o” da cláusula 4.27.3 abaixo.

### 3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

#### 3.1. Objeto Social da Companhia

3.1.1. Nos termos do artigo 3º do seu estatuto social, a Companhia tem por objeto social **(i)** a exploração da atividade agrícola, pecuária, florestal de qualquer espécie e natureza e prestação de serviços direta ou indiretamente relacionados; **(ii)** a compra, venda e/ou locação de propriedades, terrenos, edificações e imóveis em áreas rurais e/ou urbanas; **(iii)** a importação e a exportação de produtos e insumos agrícolas e relacionados à pecuária; **(iv)** a intermediação em operações de natureza imobiliária de quaisquer tipos; **(v)** a participação, como sócia, em outras sociedades, simples ou empresárias e em empreendimentos comerciais de qualquer natureza, no Brasil e/ou no exterior, relacionados direta ou indiretamente aos objetivos aqui descritos; e **(vi)** a administração de bens próprios e de terceiros (“Objeto Social”).

#### 3.2. Número da Emissão

3.2.1. A presente Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Companhia.

#### 3.3. Número de Séries

3.3.1. A Emissão será realizada em Série Única.

#### 3.4. Valor Total da Emissão

3.4.1. O valor total da Emissão será de R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (“Valor Total da Emissão”), observado o disposto na cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.**

#### 3.5. Quantidade de Debêntures



3.5.1. Serão emitidas 240.000 (duzentas e quarenta mil) Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo).

3.5.2. Caso a integralização dos CRA seja inferior a 240.000 (duzentas e quarenta mil) CRA, a quantidade de Debêntures prevista na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures subscritas e não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRA, para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e, conseqüentemente, o Valor Total da Emissão, observado o disposto nesta Escritura e no Termo de Securitização.

### 3.6. Destinação de Recursos

3.6.1. Os recursos captados por meio da presente Emissão, e integralizados pelo Debenturista em favor da Companhia, deverão ser utilizados pela Companhia, integral e exclusivamente, às suas atividades vinculadas ao agronegócio, em sua capacidade de produtora rural, assim entendidas como as operações, investimentos e necessidades de financiamento relacionadas com a produção, comercialização, beneficiamento ou industrialização de produtos ou insumos agropecuários, em especial com relação ao custeio das despesas operacionais e aos custos relacionados às atividades de produção e de comercialização de produtos agropecuários, nos termos do objeto social da Companhia e no curso ordinário de seus negócios, nos termos do artigo 3º, inciso I da Instrução CVM 600 e do artigo 23 da Lei nº 11.076/04 (“Destinação de Recursos”), em linha com o orçamento estimativo previsto no Anexo I desta Escritura de Emissão (“Orçamento”).

3.6.2. A Companhia deverá destinar a totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão nos termos da Cláusula 3.6.1 acima até a Data de Vencimento ou até que a Companhia utilize a totalidade de tais recursos nos termos da Cláusula 3.6.1, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, na ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de Resgate Antecipado, nos termos desta Escritura de Emissão, a Companhia permanecerá obrigada a destinar a totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão nos termos da Cláusula 3.6.1 acima até a Data de Vencimento ou até que a Companhia utilize a totalidade de tais recursos nos termos da Cláusula 3.6.1 acima, o que ocorrer primeiro.

3.6.3. Tendo em vista que Debêntures são emitidas no âmbito da Operação de Securitização, a destinação dos recursos captados por meio da presente Emissão se dará a partir da emissão e integralização dos CRA, de modo que não haverá reembolso de custos e despesas incorridos anteriormente à emissão e integralização dos CRA.

3.6.4. A Companhia caracteriza-se como “produtor rural” nos termos do artigo 165 da IN RFB nº 971/09 e da Lei nº 11.076/04, sendo que (a) constam como suas atividades principal e secundárias na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, identificada em seu comprovante de inscrição e situação cadastral no CNPJ/ME, (i) o cultivo de cana-de-açúcar, representada pelo CNAE nº 01.13-0-00; (ii) criação de bovinos para corte, representada pelo CNAE nº 01.51-2-01; (iii) cultivo de cereais, representada pelo CNAE nº 01.11-3-99; e (iv) cultivo de soja, representada pelo CNAE nº 01.15-6-00; e (b) consta como objeto social da Companhia, dentre outras atividades previstas no artigo 3º de seu estatuto social, (i) a exploração da atividade agrícola, pecuária e florestal de qualquer espécie e natureza e prestação de serviços direta ou indiretamente relacionados; e (ii) a importação e a exportação de produtos e insumos agrícolas e relacionados à pecuária.

3.6.5. A Companhia obriga se a informar o Agente Fiduciário e a Securitizadora sobre a correta Destinação dos Recursos, por meio de envio de relatório (a) semestralmente, todo último Dia Útil dos meses de setembro e março, até a Data de Vencimento ou até que a data em que a Companhia utilizar a totalidade de tais recursos nos termos da Cláusula 3.6.1 acima, o que ocorrer primeiro; e (b) na data de quitação da totalidade das obrigações assumidas pela Companhia no âmbito desta Escritura de Emissão em virtude do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de Resgate Antecipado, nos termos desta Escritura de Emissão, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação dos Recursos descrevendo os valores e percentuais dos recursos destinados no respectivo período, respeitando da Data de Vencimento como prazo limite, acompanhadas das notas fiscais e, se aplicável, de seus arquivos no arquivo formato “XML” de autenticação de notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

3.6.5.1. As Partes reconhecem desde já que o Orçamento é meramente estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma previsto no Orçamento, não restará configurado qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou hipótese de Resgate Antecipado.

3.6.6. Na hipótese de o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por uma Autoridade (conforme definido abaixo), para fins de atendimento às Normas (conforme definido abaixo) e a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a comprovar(em) a destinação dos recursos nos termos desta Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, a Companhia deverá enviar, obrigatoriamente, ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, os documentos e informações necessários, incluindo eventuais documentos de natureza contábil, para a comprovação da utilização dos recursos desembolsados e já utilizados, em até **(i)** 5 (cinco) Dias Úteis antes da data final do prazo demandado pela autoridade competente; ou **(ii)** caso o prazo demandado pela autoridade competente seja inferior a 5 (cinco) Dias Úteis, em prazo compatível à apresentação tempestiva da referida documentação pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora à autoridade competente. Caso a Companhia não observe os prazos indicados pelo Agente Fiduciário, este deverá envidar seus melhores esforços, no limite de sua atuação, de modo a verificar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, com base em eventuais documentos e informações obtidas.

3.6.6.1. Para fins desta cláusula, entende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica (“Pessoa”), entidade ou órgão:

- (i)** vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público, e/ou
- (ii)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

3.6.6.2. Entende-se por “Norma”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

3.6.7. O Agente Fiduciário deverá verificar a efetiva destinação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão nos termos da Cláusula 3.6.1 acima até a Data de Vencimento ou até que a Companhia utilize a totalidade de tais recursos nos termos da Cláusula 3.6.1, o que ocorrer primeiro.

3.6.7.1. Em atendimento ao item 35 do Ofício Circular CVM/SRE 01/20, de 05 de março de 2020, ressalta-se que o Agente Fiduciário, em seu dever de agir com cuidado e diligência, não deve se limitar aos documentos fornecidos e declarações apresentadas pela Companhia. Deve buscar também todos os documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e defeitos das informações apresentadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação.

3.6.7.2. Uma vez comprovada a efetiva destinação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão nos termos da Cláusula 3.6.1 acima, a Companhia e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.6.5 acima.

3.6.8. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.6.7.1 acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos eventualmente encaminhados pela Companhia ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo à Securitizadora e ao Agente Fiduciário a responsabilidade por verificar a validade ou veracidade das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Companhia, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do que for mencionado na destinação dos recursos.

### 3.7. Vinculação das Debêntures aos CRA

3.7.1. As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas à Série Única da 27ª emissão de Certificado de Recebíveis do Agronegócio da Securitizadora, sendo certo que os CRA serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400, conforme definido no Termo de Securitização.

3.7.2. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 3.7.1 acima, a Companhia tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a integralização das Debêntures prevista na

Cláusula 3.7.1 acima, em razão dos regimes fiduciários a serem instituídos pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97 e da Instrução CVM 600, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados pelos investidores dos CRA e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações do Debenturista.

3.7.3. Para fins deste instrumento, são considerados “Documentos da Operação”: **(i)** a presente Escritura de Emissão; **(ii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis (conforme definido abaixo); **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** os boletins de subscrição dos CRA; **(v)** o Contrato de Distribuição; e **(vi)** os demais documentos referentes à Oferta dos CRA.

3.7.4. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações e pelos “Boletins de Subscrição”.

3.7.5. Por força da vinculação das Debêntures aos CRA, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se em qualquer Assembleia Geral de Debenturista convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRA, após a realização de uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, nos termos do Termo de Securitização.

## **4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

### **4.1. Colocação**

4.1.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores.

### **4.2. Data de Emissão**

4.2.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 3 de maio de 2021 (“Data de Emissão”).

### **4.3. Prazo de Vigência e Data de Vencimento**

4.3.1. As Debêntures terão prazo de vigência de 2.536 (dois mil quinhentos e trinta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 12 de abril de 2028 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, Resgate Antecipado e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos desta Escritura de Emissão.

#### 4.4. Valor Nominal Unitário

4.4.1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

#### 4.5. Espécie

4.5.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos da cláusula 5 abaixo.

#### 4.6. Forma e Conversibilidade

4.6.1. As Debêntures serão da forma nominativa, sem a emissão de cautela ou de certificados, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.

#### 4.7. Prazo e Forma de Integralização

4.7.1. As Debêntures serão subscritas por meio do Boletim de Subscrição. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, em uma única parcela e em uma única data, pelo seu Valor Nominal Unitário (“Preço de Integralização”), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros. Conforme previsto no Boletim de Subscrição, a integralização das Debêntures será realizada mediante o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (ou dispensa do cumprimento pelos Titulares dos CRA) previstas na cláusula 4.8 abaixo (“Data de Integralização”).

4.7.2. As Debêntures subscritas que eventualmente não sejam integralizadas na Data de Integralização serão canceladas, devendo-se celebrar aditamento a esta Escritura de Emissão, se for o caso, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data de Integralização, na forma da cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas ou aprovação societária pela

Companhia, para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e o Valor Total da Emissão.

#### 4.8. Condições Precedentes

4.8.1. As Debêntures somente serão subscritas e integralizadas após o atendimento, pela Companhia, na Data de Integralização, das seguintes condições precedentes, que estão sujeitas a verificação da Securitizadora, a seguir:

- (i) arquivamento desta Escritura na JUCESP, conforme cláusula 2.2 acima;
- (ii) arquivamento da ata da RCA na JUCESP, exceto se a JUCESP não estiver em regular funcionamento por conta de decretação de calamidade pública ou o órgão fornecer nota quanto à suspensão momentânea dos serviços, ocasião em que a Companhia deverá obter o arquivamento em até 30 (trinta) dias corridos contados da data em que a JUCESP restabelecer a prestação regular dos seus serviços, passíveis de extensão por mais 30 (trinta) dias corridos, em caso de exigência formal pelo respectivo órgão público, e sua publicação no jornal “O Estado de São Paulo” e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, conforme cláusula 2.1 acima;
- (iii) apresentação da cópia simples da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia que contenha a inscrição do titular das Debêntures;
- (iv) Emissão dos CRA, e sua admissão para distribuição e negociação na B3;
- (v) Subscrição da totalidade dos CRA;
- (vi) Integralização da totalidade dos CRA;
- (vii) A Companhia não esteja inadimplente com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas no âmbito dos Documentos da Operação;
- (viii) Conclusão, de forma satisfatória a Securitizadora e aos Coordenadores, de auditoria legal, contábil, financeira e operacional da Companhia, garantidores e eventuais terceiros envolvidos na operação;

- (ix) registro perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, nos termos da cláusula 2.6.2 acima; e
- (x) o cumprimento pela Companhia da totalidade das Condições Precedentes previstas nos Documentos da Operação.

4.8.2. A dispensa das Condições Precedentes está sujeita à aprovação pelos Coordenadores e, caso os CRA já tenham sido integralizados, pelos Titulares dos CRA.

4.9. O Debenturista disponibilizará à Companhia, com os recursos da integralização dos CRA, após cumpridas as Condições Precedentes, o valor correspondente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures integralizadas (“Valor de Desembolso”), do qual o montante equivalente a R\$6.328.417,43 (seis milhões e trezentos e vinte e oito mil e quatrocentos e dezessete reais e quarenta e três centavos) será utilizado para o pagamento das despesas iniciais da Emissão previstas no Anexo III (“Despesas Iniciais”), e o montante equivalente a R\$105.000,00 (cento e cinco mil reais) será utilizado para constituição de fundos de despesas pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização (“Fundos de Despesas”), os quais serão utilizados pela Securitizadora para pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias (em conjunto com as Despesas Iniciais, “Despesas”), conforme descritas no Anexo III.

4.10. Os Fundos de Despesas deverão, enquanto não utilizados para esta finalidade, ser investidos na Aplicação Financeira Permitida (conforme definido no Termo de Securitização);

4.11. O Valor de Desembolso, após as deduções previstas, será depositado pelo Debenturista em favor da Companhia.

#### 4.12. Comprovação da Titularidade

4.12.1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista ou da Securitizadora, conforme o caso, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Companhia se obriga a promover a inscrição no Livro de Registro de Debêntures Nominativas em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da assinatura do Boletim de Subscrição. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente cláusula, a Companhia deverá, dentro do prazo acima



mencionado, apresentar cópia autenticada à Securitizadora da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição do titular das Debêntures.

#### 4.13. Vedação à Negociação

4.13.1. As Debêntures não poderão ser negociadas em qualquer mercado regulamentado ou sob qualquer forma cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, excetuada a transferência entre a Debenturista e a Securitizadora mencionada na cláusula 3.7 acima, ou em caso de liquidação do Patrimônio Separado dos CRA, nos termos e conforme definido do Termo de Securitização. Na hipótese de Resgate Antecipado de Debentures, estas deverão ser canceladas.

#### 4.14. Amortização Programada

4.14.1. Ressalvadas as hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, de Oferta de Resgate Antecipado e de Resgate Antecipado, nos termos desta Escritura de Emissão, o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado será realizado, nas datas e percentuais indicados na tabela prevista no Anexo IV (“Datas de Amortização Programada”), sendo que a última parcela será paga na Data de Vencimento, momento em que a totalidade do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado, da Remuneração e de quaisquer outros valores devidos pela Companhia ao Debenturista, nos termos da presente Escritura de Emissão, deverão ser pagos pela Companhia.

4.15. *Atualização Monetária.* O Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização, pela variação do o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária das Debêntures da presente Emissão será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

“VNa”: corresponde ao Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNe”: corresponde ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após atualização, incorporação da Remuneração das Debêntures e após Amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“C” corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{360}} \right]$$

Onde:

“k” corresponde ao número de ordem de NIK, variando de 1 até n;

“n” corresponde ao número total de números índices considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro;

“NIk” corresponde ao Número Índice IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo) das Debêntures. Após a Data de Aniversário, o “NIk” corresponderá ao valor do Número Índice IPCA divulgado no mês de atualização;

“NIk-1” corresponde ao Número índice do IPCA utilizado no mês imediatamente anterior por NIK, ou eventual substituto legal, caso no mês imediatamente anterior ao utilizado em NIK tenha sido utilizado o substituto legal/ na Data de Integralização ou último Número índice do IPCA utilizado após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último. No caso da primeira atualização, será utilizado o número índice do IPCA divulgado no segundo mês imediatamente anterior.

“dup” corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período será acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao “dup”; e

“dut” corresponde ao número de Dias Úteis contidos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo “dut” um número inteiro. Para o período, deverá ser considerado dut = 21 Dias Úteis.

Observações:

- (i) Os fatores resultantes da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dut}{}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) Considera-se “Data de Aniversário” todo segundo Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês; e
- (iii) Caso, até a Data de Aniversário, o índice referente ao mês de atualização não esteja disponível, será utilizado o último índice divulgado, observado o disposto na Cláusula 4.12.6.
- (iv) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor.

4.15.1. Em eventual Período de Ausência do IPCA, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso, ao final do Período de Ausência do IPCA, não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do Período de Ausência do IPCA, convocar Assembleia Geral de Debenturistas, para definir, de comum acordo entre a Companhia e a Securitizadora, observados a boa-fé e a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, a mesma taxa produzida pelo último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e o Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA.

4.15.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas referida acima, a referida Assembleia Geral de Debenturistas não será mais realizada, e o IPCA a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o

cálculo da atualização monetária desde o dia de sua indisponibilidade, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e a Securitizadora.

4.15.3. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Securitizadora e a Companhia, ou caso não seja realizada a assembleia geral mencionada acima, a Companhia se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Debêntures em Circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Geral de Debenturistas ou da Assembleia Geral dos Titulares dos CRA prevista acima ou na Data de Vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. O IPCA a ser utilizado para o cálculo da Remuneração nessa situação será o último IPCA disponível, conforme o caso.

4.15.4. Na Assembleia Geral de Debenturistas referida acima, a Securitizadora deverá manifestar a orientação deliberada em cada Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, conforme referida no Termo de Securitização.

4.15.5. Caso não seja permitido à Companhia realizar o resgate antecipado das Debêntures, em razão de vedação legal ou regulamentar, a Companhia continuará responsável por todas as obrigações decorrentes das Debêntures e deverá arcar ainda com todos os tributos que venham a ser devidos pelo Debenturista, de modo a acrescentar aos pagamentos devidos ao Debenturista valores adicionais suficientes para que o Debenturista receba tais pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes.

#### 4.16. Remuneração das Debêntures

4.16.1. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 5,3658 % (cinco inteiros e três mil, seiscentos e cinquenta e oito décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, o que for maior, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding* conduzido pelos coordenadores da Oferta, sem período de carência, apurados conforme base de cálculo estabelecida nesta Escritura de Emissão e devidos nos prazos previstos na Cláusula 4.17 abaixo (“Remuneração das Debêntures”).

4.16.2. A Emissora foi, nos termos desta Escritura de Emissão, autorizada a ajustar a Remuneração das Debêntures após concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRA, observado que tal alteração foi devidamente formalizada antes da Data de Integralização, mediante a celebração pelas Partes do respectivo aditamento a esta Escritura e cumprimento das formalidades de que trata a Cláusula 2ª acima.

#### 4.17. Cálculo da Remuneração das Debêntures.

4.17.1. Os juros remuneratórios serão incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou seu saldo, a partir da Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente subsequente, e pagos ao final de cada Período de Capitalização dos CRA, calculado em regime de capitalização composta *pro rata temporis*, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) por Dias Úteis de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = (i + 1)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

“i”: 5,3658% (cinco inteiros e três mil, seiscentos e cinquenta e oito décimos de milésimo por cento).

“dup”: conforme definido acima.

#### 4.18. Pagamento da Remuneração

4.18.1. A Remuneração das Debêntures será paga nas datas conforme descrito no Anexo V (“Datas de Pagamento da Remuneração”).

4.18.2. Fará jus aos pagamentos a Debenturista titular de Debêntures ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração prevista na presente Escritura de Emissão.

#### 4.19. Repactuação Programada

4.19.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

#### 4.20. Aquisição Facultativa das Debêntures

4.20.1.1. A Companhia não poderá adquirir as Debêntures nos termos facultados pelo parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, não se confundindo esta hipótese com a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, realizadas nos termos previstos na cláusula 4.22 desta Escritura de Emissão.

#### 4.21. Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures

4.21.1. A Companhia poderá exercer o resgate antecipado facultativo integral das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo de Evento Tributário”), caso se verifique obrigação de acréscimo de valores nos pagamentos devidos pela Companhia no âmbito das Debêntures em razão de incidência ou majoração de tributos, exceto nos casos em que tal incidência ou majoração de tributos decorra, direta ou indiretamente, de descumprimento pela Companhia de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão.

4.21.1.1. Adicionalmente, a Emissora poderá, a partir do 4º (quarto) ano (inclusive) contado da Data de Emissão (inclusive), a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista, realizar o resgate antecipado facultativo total do saldo devedor desta Escritura (“Resgate Antecipado Facultativo Total e, em conjunto com Resgate Antecipado Facultativo Evento Tributário, “Resgate Antecipado Facultativo”), observados o disposto nos itens abaixo.

4.21.1.2. O Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou por meio do envio de tal comunicação dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 16 (dezesseis) dias da data do Resgate Antecipado Facultativo Total, constando o previsto na Cláusula 4.21.1.4 abaixo (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total”).

4.21.1.3. O valor a ser devido pela Companhia em razão do Pagamento Antecipado Facultativo Total será confirmado no Dia Útil imediatamente anterior à data em que se efetivará o pagamento e deverá corresponder ao maior valor entre os itens (i) e (ii) abaixo:

- (i) o Valor Nominal Atualizado, ou saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRA (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Pagamento Antecipado Facultativo Total (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures; e
- (ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado e da Remuneração das Debêntures, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Debêntures:

$$VP = \sum_{k=1}^n \left( \frac{PMT_k}{Fator Antecipação_k} \right)$$

“VP”: somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

“**PMT<sub>k</sub>**” corresponde ao valor para a k-ésima parcela de Remuneração e/ou Amortização de principal das Debêntures, devidamente atualizados monetariamente até a data do efetivo pagamento do Pagamento Antecipado Facultativo Total;

“**n**” corresponde ao número de parcelas de juros e/ou amortização das Debêntures devidas aos investidores após a data em que efetivamente ocorrerá o Pagamento Antecipado Facultativo Total, sendo “n” um número inteiro;

“**Fator Antecipação**” corresponde ao fator apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento:

$$\text{Fator Antecipação}_k = ((1 + \text{Tesouro IPCA})^{\frac{n_k}{252}})$$

Onde:

“**Tesouro IPCA**” corresponde à taxa do Tesouro IPCA+ com juros semestrais com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA (conforme definido no Termo de Securitização) em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do Pagamento Antecipado Facultativo Total;

“nk” corresponde ao número de Dias Úteis entre a data do Pagamento Antecipado Facultativo Total e a data de pagamento da respectiva PMTk;

4.21.1.4. Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, que obrigatoriamente deverá ser um Dia Útil; (ii) menção ao valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável.

4.21.1.5. Realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos previstos nesta Cláusula, a Debenturista realizará o Resgate Antecipado Facultativo dos



CRA (conforme definido no Termo de Securitização), observado o previsto no Termo de Securitização.

#### 4.22. Oferta de Resgate Antecipado

4.22.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.22.1. acima, a qualquer momento a contar da Data de Integralização, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar oferta de resgate antecipado parcial ou total das Debêntures, sujeita à aceitação dos Titulares dos CRA com o consequente cancelamento de tais Debêntures, conforme o caso (“Resgate Antecipado”), de acordo com os termos e condições previstos abaixo (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”).

4.22.1.1. No caso de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures parcial deverá ser observado que haverá resgate dos CRA correspondentes de forma proporcional à quantidade de CRA dos Titulares dos CRA, a ser resgatada, que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, conforme abaixo definido, de modo que pelo menos 1 (um) CRA de cada titular de CRA que tenha aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA seja resgatado, desconsiderando-se eventuais frações de CRA.

4.22.1.2. O valor a ser pago pela Companhia a título de Resgate Antecipado deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário Atualizado, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, até a data do efetivo pagamento, acrescido quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão (“Preço de Resgate”).

4.22.1.3. A Companhia deverá comunicar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”), descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, inclusive: **(i)** a data efetiva para o resgate e pagamento das Debêntures a serem resgatadas, o que não poderá exceder 60 (sessenta) dias da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; **(ii)** a forma e o prazo para manifestação do Debenturista em relação à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, observada a cláusula 4.17.1.6 abaixo; **(iii)** se a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será relativa à totalidade ou à parte das Debêntures; **(iv)** se o efetivo resgate antecipado das Debêntures está condicionado à adesão da totalidade

ou de um número mínimo das Debêntures à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (v) estimativa do Preço do Resgate, que deverá ser correspondente a um múltiplo do Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva Remuneração à época do Resgate Antecipado; (vi) de eventual prêmio de resgate que poderá ser oferecido ao titular de Debêntures, a exclusivo critério da Companhia; e (vii) demais informações sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures necessárias para tomada de decisão pelos Titulares dos CRA em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA (conforme definido abaixo).

4.22.1.4. Recebida a Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado da Debêntures, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRA para deliberar sobre uma oferta de resgate antecipado dos CRA ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRA"), a qual deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos estabelecidos no Termo de Securitização ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRA").

4.22.1.5. Os Titulares dos CRA reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, nos termos da cláusula 4.22.1.4 acima, deverão optar pela adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA. A Securitizadora deverá aderir à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures na quantidade de Debêntures equivalente à quantidade de CRA que os Titulares dos CRA, tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, observado as regras de rateio estabelecidas no Termo de Securitização. Nas hipóteses de não instalação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, referida na cláusula 4.22.1.4 acima ou na hipótese de falta de quórum de deliberação, a Securitizadora deverá não aderir à Oferta de Resgate Antecipada das Debêntures. A adesão ou não deverá ser informada à Companhia em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da realização ou não da Assembleia Geral dos Titulares dos CRA mencionada na cláusula 4.22.1.4 acima, sendo que, na hipótese de adesão, a Companhia terá até 5 (cinco) Dias Úteis para realizar o efetivo pagamento do Resgate Antecipado, observado o prazo previsto na cláusula 4.22.1.3 acima.

4.22.1.6. Caso (i) a totalidade dos Titulares dos CRA aderirem à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado total das Debêntures, conforme aplicável; (ii) a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 95% (noventa e cinco por cento) dos CRA em Circulação, os Titulares dos CRA que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado terão os CRA de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições que os Titulares dos CRA que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total das Debêntures; e (iii) a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior a 95% (noventa e cinco por cento)

dos CRA em Circulação, a Emissora deverá realizar o resgate parcial das Debêntures, na proporção dos CRA cujos titulares aderirem à Oferta de Resgate Antecipado. Neste último caso, a Emissora e o Debenturista deverão celebrar aditamento à presente Escritura, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo pagamento do Preço do Resgate Antecipado, de modo a refletir o novo Valor Total da Emissão.

4.22.1.7. Observado o disposto na cláusula acima, a Emissora obriga-se a, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de resgate das Debêntures que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado, celebrar aditamento a esta Escritura de Emissão e, caso necessário, aos demais Documentos da Oferta, sem necessidade de realização de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou Assembleia Geral de Debenturistas, exclusivamente para refletir os ajustes que se fizerem necessários em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado.

4.22.1.8. O resgate antecipado e o correspondente pagamento serão realizados em conformidade com procedimentos de transferência bancária reconhecidos e aceitos pelo Banco Central do Brasil, nos termos da legislação vigente.

4.22.1.9. As despesas relacionadas à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures serão arcadas pela Emissora, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRA.

4.22.1.10. Caso a quantidade de Debêntures a serem resgatadas seja inferior à quantidade mínima de Debêntures estabelecida pela Companhia nos termos da cláusula 4.22.1.3 acima, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Debêntures, será facultado à Companhia não resgatar antecipadamente as Debêntures.

4.22.1.11. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

4.22.1.12. As Debêntures resgatadas nos termos deste item serão canceladas pela Companhia.

#### 4.23. Amortização Extraordinária

4.23.1. Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado.

#### 4.24. Multa e Juros Moratórios

4.24.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, da Emissão e/ou da Oferta, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada da data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

#### 4.25. Local de Pagamento

4.25.1. Os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Companhia mediante depósito nas Conta Centralizadoras, conforme definida no Termo de Securitização.

#### 4.26. Prorrogação dos Prazos

4.26.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista e decorrente desta Escritura de Emissão, se o vencimento não coincidir com Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Para fins desta Escritura de Emissão será considerado "Dia Útil" todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil. Tendo em vista a vinculação aos CRA de que trata a cláusula 3.7 acima, caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme previsto no Termo de Securitização, sejam dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme os CRA estejam eletronicamente custodiados na B3.

#### 4.27. Vencimento Antecipado

4.27.1. As Debêntures e todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Companhia o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos

pela Companhia nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, na ocorrência das hipóteses descritas nas cláusulas 4.27.2 e 4.27.3 abaixo, observados os eventuais prazos de cura e respectivos procedimentos, quando aplicáveis (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado”).

4.27.2. Eventos de Vencimento Antecipado Automático: Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta cláusula 4.27.2 acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de consulta aos titulares de Debêntures e mediante prévia notificação com 1 (um) Dia Útil de antecedência à Companhia para fins meramente de comunicação, na qualidade de titular das Debêntures (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

- (a) inadimplemento, pela Companhia, suas Controladas e/ou pelas Garantidoras (conforme definido abaixo), de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura de Emissão e/ou na Garantia, na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão e/ou na Garantia, não sanado no prazo de 01 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento, respeitados eventuais períodos de cura constantes nos instrumentos acima mencionados;
- (b) alteração ou transferência do controle acionário da Companhia e/ou das Garantidoras, que implique na exclusão da Cresud S.A. C.I.F.Y.A. – Citibank DTVM S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.775.250/0001-42 como controladora final da Companhia e da Companhia como controladora final das Garantidoras, sem prévia autorização do Debenturista;
- (c) **(i)** liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou das Garantidoras (conforme definido abaixo) e/ou de qualquer de suas “Controladoras” (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações); **(ii)** decretação de falência da Companhia e/ou das Garantidoras e/ou de qualquer de suas Controladoras e/ou de qualquer de suas “Controladas” (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações); **(iii)** pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou pelas Garantidoras e/ou por qualquer de suas Controladoras e/ou por qualquer de suas Controladas; **(iv)** pedido de falência da Companhia e/ou das Garantidoras e/ou de qualquer de suas Controladoras e/ou de qualquer de suas Controladas formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou **(v)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia e/ou das

Garantidoras e/ou qualquer de suas Controladoras e/ou por qualquer de suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

- (d) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira da Companhia e/ou das Garantidoras e/ou de qualquer de suas Controladas (ainda que na condição de garantidora), oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, local ou internacional, observados os prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos de dívida;
- (e) inadimplemento, pela Companhia e/ou pelas Garantidoras e/ou por quaisquer de suas Controladas (ainda que na condição de garantidoras), de qualquer dívida ou obrigação financeira no âmbito do mercado financeiro e de capitais, local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do Certificado de Recebíveis do Agronegócio das 7ª e 8ª Séries da 1ª Emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Propriedade Securitização (“CRA da 1ª Emissão”), e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do CRA da 1ª Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, observados os prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos de dívida;
- (f) descumprimento de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral final que não tenha sido obtido efeito suspensivo, contra a Companhia e/ou contra as Garantidoras em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do CRA da 1ª Emissão, e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do CRA da 1ª Emissão;
- (g) redução de capital social da Companhia, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos, nos termos da lei;
- (h) alteração do Objeto Social da Companhia e/ou das Garantidoras, conforme disposto em seu Estatuto ou Contrato Social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Companhia e/ou das Garantidoras;

- (i) declaração de invalidade, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura de Emissão e/ou da Garantia e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação, por qualquer decisão judicial ou sentença arbitral;
- (j) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia e/ou pelas Garantidoras, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou da Garantia, exceto se aprovado pelo Debenturista, conforme previamente deliberado pelos Titulares dos CRA em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA;
- (k) transformação do tipo societário da Companhia de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (l) questionamento judicial, pela Companhia e/ou pelas Garantidoras e/ou por qualquer de suas “Controladoras” (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), desta Escritura de Emissão e/ou da Garantia e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação, não sanado de forma definitiva no prazo legal ou no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que a Companhia e/ou as Garantidoras tomarem ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial, dos dois prazos o que for menor, para os casos em que o questionamento for realizado pelas Controladoras;
- (m) caso esta Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto pela Emissora e/ou pelas Garantidoras; e
- (n) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia, as Garantidoras e/ou qualquer de suas Controladas, exceto nas seguintes hipóteses e desde que a Companhia não seja extinta:
  - (i) se previamente autorizado pelo Debenturista, conforme previamente deliberados pelos Titulares dos CRA em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA; ou
  - (ii) se, exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Companhia, tiver sido assegurado ao Debenturista, durante o prazo mínimo de 06 (seis) meses

contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que for titular, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou

(iii) nas hipóteses de cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo única e exclusivamente a Companhia, suas Controladoras e/ou Controladas; ou

(iv) caso seja uma Operação Societária Autorizada.

4.27.3. Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático: Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta cláusula 4.27.3, não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, ocorrerá o disposto nas cláusulas 4.27.5 e seguintes desta Escritura de Emissão (cada um, “Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático”):

- (a) inadimplemento, pela Companhia e/ou pelas Garantidoras, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou na Garantia não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento de notificação do respectivo inadimplemento pela Companhia, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (b) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças necessárias para a consecução do Objeto Social da Companhia e do objeto social das Garantidoras, exceto pelas autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças que estejam em processo de renovação e que não impeçam a Companhia e/ou as Garantidoras, conforme o caso, de executarem seus respectivos objetos sociais e que não estejam em desacordo com as leis e normas aplicáveis;
- (c) constituição de qualquer ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima), sobre os bens objeto da Garantia ou das Garantias Alternativas;



- (d) não atendimento, após decorridos eventuais prazos de cura previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, às obrigações de reforço e/ou aos limites, percentuais e/ou valores da Garantia;
- (e) protesto de títulos contra a Companhia e/ou contra as Garantidoras e/ou qualquer de suas Controladas (ainda que na condição de garantidoras), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do CRA da 1ª Emissão, e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do CRA da 1ª Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se o protesto tiver sido efetuado por comprovado erro ou má-fé de terceiros ou cancelado, ou ainda se for validamente contestado em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da ciência do respectivo protesto pela parte protestada. Para fins deste inciso, a comprovação de erro ou má-fé de terceiros se dará mediante a apresentação, pela parte protestada, do respectivo comprovante de pagamento do título protestado;
- (f) existência de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral que não tenha sido obtido efeito suspensivo, contra a Companhia e/ou contra as Garantidoras em valor individual igual ou superior a: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do CRA da 1ª Emissão, e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do CRA da 1ª Emissão;
- (g) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição sobre a propriedade e/ou a posse direta ou indireta de seus ativos, em valor individual igual ou superior a (i) em caso de desapropriação, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) e, cumulativamente, caso a respectiva indenização paga pela entidade governamental à Companhia em razão da desapropriação corresponda a menos de 70% (setenta por cento) do valor de avaliação do respectivo imóvel desapropriado; ou (ii) em caso de confisco ou qualquer outro ato similar de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- (h) não utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos desta Escritura de Emissão;
- (i) questionamento judicial, por qualquer pessoa diversa da Companhia e das Garantidoras, desta Escritura de Emissão e/ou da Garantia, contestado no prazo legal

ou no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que a Companhia e/ou as Garantidoras tomarem ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial, dos dois prazos o que for menor;

- (j) propositura de ação judicial que tenha por objeto a atuação pela Companhia e/ou Garantidoras, em desconformidade com as normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 (em conjunto “Leis Anticorrupção”);
- (k) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia e/ou pelas Garantidoras nesta Escritura de Emissão, na Garantia e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa ou incorreta, neste último caso, em qualquer aspecto material;
- (l) distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do Estatuto Social da Companhia vigente na Data de Emissão;
- (m) não observância, pela Companhia, por 2 (dois) trimestres consecutivos, durante a vigência das Debêntures, do índice financeiro abaixo (“Índice Financeiro”), a ser apurado pela Companhia, trimestralmente, e verificado pela Securitizadora, tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, a partir, inclusive, das demonstrações financeiras de 30 de junho de 2021:

Dívida Líquida/Valor de Terras Próprias inferior a 30,00% (trinta inteiros por cento) equivalente a 0,3 vezes

Para fins do disposto nesta cláusula, entende-se por:

- (i) “Dívida Líquida” significa o total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de Caixa e Equivalentes de Caixa;

- (ii) “Valor de Terras Próprias” significa o valor justo de avaliação atribuído às Terras Próprias da Companhia pela Deloitte Touche Tohmatsu Limited, conforme laudos de avaliação emitidos em conformidade com a cláusula 5.3 abaixo ou por outro laudo emitido por quaisquer das seguintes empresas: (i) Valora Engenharia S/S Ltda., (ii) Deloitte Touche Tohmatsu Limited; ou (iii) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., caso ocorra qualquer mudança ou atualização, conforme nota explicativa “Propriedades para investimento”, nas demonstrações financeiras da Companhia, ou ainda, caso seja publicado Fato Relevante que indique a possibilidade de deterioração do valor justo atribuído às Terras Próprias, acrescido do valor presente dos recebíveis de vendas de fazenda, conforme nota explicativa 4.2 das demonstrações financeiras e subtraído pelo contas a pagar relativo à aquisições, conforme nota explicativa 4.2 das demonstrações financeiras; e
- (iii) “Terras Próprias” significam os imóveis rurais de propriedade da Companhia, conforme registrado na matrícula do respectivo imóvel.
- (n) não observância, pela Devedora, por 2 (dois) trimestres consecutivos, durante a vigência das Debêntures, do índice financeiro aplicável ao CRA da 1ª Emissão ou em outras operações similares à descrita no Termo de Securitização;
- (o) o não registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis no prazo estabelecido na cláusula 2.6.2 acima sem que seja constituída garantia adicional, nos termos da cláusula 2.6.2.1 acima;
- (p) cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária com terceiros não integrantes do Grupo Econômico da Companhia, pela Companhia, pelas Garantidoras e/ou por qualquer de suas Controladas, exceto se, cumulativamente, (i) não configurar uma fusão; (ii) a Companhia não for extinta; (iii) o objetivo final de referidos atos seja exclusivamente a aquisição de imóveis rurais por meio indireto; e (iv) referidos atos não impliquem no descumprimento por parte da Companhia das declarações e garantias prestadas nos termos da Cláusula 7 desta Escritura de Emissão (“Operação Societária Autorizada”);
- (q) existência de decisão administrativa e/ou judicial, imediatamente exigível, cujos efeitos não sejam suspensos ou revertidos dentro do prazo legal ou prazo de 30 (trinta) dias contados da sua publicação, o que for menor, por inobservância, pela Companhia, Controladas e/ou Garantidoras, da legislação trabalhista, relacionada ao incentivo à

prostituição, utilização de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo;  
e

- (r) existência de decisão judicial condenatória, imediatamente exigível, cujos efeitos não sejam suspensos ou revertidos dentro do prazo legal ou prazo de 30 (trinta) dias contados da sua publicação, o que for menor, que reconheça, de forma direta ou indireta, a participação ativa da Companhia, das Controladas e/ou das Garantidoras, em atos e/ou fatos lesivos à legislação trabalhista com relação a condutas que caracterizem assédio moral ou sexual.

4.27.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na cláusula 4.27.2 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, mediante prévia notificação com 1 (um) Dia Útil de antecedência à Companhia. Sem prejuízo do vencimento automático, o Agente Fiduciário, assim que ciente, enviará à Companhia comunicação escrita, informando tal acontecimento.

4.27.5. Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado previstos na cláusula 4.27.3 acima, a Securitizadora, na qualidade de cessionária das Debêntures, deverá imediatamente notificar a Companhia sobre a ocorrência de tais eventos e convocar Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos descritos na cláusula 4.27.3 acima, assegurando à Companhia a participação na referida assembleia, bem como assegurando à Companhia o saneamento de eventuais inadimplementos não-financeiros até a data desta assembleia, hipótese em que os debenturistas presentes serão dispensados, e conforme previsto no Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures. A Assembleia Geral de Debenturistas será realizada em até 1 (um) Dia Útil da data de realização da assembleia dos Titulares dos CRA e a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá se manifestar-se de acordo com orientação deliberada na Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, sobre a eventual não declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

4.27.6. Caso a referida Assembleia Geral dos Titulares dos CRA seja instalada em primeira ou em segunda convocação, e os Titulares dos CRA representando, **(a)** em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRA em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização); ou **(b)** em segunda convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRA presentes à referida assembleia, desde que os Titulares dos CRA presentes na Assembleia Geral dos Titulares dos CRA

representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRA em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o caso, decidam por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, ou, ainda, em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, a Debenturista não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturistas aprovando a não declaração do vencimento antecipado; caso contrário, ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, a Debenturista deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

4.27.7. Em caso do vencimento antecipado, declarado pela Debenturista, das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo eventuais despesas vencidas e não pagas, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que for declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios, sendo certo que, tal pagamento é devido pela Companhia deste a data da declaração do vencimento antecipado, podendo os Debenturistas adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Debêntures.

4.27.8. Não obstante o disposto nesta cláusula, a Companhia poderá, a qualquer momento, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para que estes deliberem sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *wavier* prévio) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado previsto nas cláusulas acima, que dependerá da aprovação de Debenturistas titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação. A Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá se manifestar-se de acordo com orientação deliberada em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, a ser convocada para este fim.

#### 4.28. Classificação de Risco

4.28.1. As Debêntures não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

## 5. GARANTIA

5.1. Alienação Fiduciária de Bens Imóveis: Nos termos estabelecidos no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Imobiliária Cajueiro Ltda., CNPJ nº 08.745.729/0001-07 (“Imobiliária Cajueiro”), Agrifirma Bahia Agropecuária Ltda., CNPJ nº 10.296.779/0001-98 (“Agrifirma Bahia” e, em conjunto com Imobiliária Cajueiro, as “Garantidoras”), a Companhia e a Securitizadora, conforme seja aditado de tempos em tempos (“Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis”) para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento (i) das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas pela Companhia na presente Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao valor total da dívida representada pelas Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão, acrescida da Remuneração, dos Encargos Moratórios aplicáveis e de quaisquer custas e despesas judiciais e com honorários advocatícios incorridos na proteção dos interesses do Debenturista e quaisquer outras despesas de responsabilidade da Companhia previstas na presente Escritura de Emissão (incluindo multas, penalidades, indenizações, despesas, custas e demais encargos contratuais e legais aqui previstos), bem como quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Debenturista com relação à cobrança dos valores devidos nos termos desta Escritura de Emissão e com relação à excussão da Garantia, conforme constituída pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, e (ii) de quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Companhia, nos termos dos Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), as Garantidoras constituirão alienação fiduciária sobre os seguintes imóveis em favor da Securitizadora, observado que as Debêntures serão cedidas a esta (“Alienação Fiduciária de Bens Imóveis” ou, simplesmente, “Garantia”): imóveis de matrículas números 6.462, 6.257, 6.405, 6.376, 6.336, 6.377, e 6.335, do Cartório do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Correntina, Estado da Bahia (“Imóveis”).

5.2. Durante todo o prazo de vigência das Debêntures, observado o prazo para constituição da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, o valor dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis (e eventuais novas garantias prestadas nos termos das Cláusulas **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e seguintes abaixo), deve representar, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado, verificada anualmente (“Razão Mínima de Garantia”).

5.3. A manutenção da Razão Mínima de Garantia será verificada anualmente pela Securitizadora, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano (“Data de Verificação”), e, para fins do referido cálculo, deverá ser utilizado o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente demonstrado por laudo de avaliação a ser providenciado pela Companhia e realizado por quaisquer das empresas especializadas na área, conforme citadas no Anexo II – Critérios de Elegibilidade (os “Critérios de Elegibilidade”) do Contrato de Alienação de Bens Imóveis, emitido com, no máximo, 60 (sessenta) dias de antecedência da referida Data de Verificação (“Valor de Mercado” e “Laudo de Avaliação”, respectivamente). Todas as despesas decorrentes da elaboração do referido laudo de avaliação deverão ser arcadas pela Companhia.

5.3.1. Sem prejuízo ao disposto acima, o Agente Fiduciário empregará os melhores esforços para constatar se as Garantias prestadas pela Companhia são capazes de alcançar seu objetivo de segurança adicional, exercendo papel independente em relação ao risco de performance do investimento representado pelos CRA.

5.4. Independentemente da Data de Verificação, a Companhia poderá, às suas expensas, contratar as empresas especializadas supracitadas para atualizar o Valor de Mercado e poderá, com base no respectivo Laudo de Avaliação, promover a Liberação Parcial de Garantia, conforme abaixo (“Data de Verificação Extraordinária”).

5.5. Liberação Parcial de Garantia. Na hipótese do percentual de cobertura da referida garantia ultrapassar 160% (cento e sessenta por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado (“Razão Máxima de Garantia”) a referida garantia será liberada pela Debenturista, conforme previsto no Contrato de Alienação de Bens Imóveis, sem a necessidade de convocação de Assembleia dos Titulares do CRA, desde que seja: (a.) apresentado e custeado pela Companhia novo Laudo de Avaliação e nele reste demonstrado que (i) a Razão Máxima de Garantia foi excedida e; (ii) com a liberação do respectivo Imóvel dado em garantia reste mantida a Razão Mínima de Garantia; e (b.) referida liberação contemple a integralidade de um Imóvel, não sendo admitida, em nenhuma situação, a liberação parcial de um dos Imóveis (“Liberação Parcial de Garantia”).

5.6. A Liberação Parcial de Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, não está sujeita à aprovação pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, estando desde já permitida nos termos e observados os requisitos previstos no referido contrato, ser emitido termo de liberação da referida Garantia pela

Securitizadora em até 30 (trinta) dias após recebimento pela Securitizadora da solicitação de Liberação Parcial de Garantia enviada pela Companhia.

5.7. Substituição Facultativa de Garantia. Na hipótese de solicitação de substituição de Imóveis em garantia por outros motivos que não o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, conforme previsto na cláusula 5.8. abaixo, a referida garantia será liberada, à Critério da Companhia, e desde que seja: (a.) apresentado e custeado pela Companhia de novo Laudo de Avaliação e nele reste demonstrado que (i) a Razão Máxima de Garantia foi excedida e; (ii) com a substituição do respectivo Imóvel dado em garantia com o novo imóvel apresentado reste mantida a Razão Mínima de Garantia; (b.) registrado o respectivo contrato de alienação fiduciária no competente cartório de registro de imóveis; (c.) referidas substituições contemplem a integralidade de um Imóvel, livre de quaisquer ônus ou gravames, não sendo admitida, em nenhuma situação, a liberação ou inclusão parcial de um dos Imóveis; e (d.) sujeitas às demais obrigações previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.

5.8. Reforço ou Substituição da Garantia. As Fiduciantes obrigam-se a manter íntegra a Alienação Fiduciária ora pactuada e a reforçá-la ou substituí-la, conforme o caso, na hipótese de a Razão Mínima de Garantia não ser observada, de modo a recompor integralmente a Alienação Fiduciária e fazer com que o valor dos bens e direitos onerados seja equivalente a, no mínimo, à Razão Mínima de Garantia (“Reforço ou Substituição da Garantia”).

5.9. O Reforço ou Substituição da Garantia serão implementados por meio da constituição das Garantias Alternativas, conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, ou de Imóveis Adicionais Elegíveis (conforme definido abaixo).

5.9.1. Para fins do previsto nesta cláusula, a Companhia deverá notificar a Securitizadora, em até 15 (quinze) dias do conhecimento do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, conforme constatado em Laudo de Avaliação, apresentando à Securitizadora as Garantias Alternativas e/ou os Imóveis Adicionais Elegíveis;

5.9.2. A Companhia e a Securitizadora deverão celebrar o respectivo instrumento para formalização da alienação fiduciária em garantia, nos mesmos termos e condições deste Contrato, em até 30 (trinta) dias da data em que a Securitizadora receber (a) a confirmação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRA que aprovar o reforço nos



termos da cláusula 5.9.5. abaixo; ou (b) a notificação da Companhia, nos termos da Cláusula 5.9.1 acima, no caso de o reforço ser exercido por Imóveis Adicionais Elegíveis ou das Garantias Alternativas, conforme aplicável.

5.9.3. Todos os custos decorrentes do Reforço ou da Substituição de Garantia, incluindo, mas não se limitando aos Laudos de Avaliação, atendimento aos Critérios de Elegibilidade ou emolumentos para registro dos instrumentos a serem formalizados, serão arcados pela Companhia.

5.9.4. Para fins do previsto nesta Cláusula, “Imóveis Adicionais Elegíveis” serão considerados o(s) imóvel(is) de titularidade da Devedora e/ou de suas sociedades controladas da Companhia, desde que tais imóveis atendam aos critérios de elegibilidade previstos na Alienação Fiduciária. O Reforço ou a Substituição de Garantia realizado pela apresentação de Imóveis Adicionais Elegíveis não estão sujeitos à aprovação dos Titulares dos CRA reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA.

5.9.5. Na hipótese de apresentação de outras modalidades de garantias, pela Companhia, estas deverão ser aprovadas pelos Titulares dos CRA reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, a ser realizada no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento, pela Securitizadora, da notificação da Companhia, nos termos da Cláusula 5.9.1 acima. A Securitizadora deverá se manifestar de acordo com orientação deliberada em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, a ser convocada para este fim.

5.9.6. Apenas na hipótese de substituição da integralidade da Alienação Fiduciária pelas Garantias Alternativas, as novas garantias, em conjunto, deverão representar 100% (cento por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado. Para todos os demais casos de Substituição ou de Reforço da Garantia, as novas garantias deverão observar a Razão Mínima de Garantia.

5.9.7. A Alienação Fiduciária substituída nos termos desta cláusula 5 e subitens será liberada pela Fiduciária imediatamente à efetiva formalização da nova garantia.

5.10. A Garantia poderá ser excutada, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas.

5.11. A Companhia: **(i)** declara conhecer os termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; e **(ii)** compromete-se a: (1) com eles cumprir; (2) exercer seus direitos de forma a não prejudicar os direitos e prerrogativas do Debenturista, o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a Garantia e seu objeto, e (3) não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto nesta Escritura, no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e nos demais Documentos da Operação.

## **6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA**

### **6.1. A Companhia está adicionalmente obrigada a:**

- (a) fornecer à Securitizadora e ao Agente Fiduciário:
  - (i) em até 3 (três) meses da data do encerramento de cada exercício social, **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, sendo que, caso a Companhia tenha disponibilizado suas demonstrações financeiras em sua página na internet ou publicado nos jornais na forma prevista na Lei das Sociedades por Ações, o fornecimento do referido documento à Securitizadora não será necessário; e **(2)** declaração de Diretor da Companhia atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão;
  - (ii) enviar declarações anuais à Securitizadora, até o dia 31 de janeiro de cada exercício social, para fins de acompanhamento dos Eventos de Vencimento Antecipado, visando demonstrar o devido cumprimento pela Companhia, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, ficando a exclusivo critério da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, a solicitação de novos documentos/certidões à Companhia para comprovar o quanto disposto nesta declaração, sendo que, caso a Companhia tenha disponibilizado suas demonstrações financeiras em sua página na internet ou publicado nos jornais na forma prevista na Lei das Sociedades por Ações, o fornecimento do referido documento à Securitizadora não será necessário;
  - (iii) em até 2 (dois) Dias Úteis após o prazo de 3 (três) meses referido no item (i) acima, relatório elaborado pela Companhia contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice Financeiro, atestando a

suficiência e a veracidade das informações, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pela Securitizadora, podendo a Securitizadora solicitar à Companhia esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

- (iv) em até 2 (dois) Dias Úteis após o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos três primeiros trimestres sociais de cada ano, (i) cópia de suas informações financeiras completas relativas ao respectivo trimestre, sendo que, caso a Companhia tenha disponibilizado suas informações financeiras em sua página na internet, o fornecimento do referido documento à Securitizadora não será necessário, e (ii) relatório elaborado pela Companhia contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice Financeiro, atestando a suficiência e a veracidade das informações, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pela Securitizadora, podendo a Securitizadora solicitar à Companhia esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
  - (v) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou prazo menor caso assim seja exigido por qualquer Autoridade ou órgão regulador, qualquer informação que venha a ser solicitada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão;
  - (vi) em até 2 (dois) Dias Úteis após seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Companhia que possa resultar em vencimento antecipado das Debêntures; e
  - (vii) em até 10 (dez) Dias Úteis após solicitação escrita nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, ou em prazo inferior caso seja necessário cumprir com prazo estipulado pela autoridade competente, todas as informações solicitadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, inclusive, sem limitação, aquelas referentes à destinação dos recursos decorrentes da presente Emissão.
- (b) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, conforme seja o caso, promovendo a publicação de suas demonstrações financeiras anuais;

(c) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em observância, no que for aplicável, às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, devendo incorporar as mudanças introduzidas pela Lei n.º 11.638 de 28 de dezembro de 2007 e Lei n.º 11.941 de 27 de maio de 2009, ou outra legislação que as substituir ou complementar, as definições dos novos pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovados por Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e deliberações da CVM, que estão em conformidade com as *International Financial Reporting Standards - IFRS*, emitidos pelo *International Accounting Standards Board – IASB*;

(d) manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Companhia, exceto por aquelas (i) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade ou aplicabilidade esteja suspensa; ou (ii) cuja perda, revogação ou cancelamento não possa resultar em Efeito Adverso Relevante para a Companhia ou para a sua capacidade em honrar as obrigações relativas às Debêntures;

(e) cumprir a legislação em vigor, bem como os regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de suas atividades, exceto por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante;

(f) cumprir com o disposto na legislação ambiental em vigor, inclusive, mas não limitando à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, exceto (i) por aquelas questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial, e cuja exigibilidade ou aplicabilidade esteja suspensa; ou (ii) descumprimento que não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social e zelando sempre para que: (i) sejam detidas todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (ii) sejam detidos todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável, em qualquer caso;

(g) cumprir com o disposto na legislação trabalhista e previdenciária em vigor, zelando sempre para que (i) não seja utilizada, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil, exceto no caso de contratação de aprendizes, nos termos da legislação aplicável; e (ii) (1) seus trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (2) sejam cumpridas as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho; e (3) sejam cumpridas a legislação aplicável à saúde e segurança do trabalho, exceto, nas hipóteses deste item (ii), por descumprimentos que não possam causar qualquer Efeito Adverso Relevante;

(h) cumprir, bem como fazer com que suas Controladas e seus respectivos diretores e membros de conselho de administração cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre as Leis Anticorrupção, conforme aplicável, e caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar imediatamente a Securitizadora;

(i) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, esta Escritura de Emissão e a Garantia, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante os titulares de Debêntures;

(j) notificar a Securitizadora, em até 3 (três) Dias Úteis a partir da ocorrência do respectivo evento, sobre qualquer alteração substancial nas condições (financeiras ou outras) ou nos negócios da Companhia que possa impossibilitar ou dificultar o cumprimento, pela Companhia, de suas obrigações principais e acessórias decorrentes desta Escritura de Emissão;

(k) informar a Securitizadora sobre a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, em até 1 (um) Dia Útil da ciência de sua ocorrência;

(l) aplicar os recursos decorrentes desta Emissão exclusivamente de acordo com os termos previstos na cláusula 3.6 acima, bem como cumprir todas as obrigações relacionadas à comprovação de referida destinação;

(m) efetuar o pagamento de todas as despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da securitização e viabilização da emissão de CRA e da operação de Securitização diretamente à Securitizadora em até 05 (cinco) Dias Úteis

da apresentação das notas fiscais (na qualidade de emissora dos CRA) e, caso a Securitizadora, excepcionalmente, tenha que antecipar recursos, devem ser reembolsadas pela Companhia à Securitizadora em até 05 (cinco) Dias Úteis da apresentação das notas fiscais ou comprovantes de pagamento e, em caso de não pagamento neste prazo, em até 2 (dois) Dias Úteis contados data de recebimento, pela Companhia, de notificação enviada pela Securitizadora sobre o não pagamento;

(n) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de Debêntures ou dos CRA ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida nos termos desta Escritura de Emissão, mediante apresentação da fatura respectiva, observado que, caso sejam pagos de forma adiantada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, devam ser reembolsadas pela Companhia à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, em até 05 (cinco) Dias Úteis da apresentação das notas fiscais ou comprovantes de pagamento e, em caso de não pagamento nestes prazos, em até 2 (dois) Dias Úteis contados data de recebimento, pela Companhia, de notificação enviada pela Securitizadora sobre o não pagamento;

(o) convocar, nos termos da cláusula 8 abaixo, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão;

(p) cumprir todas as determinações da CVM e da ANBIMA, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

(q) manter a sua condição de sociedade produtora rural, devidamente organizada, constituída e existente, de acordo com as leis brasileiras, devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(r) manter todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das Debêntures, e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, assim como todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (s) não omitir nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em Efeito Adverso Relevante em sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo desta emissão de Debêntures;
- (t) manter adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e não incorrer em nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado;
- (u) possuir justo título de todos os seus bens imóveis essenciais para o cumprimento de suas atividades e de suas participações societárias; e
- (v) manter em vigor todos os contratos e demais acordos existentes e essenciais para assegurar à Companhia a manutenção das suas condições atuais de operação e funcionamento.

## **7. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA COMPANHIA**

### **7.1. A Companhia neste ato declara e garante na presente data que:**

- (a) é uma sociedade produtora rural, devidamente organizada, constituída e existente, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (b) obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das Debêntures, e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem ou contrariam: (i) qualquer contrato ou documento no qual a Companhia seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer

ônus sobre qualquer ativo ou bem da Companhia, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(ii)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Companhia ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(iii)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Companhia e que afete a Companhia ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(e) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Companhia, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição desta Escritura de Emissão e da ata da RCA na JUCESP;

(f) as obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão constituem obrigações legalmente válidas, eficazes e vinculantes da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, e esta Escritura de Emissão tem força de título executivo extrajudicial nos termos da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”);

(g) possui, nos termos da legislação aplicável, todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas e em vigor, exceto por aquelas que estejam em processo de obtenção ou renovação;

(h) cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, a legislação em vigor, bem como os regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais para o regular exercício de suas atividades

(i) cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, a legislação ambiental em vigor, inclusive, mas não limitado à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, exceto (i) por aquelas questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial, e cuja exigibilidade ou aplicabilidade esteja suspensa; ou (ii) cujo descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu Objeto Social e zela sempre para que: **(i)** sejam detidas todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação



ambiental aplicável; e **(ii)** sejam obtidos todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável, em qualquer caso;

(j) cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, a legislação trabalhista e previdenciária em vigor, zelando sempre para que **(i)** não seja utilizada, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil (excetuados os aprendizes); e **(ii)** (1) seus trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (2) sejam cumpridas as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho; e (3) sejam cumpridas a legislação aplicável à saúde e segurança do trabalho, em qualquer caso, exceto nas hipóteses deste item (ii), por descumprimentos que não possam causar qualquer Efeito Adverso Relevante;

(k) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são corretos, verdadeiros, completos e precisos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos;

(l) não há, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo) à Companhia, em suas condições financeiras ou em suas atividades, além daqueles mencionados nas demonstrações financeiras e informações trimestrais disponibilizadas pela Companhia à CVM e ao mercado, que possam afetar a capacidade da Companhia de cumprir com suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão;

(m) as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 são verdadeiras, completas, consistentes e corretas em todos os aspectos na data em que foram preparadas, refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Companhia no período, e até a data de assinatura da presente Escritura de Emissão: **(i)** não houve nenhum Efeito Adverso Relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão; **(ii)** não houve qualquer operação material relevante envolvendo a Companhia fora do curso normal de seus negócios; e **(iii)** não houve qualquer aumento substancial do endividamento da Companhia;

- (n) não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em Efeito Adverso Relevante em sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo desta emissão de Debêntures;
- (o) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e não está, nesta data, incorrendo em nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado;
- (p) tem plena ciência e concorda integralmente que a forma de cálculo da Atualização Monetária e Remuneração foi acordada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
- (q) todas as informações prestadas pela Companhia no âmbito da presente Emissão são corretas, verdadeiras, completas e consistentes em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;
- (r) a Companhia possui justo título de todos os seus bens imóveis essenciais para o cumprimento de suas atividades e de suas participações societárias;
- (s) cumpre, bem como faz com que suas Controladas cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre as Leis Anticorrupção, na medida em que **(i)** mantém mecanismos e procedimentos internos que asseguram o devido cumprimento de tais normas; **(ii)** busca dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Companhia; e **(iii)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e dos países em que atua, conforme aplicável, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (t) na presente data, inexistem **(i)** violação e/ou, **(ii)** indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, inclusive, sem limitação, as Leis Anticorrupção, pela Companhia ou suas Controladas;
- (u) não há fatos relativos à Companhia e/ou às Debêntures que, até a Data de Emissão, não tenham sido divulgados à Securitizadora, cuja omissão, no contexto da

Emissão, faça com que alguma declaração desta Escritura de Emissão seja enganosa, incorreta ou inverídica; e

(v) manterá em vigor todos os contratos e demais acordos existentes e essenciais para assegurar à Companhia a manutenção das suas condições atuais de operação e funcionamento.

## **8. DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS**

### *Regra Geral*

8.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas (“Assembleia Geral de Debenturistas”), nos termos abaixo:

8.2. A Assembleia Geral de Debenturistas será realizada (i) na sede da Companhia presencialmente; (ii) de modo exclusivamente digital; ou (iii) de modo parcialmente digital, observados os procedimentos previstos na Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020 (“Instrução CVM nº 625/20”).

8.3. Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de acionistas.

8.4. Após a emissão dos CRA, a Debenturista deverá votar em toda e qualquer Assembleia Geral de Debenturistas conforme orientado pelos Titulares dos CRA.

### *Convocação*

8.5. A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada pela Companhia, pelo Agente Fiduciário e pelos Debenturistas, que representem, no mínimo 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação ou ainda pela CVM.

8.5.1. A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes no jornal “O Estado de São Paulo” e no “DCI - Diário do Comércio e Indústria - ”, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da

regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão, sendo certo que a Companhia ser notificada acerca de tal convocação na data da primeira publicação no referido jornal.

8.5.2. A Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada em prazo mínimo de 15 (quinze) dias, contados da data da primeira publicação da convocação e a segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data da publicação da nova convocação.

8.5.3. Por força da vinculação das Debêntures aos CRA, fica desde já estabelecido que, uma vez realizada a convocação de uma Assembleia Geral de Debenturistas, a Securitizadora deverá, até o Dia Útil seguinte, solicitar a convocação de uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, aplicando-se o disposto no Termo de Securitização.

8.5.4. Independentemente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem todos os titulares das Debêntures em Circulação.

#### *Instalação*

8.6. A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com a presença de qualquer número de titulares de Debêntures das Debêntures em Circulação.

8.6.1. Para efeitos de quórum de assembleia da presente Emissão, consideram-se, “Debêntures em Circulação” todas as Debêntures subscritas e não resgatadas, excluídas aquelas Debêntures: (i) mantidas em tesouraria pela Companhia; ou (ii) de titularidade de: (a) empresas controladas pela Companhia (diretas ou indiretas), (b) controladoras (ou grupo de controle) da Companhia; (c) sociedades sobre controle comum; e (d) administradores da Companhia, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, incluindo seus cônjuges, companheiros ou parentes até o 2º (segundo) grau.

8.6.2. Será facultada a presença dos representantes legais da Companhia na Assembleia Geral de Debenturistas exceto quando a Companhia convocar a referida Assembleia Geral de Debenturistas, ou quando formalmente solicitado pela Securitizadora, hipótese em que será obrigatória.

8.6.3. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao debenturista eleito pelos titulares das Debêntures ou àquele que for designado pela CVM.

#### *Quórum de Deliberação*

8.7. Sem prejuízo dos quóruns específicos estabelecidos nesta Escritura de Emissão e na legislação aplicável, as deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas dependerão da aprovação de Debenturistas titulares de, (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um das Debêntures em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um das Debêntures presentes à assembleia, desde que os titulares de Debêntures presentes na Assembleia Geral de Debenturistas representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) das Debêntures em Circulação, exceto quando de outra forma prevista nesta Escritura de Emissão.

8.8. As hipóteses de alteração **(i)** dos quóruns e disposições previstos nesta cláusula; **(ii)** da Remuneração das Debêntures, exceto em caso de majoração; **(iii)** das Datas de Pagamento da Remuneração; **(iv)** da Data de Vencimento; **(v)** dos valores, montantes e datas de amortização do principal das Debêntures; **(vi)** do Resgate Antecipado das Debêntures e/ou Oferta de Resgate Antecipado; **(vii)** dos quóruns previstos nesta Escritura de Emissão; e/ou **(viii)** dos Eventos de Inadimplemento; dependerão da aprovação de Debenturistas que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação.

8.8.1. Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto na Assembleia Geral de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

8.8.2. As deliberações tomadas pelos titulares de Debêntures em Assembleia Geral de Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Companhia e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

8.8.3. Fica desde já certo e ajustado que os titulares das Debêntures somente poderão se manifestar em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme instruído pela Securitizadora, a qual agirá de acordo com orientação dos Titulares dos CRA, ou qualquer representante

legal dos Titulares dos CRA após ter sido realizada uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRA de acordo com o Termo de Securitização.

## 9. NOTIFICAÇÕES

9.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Companhia:

**BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 5º andar

CEP 01452-002, São Paulo – SP

At.: Sr. Gustavo Javier Lopez

Telefone: (11) 3035-3050

E-mail: gustavo.lopez@brasil-agro.com c/c juridico@brasil-agro.com

Para a Securitizadora:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo, SP

CEP 04.533-004

At.: Departamentos Jurídico e de Gestão

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

9.2. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de recebimento de “aviso de entrega”. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

## 10. PAGAMENTO DE TRIBUTOS

10.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e/ou as Debêntures ser integralmente pagos pela Companhia, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, conforme o caso, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos, inclusive, sem limitação, aos valores correspondentes ao Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/COFINS e o Imposto sobre Operações Financeiras - IOF, conforme aplicável. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Companhia tiver que reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures quaisquer tributos e/ou taxas, a Companhia deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Companhia desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Companhia, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

10.2. A Companhia não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares dos CRA e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares dos CRA em virtude de seu investimento nos CRA.

## **11. DESPESAS**

11.1 Não obstante as despesas identificadas nos demais Documentos da Operação como de responsabilidade da Emissora, a Emissora será responsável, diretamente ou mediante a recomposição do Fundo de Despesas, pelas despesas descritas no Anexo III a esta Escritura de Emissão.

11.2. Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ ou suportará despesas com recursos próprios.

## 12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das partes da presente Escritura de Emissão, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.2. A presente Escritura de Emissão é parte de uma Operação de Securitização. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos nesta Escritura de Emissão são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Securitização. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas nesta Escritura de Emissão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a esta Escritura de Emissão como um todo e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, sub-cláusula, adendo e anexo estão relacionadas a esta Escritura de Emissão a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui.

12.3. As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão não expressamente definidos aqui nem em qualquer outro Documento da Operação, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

12.4. Para todos os fins da presente Escritura de Emissão, “Efeito Adverso Relevante” significa qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (econômico, financeira, jurídica ou de outra natureza), nos negócios, na reputação e/ou nos resultados operacionais da Companhia e/ou de quaisquer de suas Controladas; ou



**(ii)** qualquer efeito adverso relevante na capacidade da Companhia de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou da Garantia.

12.5. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

12.6. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.7. A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 536 e seguintes do Código de Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão.

12.8. Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.9. Os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

12.10. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão, após a integralização dos CRA, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRA, reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, nos termos e condições do Termo de Securitização, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRA, reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, desde tais hipóteses não representem prejuízo aos Titulares dos CRA, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude desta Escritura de Emissão, bem como não gere novos custos ou despesas adicionais aos Titulares dos CRA: **(i)** modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão; **(ii)** necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3 e/ou ANBIMA; e **(iii)** falha de grafia, referência cruzada ou outra imprecisão estritamente formal; **(iv)** a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou, ainda, **(v)** alteração dos dados das Partes.

12.11. Para os fins da Escritura de Emissão, todas as decisões a serem tomadas pela Securitizadora, na qualidade de Debenturista, dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRA, reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, salvo: **(i)** se disposto de modo diverso conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização; e **(ii)** pelas autorizações expressamente conferidas à Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão e que não sejam conflitantes com o que deve ser previamente aprovado pelos Titulares dos CRA. Em caso de ambiguidade, prevalecerá a aprovação dos Titulares dos CRA.

12.12. As Partes concordam que o presente instrumento poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”). Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

### **13. FORO**

13.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam as partes a presente Escritura de Emissão, em 3 (três) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 22 de março de 2021.

## **ANEXO I**

### **do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas**

#### ***ORÇAMENTO ESTIMATIVO***

Os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, no valor de R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) serão utilizados pela Companhia, integral e exclusivamente, para a exploração da atividade agrícola, substancialmente nos termos do orçamento estimativo constante da tabela abaixo:

<b>Despesas (Contas)</b>	<b>Valor por Semestre (14 semestres no total)</b>	<b>Valor Total</b>
Investimentos (plantio e cultivo agrícola)	R\$5.357.142,86	R\$75.000.000,00
Insumos (plantio e cultivo agrícola)	R\$4.404.761,93	R\$61.666.667,00
Serviços (plantio e cultivo agrícola)	R\$2.976.190,50	R\$41.666.667,00
Mão de Obra (Salários e Encargos)	R\$4.404.761,86	R\$61.666.666,00
<b>Total</b>	<b>R\$17.142.857,14</b>	<b>R\$240.000.000,00</b>

**O ORÇAMENTO ESTIMATIVO APRESENTADO NA TABELA ACIMA REPRESENTA APENAS UMA ESTIMATIVA COM BASE NO HISTÓRICO DE DESPESAS DA COMPANHIA, NÃO CONSTITUINDO UMA OBRIGAÇÃO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES OU VALORES INDICADOS, DESDE QUE OS RECURSOS SEJAM APLICADOS EXCLUSIVAMENTE PELA COMPANHIA NA EXPLORAÇÃO DE SUA ATIVIDADE AGRÍCOLA**

## **ANEXO II**

### **do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas**

#### *MINUTA DE ADITIVO À ESCRITURA DE EMISSÃO*

#### **[=] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA NA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**5. BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 1.309, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, devidamente inscrita perante o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº. 07.628.528/0001-59, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.326.237, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Companhia” ou “Emissora”); e

**6. ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “B”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato, representada na forma de seu estatuto social (“Securizadora” ou “Debenturista”).

(Sendo a Companhia e a Securizadora dos CRA doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

CONSIDERANDO QUE:

- l)** A Companhia emitiu, em 03 de maio de 2021, [=] (=) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, para colocação privada (“Debêntures”) através do “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*” datado de 22 de março de 2021 (“Escritura de Emissão”);
- m)** Em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Emissão), a Imobiliária Cajueiro Ltda., CNPJ nº 08.745.729/0001-07 (“Imobiliária Cajueiro”) e a Agrifirma Bahia Agropecuária Ltda., CNPJ nº 10.296.779/0001-98 (“Agrifirma Bahia” e, em conjunto com Imobiliária Cajueiro, as “Garantidoras”) constituíram, em favor da Securitizadora, alienação fiduciária de bens imóveis sobre os imóveis descritos na Escritura de Emissão (“Alienação Fiduciária de Bens Imóveis”), através da celebração do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em [=], entre as Garantidoras, a Securitizadora e a Companhia (“Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis”);
- n)** Uma vez que, na Data de Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão), o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis não havia sido celebrado e, portanto, não havia sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, não estando, portanto, a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis devidamente constituída, as Debêntures foram emitidas sob a forma quirografária, a serem convoladas em garantia real no momento em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis fosse devidamente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
- o)** O Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis foi devidamente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como averbado na matrícula dos imóveis descritos na Escritura de Emissão perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Correntina, na Bahia;
- p)** Em razão do disposto acima, as Partes pretendem aditar a Escritura de Emissão unicamente para formalizar a convolação das Debêntures da espécie quirografária para a espécie com garantia real;

q) Conforme previsto na cláusula 4.5.1, a celebração deste Aditamento (conforme definido abaixo) independe de realização de Assembleia Geral de Debenturistas e de aprovação societária da Companhia; e

r) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente [=] Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas (“Aditamento”).

## 1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.2. As palavras e os termos constantes deste Aditamento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Aditamento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

## 2. OBJETO

2.1 Por meio deste Aditamento, as Partes resolvem aditar a Escritura de Emissão de forma a formalizar a convocação das Debêntures em espécie com garantia real.

2.2 Em razão da alteração acima, a Escritura de Emissão será aditada da seguinte forma:

(a) O nome da Escritura de Emissão passará a ser “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*”, sendo assim, em todos os lugares da Escritura de Emissão onde se lê “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em*

*Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas” passa-se a ler “Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas”*

(b) O Considerando B e as Cláusulas 1.1 e 4.5.1 da Escritura de Emissão passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

*“B. A Companhia tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão (conforme abaixo definida) (“Debêntures”), a serem integralmente subscritas pela Debenturista;”*

*“1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 19 de março de 2021 (“RCA”), por meio da qual foram aprovados os termos e condições da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da com garantia real, em Série Única, para colocação privada, da Companhia (“Emissão”), nos termos do artigo 59 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).”*

*“4.5.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos da cláusula 5 abaixo.”*

### **3. RATIFICAÇÕES**

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

### **4. REGISTRO**

4.1 O presente Aditamento será arquivado na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, conforme procedimento previsto na Escritura de Emissão.

4.2 A Companhia compromete-se a (a) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da assinatura deste Aditamento, enviar à Securitizadora comprovante do respectivo protocolo de inscrição na JUCESP; (b) atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP de forma tempestiva; e (c) enviar à Securitizadora 1 (uma) via original deste Aditamento, devidamente registrados na JUCESP, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a obtenção do referido registro.

4.3 Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro, nas autoridades competentes, deste Aditamento serão de responsabilidade exclusiva da Companhia.

## 5. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

5.1 Legislação Aplicável: Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.2 Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Primeiro Aditamento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Aditamento em [=] ([=]) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

[=] de [=] de [=].

*[Assinaturas na próxima página]*

*[Inserir página de assinaturas]*



### ANEXO III

**do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas**  
*DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS*

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE	RECORRENTE TOTAL	FLAT	Despesas Iniciais
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R\$ 10.096,80	0,00%	R\$ 10.096,80			R\$ 10.096,80	R\$ 10.096,80
B3   CETIP	Registro CRA	FLAT	R\$ 75.000,00	0,00%	R\$ 75.000,00			R\$ 75.000,00	R\$ 75.000,00
B3   CETIP	Carta de Titularidade	FLAT	R\$ 76,03	0,00%	R\$ 76,03			R\$ 76,03	R\$ 76,03
UBS BB/BB/XP	Coordenadores	FLAT	R\$ 6.480.000,00	9,65%	R\$ 7.172.108,47			R\$ 7.172.108,47	R\$ 7.172.108,47
ISEC	Emissão	FLAT	R\$ 29.000,00	16,33%	R\$ 34.659,97			R\$ 34.659,97	R\$ 34.659,97
Itau	Escriturador	FLAT	R\$ 3.000,00	0,00%	R\$ 3.000,00			R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00
Vortex	Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72			R\$ 11.951,72	R\$ 11.951,72
Commcor	Custodiante	FLAT	R\$ 1.000,00	16,33%	R\$ 1.195,17			R\$ 1.195,17	R\$ 1.195,17
Vortex	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 16.500,00	16,33%	R\$ 19.720,33	R\$ 19.720,33	R\$ 138.042,31		R\$ 19.720,33
Commcor	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06	R\$ 14.342,06	R\$ 100.394,41		R\$ 14.342,06
ISEC	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 1.200,00	16,33%	R\$ 1.434,21	R\$ 17.210,47	R\$ 120.473,29		R\$ 17.210,47
Link	Contador	MENSAL	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	R\$ 1.320,00	R\$ 9.240,00		R\$ 1.320,00
BLB	Auditoria	MENSAL	R\$ 150,00	0,00%	R\$ 150,00	R\$ 1.800,00	R\$ 12.600,00		R\$ 1.800,00
Itau	Escriturador	MENSAL	R\$ 3.000,00	0,00%	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 252.000,00		R\$ 36.000,00
Itau	Tarifa da Conta	MENSAL	R\$ 90,00	0,00%	R\$ 90,00	R\$ 1.080,00	R\$ 7.560,00		R\$ 1.080,00
B3   CETIP	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	R\$ 960,00	R\$ 6.720,00		R\$ 960,00
B3   CETIP	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00	R\$ 840,00	R\$ 5.880,00		R\$ 840,00
B3   CETIP	Custódia de Valores mobiliár	MENSAL	R\$ 720,00	0,00%	R\$ 720,00	R\$ 8.640,00	R\$ 60.480,00		R\$ 8.640,00
<b>TOTAL</b>			<b>R\$ 6.642.092,83</b>		<b>R\$ 7.347.804,75</b>	<b>R\$ 101.912,86</b>	<b>R\$ 713.390,00</b>	<b>R\$ 7.308.088,16</b>	<b>R\$ 7.413.088,16</b>

(\* Custos Estimados

As despesas acima estão acrescidas dos tributos.

Este documento foi assinado digitalmente por Juliane Effting Matias, Marina Moura De Barros, Gustavo Javier Lopez, Andre Guillaumon, Luisa Herkenhoff Mis e Eduardo De Mayo Valente Caires.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 4C70-345C-C691-2AC5.

Este documento foi assinado digitalmente por Juliane Effting Matias, Marina Moura De Barros, Gustavo Javier Lopez, Andre Guillaumon, Luisa Herkenhoff Mis e Eduardo De Mayo Valente Caires.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 4C70-345C-C691-2AC5.

## Despesas Extraordinárias

### A - Despesas de Responsabilidade da Debenturista:

- (i) a remuneração das instituições financeiras que atuarem como Coordenadores da emissão dos CRA, do agente Escriturador e do Banco Liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da Oferta de CRA;
- (ii) a remuneração do Agente Fiduciário será a seguinte: à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas (i) parcela única de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); e (ii) parcelas anuais de R\$ 16.500,00 (dezesesseis mil e quinhentos reais) cada reajustadas pela variação acumulada do IPCA, para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRA. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRA ou de reestruturação das condições dos CRA após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRA ou demais partes da Emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Securitizadora e à Emissora;
- (iii) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;

- (v) honorários do assessor legal;
- (vi) despesas com a abertura e manutenção das Contas Centralizadoras;
- (vii) remuneração recorrente da Securitizadora, do Agente Fiduciário, do Banco Liquidante e do Agente Escriturador, se houverem;
- (viii) taxa de administração mensal, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), atualizada pelo IPCA;
- (ix) nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a: (a) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, e (b) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de covenants, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão do CRA pelo IPCA, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ano.

**B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:**

75

Este documento foi assinado digitalmente por Juliane Effting Matias, Marina Moura De Barros, Gustavo Javier Lopez, Andre Guillaumon, Luisa Herkenhoff Mis e Eduardo De Mayo Valente Caires.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 4C70-345C-C691-2AC5.

Este documento foi assinado digitalmente por Juliane Effting Matias, Marina Moura De Barros, Gustavo Javier Lopez, Andre Guillaumon, Luisa Herkenhoff Mis e Eduardo De Mayo Valente Caires.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 4C70-345C-C691-2AC5.

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios do Agronegócio, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emissora;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRA e realização dos Direitos Creditórios do Agronegócio e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRA;
- (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRA;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRA; e
- (vi) despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que não pagas por esta.

**C – Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRA:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRA, na proporção dos CRA detidos por cada um deles..

#### **ANEXO IV**

**do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas**

#### *DATAS DE AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DAS DEBÊNTURES*

<b>Data de Pagamento de Amortização</b>	<b>Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado</b>
13/04/2027	50,0000%
12/04/2028	100,0000%

Este documento foi assinado digitalmente por Juliane Effting Matias, Marina Moura De Barros, Gustavo Javier Lopez, Andre Guillaumon, Luisa Herkenhoff Mis e Eduardo De Mayo Valente Caires. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 4C70-345C-C691-2AC5.

## ANEXO V

**do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas**

### *DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DEBÊNTURES*

Período	Datas de Pagamento da Remuneração
1	13/04/2022
2	13/04/2023
3	11/04/2024
4	11/04/2025
5	13/04/2026
6	13/04/2027
7	12/04/2028

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/4C70-345C-C691-2AC5> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 4C70-345C-C691-2AC5



### Hash do Documento

8A49EC89C70A750A48E78C151B2424D0660CF9FF156AF77E1964C1F6FA2BA7E3

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/04/2021 é(são) :

- Juliane Eftting Matias - 311.818.988-62 em 15/04/2021 18:22  
UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- MARINA MOURA DE BARROS - 352.642.788-73 em 15/04/2021  
18:12 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Gustavo Javier Lopez - 232.169.968-08 em 15/04/2021 17:49  
UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- André Guillaumon - 002.728.986-94 em 15/04/2021 17:46 UTC-  
03:00  
**Nome no certificado:** Andre Guillaumon  
**Tipo:** Certificado Digital
- Luisa Herkenhoff Mis - 122.277.507-74 em 15/04/2021 17:34  
UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Eduardo de Mayo Valente Caires - 216.064.508-75 em  
15/04/2021 17:32 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **ANEXO X – TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

*para emissão de*

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO DA SÉRIE ÚNICA  
DA 27ª EMISSÃO DA**



**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

*Como Emissora*

*Celebrado com*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Como Agente Fiduciário*

*Lastreado em Direitos Creditórios do Agronegócio Devidos pela*



**BRASILAGRO – COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES  
AGRÍCOLAS**

*Como Devedora*

São Paulo, 15 de abril de 2021

## ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES .....	3
2. REGISTROS E DECLARAÇÕES .....	22
3. DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO.....	23
4. DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRA E DA OFERTA .....	26
5. DO REGIME FIDUCIÁRIO .....	50
6. DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	52
7. DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA .....	64
8. DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRA.....	72
9. DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRA.....	78
10. FATORES DE RISCO .....	86
11. PUBLICIDADE .....	86
12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	87
13. DO FORO.....	90
ANEXO I – DESCRIÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO .....	93
ANEXO II – TRIBUTAÇÃO DOS CRA.....	94
ANEXO III – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER .....	100
ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA EMISSORA .....	101
ANEXO V – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....	102
ANEXO VI – DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE .....	103
ANEXO VII – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....	105
ANEXO VIII - EMISSÕES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO DA SECURITIZADORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA SECURITIZADORA EM QUE A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ATUA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO .....	107
ANEXO IX - PRESTADORES DE SERVIÇO DA EMISSÃO E DESPESAS ....	116
ANEXO X – FATORES DE RISCO.....	117

## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO DA SÉRIE ÚNICA DA 27ª EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADO EM DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO DEVIDOS PELA BRASILAGRO – COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “B”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato, representada na forma de seu estatuto social (“Securizadora” ou “Emissora”); e

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma de seus atos societários constitutivos (“Agente Fiduciário”), representando a comunhão dos Titulares dos CRA.

(sendo a Securizadora e o Agente Fiduciário dos CRA doravante denominados, em conjunto, como “Partes” ou, individualmente, como “Parte”)

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securizadora S.A., lastreado em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas* (“Termo de Securitização”), de acordo com os termos e condições a seguir estabelecidos, que se obrigam a cumpri-los e fazer com que sejam cumpridos.

### **1. DEFINIÇÕES**

1.1 Definições: Para fins deste Termo de Securitização, os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos nesta Cláusula, salvo se de outra forma determinado neste Termo de Securitização ou se o contexto assim o exigir. Todas as definições estabelecidas neste Termo de Securitização que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

<p>“<u>Agente Fiduciário</u>”:</p>	<p>Significa a VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, responsável pela representação dos interesses da comunhão dos Titulares de CRA, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRA, nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514/97 e da Resolução CVM nº 17/21, e conforme atribuições previstas neste Termo de Securitização, em especial na Cláusula 8, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista no Anexo IX do Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>Alienação Fiduciária de Bens Imóveis</u>” ou “<u>Garantia</u>”:</p>	<p>Significa a garantia de alienação fiduciária sobre os Imóveis em garantia das Obrigações Garantidas, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.</p>
<p>“<u>Amortização</u>”:</p>	<p>Significa o pagamento das parcelas do Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, em cada Data de Pagamento de Amortização.</p>
<p>“<u>ANBIMA</u>”:</p>	<p>Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 21º Andar, Conjunto A, Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77.</p>
<p>“<u>Anúncio de Encerramento</u>”</p>	<p>Significa o “<i>Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição da Série Única da 27ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da ISEC Securitizadora S.A.</i>”, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, dos</p>

	Participantes Especiais, da CVM e da B3, na forma do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	Significa o “ <i>Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição da Série Única da 27ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da ISEC Securitizadora S.A.</i> ”, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, na forma do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.
“ <u>Aplicação Financeira Permitida</u> ”:	Significa a aplicação em Títulos ou fundos de renda fixa de liquidez imediata disponíveis na grade de produtos do Banco Liquidante;
“ <u>Assembleia Geral</u> ”:	Significa a assembleia geral de Titulares dos CRA, realizada nos termos da Cláusula 9 deste Termo de Securitização.
“ <u>Atualização Monetária dos CRA</u> ”	Significa a atualização monetária incidente sobre os CRA, calculada conforme Cláusula 4.28 deste Termo de Securitização.
“ <u>Audidores Independentes da Emissora</u> ”	Significa a <b>BLB AUDITORES INDEPENDENTES</b> , com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, nº 2.121, 6º andar, conjunto 603, CEP 14020-260, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.096.033/0001-63, ou outro auditor independente que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Instrução CVM nº 600.
“ <u>Audidores Independentes da Devedora</u> ”	Significa a <b>Ernst &amp; Young Auditores Independentes S.S.</b> , com sede na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, Torre Norte 7º andar, Vila Nova Conceição CEP 04543-011, São Paulo – SP, ou outro auditor independente que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável por auditar as demonstrações financeiras dos 2 (dois) últimos exercícios sociais da Devedora.

“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”	Significa o “ <i>Aviso ao Mercado da Distribuição Pública da Série Única da 27ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da ISEC Securitizadora S.A.</i> ”, divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03.
“ <u>B3</u> ”:	Significa a <b>B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> , sociedade por ações de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º Andar, Centro, CEP 01.010-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901.
“ <u>BACEN</u> ”:	Significa o Banco Central do Brasil.
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	Significa o <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, 100, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, o qual foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRA, executados por meio do sistema da B3, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista no Anexo IX do Termo de Securitização.
“ <u>Bradesco BBI</u> ”:	Significa o <b>BANCO BRADESCO BBI S.A.</b> , instituição financeira com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, CEP 04543-011, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93.
“ <u>Brasil</u> ”	Significa a República Federativa do Brasil.

Este documento foi assinado digitalmente por Vitoria Guimaraes Havir, Juliane Efting Matias, Marina Moura De Barros, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Eduardo De Mayo Valente Caires e Luisa Herkenhoff Mis. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.



“ <u>CETIP 21</u> ”:	Significa o Módulo de Negociação CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>CNPJ/ME</u> ”:	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	Significa o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas, em vigor desde 03 de junho de 2019.
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”:	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Código de Processo Civil Brasileiro</u> ”:	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“ <u>COFINS</u> ”:	Significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	Significa a conta corrente nº 37868-0, Agência nº 3100, mantida junto ao ITAÚ UNIBANCO S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, e que será submetida ao Regime Fiduciário, nos termos do art. 5º da Instrução CVM nº 600/18, e movimentada exclusivamente pela Securitizadora, na qual deverão ser depositados todos os recursos pertencentes ao Patrimônio Separado.
“ <u>Conta de Livre Movimentação</u> ”:	Significa a conta corrente nº 86049-0, Agência nº 0160, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado em 23 de março de 2021 entre a Garantidora, a Devedora e a Securitizadora, conforme aditado de tempos em tempos.
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública em Regime de Garantia Firme de Colocação de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª emissão da Isec Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado, nesta data, entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora;

Este documento foi assinado digitalmente por Vitoria Guimaraes Havir, Juliane Efting Matias, Marina Moura De Barros, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Eduardo De Mayo Valente Caires e Luisa Herkenhoff Mis. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.

“ <u>Contrato de Prestação de Serviços de Banco Liquidante</u> ”:	Significa o <i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Banco Liquidante</i> , celebrado em 09 de abril de 2021 entre a Emissora e o Banco Liquidante;
“ <u>Contrato de Prestação de Serviços de Custodiante</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Custódia</i> ”, celebrado em 05 de abril de 2021 entre a Securitizadora e o Custodiante.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	Significa o <b>UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira, pertencente ao grupo UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A. e integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 4.440, 7º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73, que atuará como instituição intermediária da oferta pública dos CRA.
“ <u>Coordenadores</u> ”	Significam o <b>(i)</b> Coordenador Líder; <b>(ii)</b> o Bradesco BBI; e <b>(iii)</b> a XP Investimentos, quando referidos em conjunto.
“ <u>CRA</u> ”:	Significam os certificados de recebíveis do agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da Emissora, a serem emitidos com lastro nos Direitos Creditórios do Agronegócio e regulados pelo presente Termo de Securitização.
“ <u>CRA em Circulação</u> ”:	Significam todos os CRA subscritos, integralizados e não resgatados, excluídos os CRA que sejam de titularidade da Devedora e/ou da Securitizadora, e dos prestadores de serviços da Oferta, ou que sejam de propriedade de seus respectivos sócios, controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas, ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora e/ou da Securitizadora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora e/ou da Securitizadora, bem

Este documento foi assinado digitalmente por Vitoria Guimaraes Havir, Juliane Efting Matias, Marina Moura De Barros, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Eduardo De Mayo Valente Caires e Luisa Herkenhoff Mis. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.

	como dos respectivos diretores, conselheiros, funcionários e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, observada a definição adotada exclusivamente para fins de verificação de quórum de Assembleias Gerais.
“Créditos do Patrimônio Separado”	Significam (i) os Direitos Creditórios do Agronegócio, (ii) as Debêntures, (iii) a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iv) demais garantias que venham a ser constituídas ao longo da Emissão conforme previsto neste Termo de Securitização; (v) Conta Centralizadora e demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os recursos decorrentes da Aplicação Financeira Permitida, e (vi) o Fundo de Despesas
“CSLL”:	Significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“Custodiante”	Significa a <b>H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 960, 14º andar, Cj. 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela custódia dos Documentos da Operação, nos termos da Cláusula 3.5 deste Termo de Securitização, bem como pelo registro do Regime Fiduciário instituído pela Emissora, conforme o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista no Anexo IX do Termo de Securitização.
“CVM”:	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”:	Significa a data de 03 de maio de 2021.
“Data de Integralização”:	Significa a data de integralização dos CRA, que corresponderá à data de sua subscrição, após o cumprimento da totalidade das condições precedentes (ou dispensa do cumprimento pelos titulares dos

	CRA) previstas na Escritura de Emissão e no Contrato de Distribuição.
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Significa cada Data de Pagamento da Remuneração e cada Data de Pagamento da Amortização, quando referidas em conjunto;
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ”:	Significa cada data de pagamento da Remuneração.
“ <u>Data de Pagamento de Amortização</u> ”:	Significa cada data de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRA.
“ <u>Data de Vencimento dos CRA</u> ”:	Significa a data de 17 de abril de 2028.
“ <u>Debêntures</u> ”:	Significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografia a ser convolada na espécie com garantia real, para colocação privada, em Série Única da 2ª emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão.
“ <u>Despesas</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.13 deste Termo de Securitização.
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>Companhia</u> ”:	Significa a <b>BRASILAGRO – COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS</b> , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, devidamente inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 07.628.528/0001-59, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.326.237.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional no Brasil, ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na praça em que a Emissora é sediada, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional no Brasil.

Este documento foi assinado digitalmente por Vitoria Guimaraes Havir, Juliane Efting Matias, Marina Moura De Barros, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Eduardo De Mayo Valente Caires e Luisa Herkenhoff Mis. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.

“ <u>Direitos Creditórios do Agronegócio</u> ”:	Significam os direitos creditórios do agronegócio que compõem o lastro dos CRA, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretroatável, representados pelas Debêntures.
“ <u>Documentos Comprobatórios</u> ”:	Significa os documentos que evidenciam a origem e a existência dos direitos creditórios do agronegócio, a saber: <b>(i)</b> 1 (uma) via original da Escritura de Emissão; <b>(ii)</b> 1 (uma) via original deste Termo de Securitização; e <b>(iii)</b> 1 (uma) via original dos eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens anteriores, conforme aplicável.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Significa, em conjunto: <b>(i)</b> a Escritura de Emissão; <b>(ii)</b> este Termo de Securitização; <b>(iii)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; <b>(iv)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(v)</b> os Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição; <b>(vi)</b> o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo; <b>(vii)</b> o Aviso ao Mercado; <b>(viii)</b> o Anúncio de Início; <b>(ix)</b> o Anúncio de Encerramento; <b>(x)</b> os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento; e <b>(xi)</b> os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta.
“ <u>Emissão</u> ”:	Significa a 27ª emissão de CRA da Emissora, cuja Série Única é objeto do presente Termo de Securitização.
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	Significa a <b>ISEC SECURITIZADORA S.A.</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>Encargos Moratórios</u> ”	Correspondem (i) aos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> ; (ii) à correção monetária, calculada pela variação anual do IPCA, ou na sua falta, pelo IGP-M, aquele, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística e, o último, pela Fundação Getúlio Vargas, sendo que, na hipótese de extinção de quaisquer dos índices aplicar-se-á outro índice de caráter oficial que mantenha condições equivalentes de atualização representadas pelos anteriores; e (iii) à multa não compensatória de

Este documento foi assinado digitalmente por Vitoria Guimaraes Havir, Juliane Effting Matias, Marina Moura De Barros, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Eduardo De Mayo Valente Caires e Luisa Herkenhoff Mis. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.

	2% (dois por cento), ambos incidentes sobre o saldo das obrigações devidas e não pagas, devidos desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão, no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e/ou neste Termo de Securitização.
“ <u>Escritura de Emissão</u> ”:	Significa o <i>Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas</i> , celebrado em 22 de março de 2021, entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual as Debêntures foram emitidas.
“ <u>Escriturador</u> ”:	Significa o <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela escrituração dos CRA, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista no Anexo IX deste Termo de Securitização.
“ <u>Fiduciantes</u> ” ou “ <u>Garantidoras</u> ”:	Significa a <b>IMOBILIÁRIA CAJUEIRO LTDA</b> , sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 5º andar, sala 4, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, devidamente inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 08.745.729/0001-07, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.221.343.040, em conjunto com a <b>AGRIFIRMA BAHIA AGROPECUÁRIA LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de Luis Eduardo Magalhães, Estado da Bahia, na Rodovia BA-460, KM 13, S/N, Zona Rural, CEP 47.850-000, devidamente inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 10.296.779/0001-98, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP, sob o NIRE 29.204.010.092.
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	Significa o fundo de despesas a ser constituído pela

Este documento foi assinado digitalmente por Vitoria Guimaraes Havir, Juliane Effting Matias, Marina Moura De Barros, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Eduardo De Mayo Valente Caires e Luisa Herkenhoff Mis. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.

	Emissora, e integrante do Patrimônio Separado, para o pagamento das Despesas referentes ao Patrimônio Separado, cujo montante mínimo retido, na Data de Integralização, e mantido durante todo o prazo da Emissão, deverá ser equivalente a R\$105.000,00 (cento e cinco mil reais), sendo este valor atualizado anualmente, a partir da data de assinatura da Escritura de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die.
“ <u>Governo Federal</u> ” ou “ <u>Governo Brasileiro</u> ”:	Significa o Governo da República Federativa do Brasil.
“ <u>IGP-M</u> ”:	Significa o Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 481/09</u> ”	Instrução da CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ”:	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 600/18</u> ”:	Instrução da CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 625/20</u> ”:	Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, conforme alterada.
“ <u>Investidores</u> ”:	Significam os Investidores Institucionais e os Investidores Não-Institucionais, em conjunto;
“ <u>Investidores Institucionais</u> ”:	Significam os Investidores Qualificados que sejam: (i) pessoas jurídicas; (ii) fundos de investimento (exceto fundos de investimento cujas cotas sejam detidas por Investidores Não-Institucionais); (iii) carteiras administradas cujos investidores sejam Investidores Qualificados e não sejam Investidores Não-Institucionais; (iv) fundos de pensão; (v) entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM; (vi) entidades autorizadas a funcionar pelo

	BACEN; (vii) seguradoras; e (viii) entidades de previdência complementar e de capitalização;
<u>“Investidores Não-Institucionais”:</u>	Significam (i) pessoas físicas em geral; (ii) clubes de investimento; (iii) carteiras administradas; (iv) pessoas jurídicas em geral; e (v) fundos de investimento; que não sejam Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados;
<u>“Investidores Profissionais”:</u>	São os assim definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13, quais sejam: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A da Instrução CVM nº 539/13; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes.
<u>“Investidores Qualificados”:</u>	São os assim definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, quais sejam: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B da Instrução CVM nº 539/13; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como



	requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IPCA</u> ”:	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IRPJ</u> ”:	Significa o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>IRRF</u> ”:	Significa o Imposto sobre a Renda Retido na Fonte.
“ <u>ISS</u> ”:	Significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
“ <u>JTF</u> ”:	Significa a Jurisdição de tributação favorecida.
“ <u>JUCESP</u> ”:	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 8.981/95</u> ”:	Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”:	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 11.076/04</u> ”:	Significa a Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Leis Anticorrupção e Antilavagem</u> ”	Significa o conjunto de normas que versam sobre atos de corrupção, atos lesivos contra a administração pública e contra a lavagem de dinheiro, incluindo, sem limitação: <b>(i)</b> a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada; <b>(ii)</b> o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado; <b>(iii)</b> a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme

	alterada; <b>(iv)</b> a Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada; <b>(v)</b> o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> ; e <b>(vi)</b> o <i>UK Bribery Act</i> de 2010.
“ <u>MDA</u> ”:	Significa o Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Significa o cumprimento fiel, pontual e integral <b>(i)</b> das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, presentes e futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas pela Devedora na Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao valor total da dívida representada pelas Debêntures, acrescida da Remuneração (conforme definida na Escritura de Emissão), dos Encargos Moratórios (conforme definida na Escritura de Emissão) aplicáveis e de quaisquer custas e despesas judiciais e com honorários advocatícios incorridos na proteção dos interesses do Debenturista (conforme definidos na Escritura de Emissão) e quaisquer outras despesas de responsabilidade da Devedora previstas na Escritura de Emissão (incluindo multas, penalidades, indenizações, despesas, custas e demais encargos contratuais e legais aqui previstos), bem como quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pelo Debenturista (conforme definida na Escritura de Emissão) com relação à cobrança dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão e com relação à excussão da Garantia, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, e <b>(ii)</b> de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.
“ <u>Oferta</u> ”:	Significa a oferta pública dos CRA, em conformidade com a Instrução CVM nº 400/03 e a Instrução CVM nº 600/18.
“ <u>Oferta de Resgate Antecipado dos CRA</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.31.2 deste Termo de Securitização.

“ <u>Ônus</u> ” e o verbo correlato “ <u>Onerar</u> ”:	Significa <b>(i)</b> qualquer garantia (real, pessoal ou corporativa, inclusive por meio de aval ou fiança), cessão ou alienação fiduciária, penhora, bloqueio judicial, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; <b>(ii)</b> qualquer outro ônus ou gravame, real ou não; ou <b>(iii)</b> qualquer promessa ou compromisso de realizar qualquer dos atos acima.
“ <u>Opção de Lote Adicional</u> ”	Significa a opção da Securitizadora para aumentar a quantidade dos CRA originalmente ofertados em até 20% (vinte por cento), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03.
“ <u>Parte</u> ” ou “ <u>Partes</u> ”:	Significa a Emissora e o Agente Fiduciário, quando referidos neste Termo de Securitização, em conjunto ou individual e indistintamente.
“ <u>Participantes Especiais</u> ”:	Significam as instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta mediante celebração de Termo de Adesão entre o Coordenador Líder e o respectivo participante especial.
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	Significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares dos CRA após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRA, conforme o caso, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRA a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
“ <u>Pedido de Reserva</u> ”:	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de

	subscrição dos CRA no âmbito da Oferta, firmado por Investidores durante o Período de Reserva, sem fixação de lotes mínimos e máximos, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.
<u>“Período de Capitalização dos CRA”:</u>	Significa o intervalo de tempo: (i) que se inicia na Data de Integralização (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRA (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRA, ou (ii) que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração dos CRA imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRA, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRA do respectivo período (exclusive) ou na Data de Vencimento (exclusive), conforme o caso. Cada Período de Capitalização dos CRA sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRA, conforme o caso.
<u>“Período de Reserva”:</u>	Significa o período compreendido entre os dias 31 de março de 2021 e 13 de abril de 2021 (inclusive) para fins de coleta de intenção de investimentos ou recebimento dos Pedidos de Reserva.
<u>“Pessoa Vinculada”:</u>	Significam os Investidores que sejam (i) administrador, acionista controlador, empregado da Devedora, das Fiduciárias, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais e/ou de outras sociedades sob controle comum; (ii) administrador, acionista controlador, empregado, operador ou demais prepostos dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais e/ou de quaisquer outras pessoas vinculadas à Emissão e à Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços e demais profissionais que mantenham contrato de prestação de serviços aos Coordenadores, diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv)

Este documento foi assinado digitalmente por Vitoria Guimaraes Havir, Juliane Efting Matias, Marina Moura De Barros, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Eduardo De Mayo Valente Caires e Luisa Herkenhoff Mis. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.

	fundos de investimento, clubes de investimento e carteiras administradas, cuja administração seja exercida por sociedades integrantes dos grupos econômicos dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora, das Fiduciárias e/ou cujos investidores sejam administradores, acionistas controladores ou qualquer empregado dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora e/ou das Fiduciárias; ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas referidas nos itens (i), (ii) e (iii), acima, desde que sejam investidores qualificados, nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13.
“ <u>PIB</u> ”:	Significa o Produto Interno Bruto.
“ <u>PIS</u> ”:	Significa o Programa de Integração Social.
“ <u>Procedimento de Bookbuilding</u> ”:	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRA, organizado pelos Coordenadores, sem lotes mínimos ou máximos, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, por meio do qual os Coordenadores verificaram a demanda do mercado pelos CRA a fim de definir, em conjunto com a Securitizadora, a remuneração dos CRA, a quantidade de CRA a ser emitida e a opção do exercício total da Opção de Lote Adicional. A Remuneração dos CRA foi apurada a partir de taxas de corte para as propostas de remuneração apresentadas pelos Investidores, de acordo com o procedimento previsto no Contrato de Distribuição.
“ <u>Prospecto Definitivo</u> ”	Significa o “ <i>Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas</i> ”.
“ <u>Prospecto Preliminar</u> ”	Significa o “ <i>Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis do</i>

	<i>Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas”.</i>
“ <u>Prospectos</u> ”	Significa o Prospecto Definitivo e o Prospecto Preliminar, quando referidos em conjunto.
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	Significa o regime fiduciário, em favor da Emissão e dos Titulares dos CRA, a ser instituído sobre o Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 11.076/04 e da Lei nº 9.514/97.
“ <u>Remuneração</u> ”:	Significa a remuneração dos CRA, conforme prevista na cláusula 4.29 deste Termo de Securitização.
“ <u>Resolução nº 4.373/14</u> ”:	Significa a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM nº 17/21</u> ”	Significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“ <u>RFB</u> ”:	Significa a Receita Federal do Brasil.
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	Significa este Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da Isec Securitizadora S.A..
“ <u>Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição</u> ”	Significa os “ <i>Termos de Adesão ao Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.</i> ”, celebrados entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
“ <u>Tesouro IPCA + com Juros Semestrais</u> ”:	Significa a denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B, com vencimento em 2026, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet ( <a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a> ).
“ <u>Titulares dos CRA</u> ”:	Significam os Investidores detentores dos CRA, a qualquer tempo.
“ <u>Valor de Desembolso</u> ”:	Significa o montante de R\$233.481.911,84 (duzentos e trinta e três milhões, quatrocentos e oitenta e um mil, novecentos e onze reais e oitenta e quatro centavos),

	devido pela Securitizadora à Devedora, por conta da subscrição das Debêntures pela Securitizadora;
“ <u>Valor de Emissão dos CRA</u> ”:	Significa o valor nominal da totalidade dos CRA a serem emitidos, que corresponde a, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que o valor nominal da totalidade dos CRA emitida foi aumentado em 20% (vinte por cento) em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional, totalizando R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais).
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Significa o valor nominal unitário dos CRA, que corresponderá a R\$1.000,00 (hum mil reais), na Data de Emissão.
“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRA</u> ”:	Significa o valor nominal unitário dos CRA, atualizado monetariamente, calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , a partir da primeira Data de Integralização dos CRA, pela variação do IPCA, aplicada anualmente.
“ <u>Valor Retido</u> ”:	Significa o montante total correspondente a R\$ 7.518.088,16 (sete milhões, quinhentos e dezoito mil e oitenta e oito reais e dezesseis centavos) do Valor de Desembolso, referente aos custos iniciais da operação e a composição do Fundo de Despesas.
“ <u>XP Investimentos</u> ”:	Significa a <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1.909, 30º andar, Torre Sul, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.
“ <u>Vx Informa</u> ”	Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website ( <a href="https://vortex.com.br">https://vortex.com.br</a> ), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar

	<a href="https://portal.vortex.com.br/register">https://portal.vortex.com.br/register</a> e solicitar acesso ao sistema.
--	--

1.2 Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

1.3 A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada com base na deliberação tomada (i) de forma genérica, na Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 22 de janeiro de 2019, sob o nº 47.719/19-9, publicada nos jornais “Jornal O DIA SP” e “Diário Oficial Empresarial” (os “Jornais”), em 25 de janeiro de 2020, por meio da qual foi autorizado o limite global de R\$20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais) para emissão, em uma ou mais séries, de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio, sendo que, até a presente data, a Emissora já emitiu certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio (inclusive já considerando os CRA objeto desta Emissão), no valor de até R\$ 15.297.060.465,13 (quinze bilhões, duzentos e noventa e sete milhões, sessenta mil, quatrocentos e sessenta cinco reais e treze centavos), não tendo, portanto, atingido o limite estabelecido e (ii) ata de reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 03 de fevereiro de 2021, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 17 de fevereiro de 2021 sob o nº 99.768/21-5.

## 2. REGISTROS E DECLARAÇÕES

2.1 Os CRA serão objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 400/03, com intermediação dos Coordenadores, sob regime de garantia firme de colocação, observadas as condições e o plano de distribuição estabelecidos no Contrato de Distribuição.

2.1.1 Sujeito à legislação em vigor aplicável e aos termos e condições constantes deste Termo de Securitização, o Coordenador Líder estruturará e coordenará a Oferta no montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sob regime de Garantia Firme de colocação, a ser prestada igual proporção para cada um dos Coordenadores. A Garantia Firme relativa à Emissão será prestada pelo Coordenador Líder no montante equivalente a R\$ 66.666.666,66 (sessenta e seis milhões, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), que, por sua vez, poderá designar o BB Banco de Investimento S.A. como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Coordenador Líder, desde que cumpridas as condições precedentes relativas à Emissão elencadas nos termos dos documentos da Oferta.



2.2 Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto ao Custodiante, que assinará uma declaração na forma prevista no Anexo VI ao presente Termo de Securitização.

2.3 Nos termos do artigo 16 do Código ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

2.4 Em atendimento ao inciso III, do parágrafo 1º do artigo 11 da Instrução CVM nº 600/18, são apresentadas, nos Anexos III, IV, V, VI e VII ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente, derivadas do dever de diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas nos Prospectos e no Termo de Securitização.

2.5 Nos termos do artigo 9º, inciso XV, da Instrução CVM Nº 600/18, a Emissora e o Agente Fiduciário declaram que não há situações de conflito de interesse existentes no momento da emissão dos CRA.

2.6 Os CRA serão depositados:

- (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, conforme o caso, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e
- (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRA custodiados eletronicamente na B3.

### **3. DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO**

3.1 Direitos Creditórios do Agronegócio. Os Direitos Creditórios do Agronegócio vinculados aos CRA de que trata este Termo de Securitização são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora e subscritas pela Securitizadora, cujas características estão descritas no Anexo I deste Termo de Securitização, nos termos dos incisos I e II do artigo 9º da Instrução CVM nº 600/18 e do artigo 40, inciso III da Lei nº 11.076/04, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula 3.

3.2 Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Direitos Creditórios do Agronegócio aos CRA. Os Direitos Creditórios do Agronegócio foram adquiridos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão. As características dos Direitos Creditórios do Agronegócio são descritas nesta Cláusula Terceira e no Anexo I deste Termo de Securitização.

3.2.1 O valor total dos Direitos Creditórios do Agronegócio vinculados a este Termo de Securitização é de R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) na Data de Emissão.

3.3 As Debêntures corresponderão ao lastro dos CRA objeto da Emissão, sendo que as Debêntures estarão vinculadas, nos termos do §1º do art. 23 da Lei nº 11.076/94, a direitos creditórios do agronegócio, em caráter irrevogável e irretratável, segregada do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula 5 deste Termo de Securitização.

3.4 Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Emissora obriga-se a manter os Direitos Creditórios do Agronegócio, bem como a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e a Conta Centralizadora, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, vinculados aos CRA e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 5 abaixo.

3.5 Custódia. Nos termos do artigo 15 da Instrução CVM nº 600/18, os Documentos Comprobatórios deverão ser custodiados pelo Custodiante, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Custodiante e da declaração a ser assinada pelo Custodiante na forma prevista no Anexo VI deste Termo de Securitização, pela remuneração ali prevista, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber os Documentos Comprobatórios, nos termos da Cláusula 3.5.1 abaixo; (ii) fazer a custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os Documentos Comprobatórios.

3.5.1 O Custodiante será responsável pela custódia das vias físicas dos Documentos Comprobatórios, os quais evidenciam a existência dos Direitos Creditórios do Agronegócio, da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, em especial as matrículas nº 6.257, 6.335, 6.377, 6.405 e 6.462 do Cartório de Registro de Imóveis de Correntina, Estado da Bahia, e eventuais outras garantias a serem constituídas em substituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme devidamente descritos na Escritura de

Emissão. Deste modo, a verificação do lastro dos CRA será realizada pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que referidos Documentos Comprobatórios forem apresentados para registro perante o Custodiante.

3.6 Aquisição dos Direitos Creditórios do Agronegócio. Os Direitos Creditórios do Agronegócio foram adquiridos por meio da subscrição das Debêntures pela Emissora, sendo que o Valor de Desembolso será devido à Devedora a partir da implementação das condições precedentes descritas na Escritura de Emissão e no Contrato de Distribuição, mediante o pagamento do Valor de Desembolso, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRA em mercado primário.

3.6.1 O pagamento do Valor de Desembolso será realizado conforme o recebimento, pela Emissora, dos recursos advindos da integralização dos CRA, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica disponível ou depósito bancário na Conta de Livre Movimentação. Realizado referido pagamento, não será devida qualquer outra contrapartida pela Emissora em favor da Devedora, a qualquer título.

3.6.2 O Valor de Desembolso, desde que recebido integralmente, deverá ser destinado, na mesma data de seu pagamento pela Emissora, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, à quitação dos valores devidos pela Emissora à Devedora em função da emissão das Debêntures, exceto na hipótese de recebimento dos recursos após as 16:00 horas, caso em que tais recursos serão destinados à Devedora no 1º Dia Útil imediatamente subsequente. Será considerado para efeitos desta Cláusula o horário local da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.7 Efetuado o pagamento do Valor de Desembolso, observadas as condições estabelecidos neste Termo de Securitização nos demais Documentos da Operação, os Direitos Creditórios do Agronegócio, bem como todos e quaisquer recursos a eles relativos e as Garantias, passarão, automaticamente, para a titularidade da Emissora, no âmbito do Patrimônio Separado, e serão expressamente vinculados aos CRA por força do Regime Fiduciário, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em razão de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora.

3.8 Cobrança dos Direitos Creditórios do Agronegócio. Os pagamentos devidos pelos Direitos Creditórios do Agronegócio, conforme previsto na Escritura de Emissão, serão realizados diretamente à Emissora pela Devedora e ocorrerão na forma e nos prazos de vencimento lá previstos. Não serão contratados prestadores de serviços de controle e cobrança dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

3.9 A Emissora e os Coordenadores permanecerão responsáveis pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, o que inclui a caracterização da Devedora como produtora rural, bem como das atividades para as quais tais recursos serão por ela destinados, incluindo o custeio das despesas operacionais e dos custos relacionados às atividades de exploração da atividade agrícola, pecuária e florestal de qualquer espécie e natureza, conforme consta expressamente de sua documentação, atividades compreendidas no artigo 3º da Instrução CVM nº 600/18.

#### **4. DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRA E DA OFERTA**

4.1 Características dos CRA: A emissão dos CRA observará as condições e características descritas nas Cláusulas 4.2 a 4.40 deste Termo de Securitização.

4.2 Número de Séries e Emissão: Os CRA descritos neste Termo de Securitização compõem a Série Única da 27ª (vigésima sétima) Emissão da Emissora.

4.3 Data e Local da Emissão: Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão dos CRA será o dia 3 de maio de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.4 Quantidade e Valor Nominal Unitário: Serão emitidos 200.000 (duzentos mil) CRA, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão, observado que a Quantidade de CRA emitida foi aumentada em 20% (vinte por cento), em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional, totalizando a emissão de 240.000 (duzentos e quarenta mil) CRA.

4.5 Valor de Emissão dos CRA: O valor total da Emissão é de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que o Valor de Emissão dos CRA foi aumentado em 20% (vinte por cento), em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional, totalizando R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais).

4.6 Prazo de Vencimento: os CRA terão prazo de vigência de 2.541 (dois mil quinhentos e quarenta e um) dias corridos a contar da Data de Integralização dos CRA.

4.7 Data de Vencimento Final: os CRA terão seu vencimento final em 17 de abril de 2028.

4.8 Datas de Pagamento da Amortização e Remuneração dos CRA: O Valor Nominal Unitário dos CRA (ou seu saldo) e a Remuneração serão pagos em cada Data de Pagamento, conforme disposto na tabela abaixo:

(i) Datas de Pagamento dos CRA:

<b>Parcela do Valor de Emissão dos CRA</b>	<b>Data de Pagamento de Amortização dos CRA</b>	<b>Percentual do Saldo Devedor do Valor Nominal Unitário a ser amortizado dos CRA</b>
1	15/04/2027	50,0000%
2	17/04/2028	100,0000%

<b>DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRA</b>	<b>PERÍODO DE CAPITALIZAÇÃO DA REMUNERAÇÃO DOS CRA</b>	
	<b>Início do Período de Capitalização dos CRA (inclusive)</b>	<b>Fim do Período de Capitalização dos CRA (exclusive)</b>
18/04/2022	05/05/2021	18/04/2022
17/04/2023	17/04/2023	17/04/2023
15/04/2024	15/04/2024	15/04/2024
15/04/2025	15/04/2025	15/04/2025
15/04/2026	15/04/2026	15/04/2026
15/04/2027	15/04/2027	15/04/2027
17/04/2028	17/04/2028	17/04/2028

4.9 Classificação de Risco: Não haverá classificação de risco para os CRA objeto desta Oferta.

4.10 Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio comum da Emissora.

4.11 Forma e Comprovação de Titularidade dos CRA: Os CRA serão da forma nominativa e escritural e depositados pela Emissora em sistema de registro e liquidação financeira de ativos da B3, conforme o caso. Para todos os fins de direito, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRA o extrato de posição de ativos expedido pela B3. Adicionalmente serão admitidos os extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

4.12 Escrituração: O Escriturador foi contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, para atuar como escriturador dos CRA, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRA: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRA estejam eletronicamente custodiados na B3, respectivamente, em nome de cada Titular de CRA; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, conforme aplicável, em nome de cada Titular de CRA.

4.13 Banco Liquidante. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos titulares de CRA em Circulação, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso, nos termos da Cláusula 2.5 acima.

4.14 Auditor Independente da Emissora. Nos termos do artigo 14, inciso III, da Instrução CVM nº 600/18, a Emissora contratou o Auditor Independente da Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Instrução CVM nº 600/18.

Procedimento de Substituição do Escriturador, do Agente Fiduciário, do Banco Liquidante, da B3, da Emissora e do Custodiante

4.15 Caso a Emissora ou os Titulares de CRA desejem substituir o Escriturador, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRA, nos termos da Cláusula 9 deste Termo de Securitização.

4.16 O Agente Fiduciário será substituído observado o procedimento previsto na Cláusula 9 deste Termo de Securitização.

4.17 Caso a Emissora ou os Titulares de CRA desejem substituir o Banco Liquidante, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRA, nos termos da Cláusula 9 deste Termo de Securitização.

4.18 Os Titulares de CRA, mediante aprovação da Assembleia Geral de Titulares de CRA, poderão requerer a substituição da B3, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRA, nos termos da Cláusula Nona deste Termo de Securitização, e aprovada pela totalidade dos titulares de CRA em Circulação.

4.19 Caso a Emissora ou os Titulares de CRA desejem substituir o Custodiante do Lastro, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRA, nos termos da Cláusula 9 deste Termo de Securitização.

4.20 Caso os Titulares de CRA desejem substituir a Emissora, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRA, nos termos da Cláusula 9 deste Termo de Securitização.

4.21 Caso os Titulares de CRA desejem substituir os Auditores Independentes da Emissora, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRA, nos termos da Cláusula 9 deste Termo de Securitização.

4.22 Caso a Emissora ou os Titulares de CRA desejem substituir os Auditores Independentes da Devedora, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRA, nos termos da Cláusula 9 deste Termo de Securitização

4.23 Caso ocorra quaisquer das possíveis substituições acima enumeradas, este Termo de Securitização deverá ser objeto de aditamento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

4.24 Procedimento de Distribuição: Os CRA serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400, sob regime de garantia firme de colocação, com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, no qual será descrito o plano de distribuição da Oferta.

4.24.1 A Oferta terá início a partir da: (i) obtenção de registro perante a CVM; (ii) divulgação do Anúncio de Início; e (iii) disponibilização do Prospecto Definitivo ao público, devidamente aprovado pela CVM. A colocação dos CRA junto ao público investidor será realizada de acordo com os procedimentos da B3.

4.24.2 O prazo máximo para colocação dos CRA é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03.

4.24.2.1 Exceto pelas condições expostas no Contrato de Distribuição, a Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da

Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM nº 400/03.

4.25 Público-Alvo: Os CRA serão distribuídos publicamente aos Investidores, sendo admitida, ainda, a participação de Pessoas Vinculadas.

4.26 Subscrição e Integralização: Os CRA serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, pago à vista em moeda corrente nacional, no ato de subscrição dos CRA, de acordo com os procedimentos da B3.

4.26.1 Os CRA poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, após a subscrição e observância das condições previstas no Contrato de Distribuição, sendo certo que não haverá impacto ao volume de Emissão.

4.26.2 A integralização dos CRA está condicionada ao cumprimento e/ou dispensa das condições precedentes previstas na Escritura de Emissão e no Contrato de Distribuição.

4.26.3 Caso a totalidade dos CRA não sejam subscritos e integralizados na primeira Data de Integralização, por qualquer motivo, os CRA subscritos e integralizados após a primeira Data de Integralização terão preço de subscrição equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização.

4.27 Regimes Fiduciários: Os CRA contarão com a instituição de Regime Fiduciário, nos termos da Cláusula 5 deste Termo de Securitização.

4.28 Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRA, ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRA, pela variação do IPCA, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente.

4.28.1 Cálculo da Atualização Monetária dos CRA: A Atualização Monetária dos CRA será calculada da seguinte forma:

A Atualização Monetária dos CRA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$



Onde:

“VNa”: corresponde ao Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNe”: corresponde ao Valor Nominal Unitário dos CRA ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA após atualização, incorporação da Remuneração dos CRA e após Amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização dos CRA, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“C” corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

“k” corresponde ao número de ordem de NI<sub>k</sub>, variando de 1 até n;

“n” corresponde ao número total de números índices considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro;

“NI<sub>k</sub>” corresponde ao Número Índice IPCA no mês imediatamente anterior a Data de Aniversário referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, o “NI<sub>k</sub>” corresponderá ao valor do Número Índice IPCA divulgado no mês de atualização;

“NI<sub>k-1</sub>” corresponde ao valor do número índice do IPCA utilizado no mês imediatamente anterior por NI<sub>k</sub>, ou eventual substituto legal, caso no mês imediatamente anterior ao utilizado em NI<sub>k</sub> tenha sido utilizado o substituto legal/ na Data de Integralização ou último Número índice do IPCA utilizado após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último. No caso da primeira atualização, será utilizado o número índice do IPCA divulgado no segundo mês imediatamente anterior.

“dup” corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRA, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro; e

“dut” corresponde ao número de Dias Úteis contidos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo “dut” um número inteiro. Para o período, deverá ser considerado dut = 21 Dias Úteis.

Observações:

- (i) Os fatores resultantes da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) Considera-se “Data de Aniversário” todo dia 15 (quinze) de cada mês, caso referida data não seja um Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;
- (iii) Caso, até a Data de Aniversário, o índice referente ao mês de atualização não esteja disponível, será utilizado o último índice divulgado, observado o disposto nesta Cláusula; e
- (iv) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor.

Em eventual Período de Ausência do IPCA, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso, ao final do Período de Ausência do IPCA, não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do Período de Ausência do IPCA, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRA (na forma e nos prazos estipulados neste Termo de Securitização), para definir, de comum acordo com a Devedora e a Emissora, observados a boa-fé e a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, a mesma taxa produzida pelo último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares de CRA, quando da divulgação posterior do IPCA.

Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRA referida na Cláusula anterior, a referida Assembleia Geral de Titulares de CRA não será mais realizada, e o IPCA a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária desde o dia de sua indisponibilidade, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora e a Emissora e os Titulares de CRA.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRA ou caso não seja realizada a assembleia geral mencionada acima, a Emissora deverá informar tal fato à Devedora, o que acarretará o resgate antecipado das Debêntures e consequente Resgate Antecipado dos CRA, no prazo de 30 (trinta) dias (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRA; (ii) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido ou (iii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRA ou o saldo deste, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a última Data de Pagamento, sem incidência de qualquer prêmio, observado que o valor devido aos titulares de CRA decorrente do resgate antecipado será calculado com base na fórmula prevista na Cláusula 4.31.2.4, abaixo. O IPCA a ser utilizado para o cálculo da Remuneração nesta situação será o último IPCA disponível, conforme o caso.

Caso não seja permitido à Devedora realizar o resgate antecipado das Debêntures nos termos da Cláusula 4.31.2, em razão de vedação legal ou regulamentar, a Devedora continuará responsável por todas as obrigações decorrentes das Debêntures e deverá arcar ainda com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRA, de modo a acrescentar aos pagamentos devidos aos Titulares de CRA valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRA recebam tais pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes, fora do âmbito da B3.

4.29 Remuneração dos CRA: sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRA incidirão juros remuneratórios correspondentes a 5,3658% (cinco inteiros e três mil, seiscentos e cinquenta e oito décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, o que for maior, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding* conduzido pelos Coordenadores, sem período de carência, apurados conforme base de cálculo estabelecida neste Termo de Securitização e devidos nos prazos previstos na Cláusula 4.8 acima (“Remuneração dos CRA”). Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRA e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga nos termos da Cláusula 4.30 abaixo.

4.30 Cálculo da Remuneração dos CRA: Os juros remuneratórios serão incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRA, ou seu saldo, a partir da Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente, e pagos ao final de cada Período de Capitalização dos CRA, calculado em regime de capitalização composta *pro rata temporis*, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) por Dias Úteis de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos Juros Remuneratórios devidos no final de cada Período de Capitalização dos CRA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa =conforme descrito acima;

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = (i + 1)^{\frac{\text{dup}}{252}}$$

Onde:

“i”: 5,3658% (cinco inteiros e três mil, seiscentos e cinquenta e oito décimos de milésimo por cento).

“dup”: conforme descrito acima.

4.31 Resgate Antecipado dos CRA: A Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRA, de forma total ou parcial, na ocorrência de (i) qualquer Evento de Vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.26 da Escritura de Emissão (conforme listados na Cláusula 4.32 e subitens abaixo); ou (ii) adesão dos Titulares dos CRA a uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures total ou parcial, nos termos da Cláusula 4.21 da Escritura de Emissão; ou (iii) um evento de ausência do IPCA e observado o previsto na Cláusula 4.31.2 deste Termo de Securitização; ou (iv)

Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.20 da Escritura de Emissão (“Resgate Antecipado dos CRA”).

4.31.1 O Resgate Antecipado dos CRA deverá ser realizado em até 2 (dois) Dias Úteis contado do efetivo recebimento pela Emissora (i) dos valores totais decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, (ii) do pagamento do Preço de Resgate (conforme definido na Escritura de Emissão) em razão da realização de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRA prevista nos itens (iii) e/ou (iv) da cláusula 4.31 acima, o Resgate antecipado dos CRA deverá ser realizado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora do valor de resgate total das Debêntures.

#### 4.31.2 Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures

4.31.2.1. A Devedora poderá exercer o resgate antecipado facultativo integral das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo de Evento Tributário”), caso se verifique obrigação de acréscimo de valores nos pagamentos devidos pela Devedora no âmbito das Debêntures em razão de incidência ou majoração de tributos, exceto nos casos em que tal incidência ou majoração de tributos decorra, direta ou indiretamente, de descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão, observado que o valor devido aos titulares de CRA decorrente do Resgate Antecipado Facultativo de Evento Tributário será calculado com base na fórmula prevista na Cláusula 4.31.2.4, abaixo.

4.31.2.2. Adicionalmente, a Devedora poderá, a partir do 4º (quarto) ano (inclusive) contado da Data de Emissão (inclusive), a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora, realizar o resgate antecipado facultativo total do saldo devedor da Escritura de Emissão (“Resgate Antecipado Facultativo Total e, em conjunto com Resgate Antecipado Facultativo Evento Tributário, “Resgate Antecipado Facultativo”), observados o disposto nos itens abaixo.

4.31.2.3. O Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou por meio do envio de tal comunicação dirigida à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 16 (dezesesseis) dias da data do Resgate Antecipado Facultativo Total, constando o previsto na Cláusula 0 abaixo (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total”).

4.31.2.4. O valor a ser devido pela Devedora em razão do Pagamento Antecipado Facultativo Total será confirmado no Dia Útil imediatamente anterior à data em que se efetivará o pagamento e deverá corresponder ao maior valor entre os itens (i) e (ii) abaixo:

- (i) o Valor Nominal Atualizado, ou saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRA (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Pagamento Antecipado Facultativo Total (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures; e
- (ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado e da Remuneração das Debêntures, utilizando como taxa de desconto (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Debêntures:

$$VP = \sum_{k=1}^n \left( \frac{PMT_k}{Fator Antecipação_k} \right)$$

“VP”: somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

“PMT<sub>k</sub>” corresponde ao valor para a k-ésima parcela de Remuneração e/ou Amortização de principal das Debêntures, devidamente atualizados monetariamente até a data do efetivo pagamento do Pagamento Antecipado Facultativo Total;

“n” corresponde ao número de parcelas de juros e/ou amortização das Debêntures devidas aos investidores após a data em que efetivamente ocorrerá o Pagamento Antecipado Facultativo Total, sendo “n” um número inteiro;

“Fator Antecipação” corresponde ao fator apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento:

$$Fator Antecipação_k = \left( (1 + Tesouro IPCA) \right)^{\frac{n_k}{252}}$$

Onde:

“**Tesouro IPCA**” corresponde à taxa do Tesouro IPCA+ com juros semestrais com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA (conforme definido no Termo de Securitização) em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do Pagamento Antecipado Facultativo Total;

“nk” corresponde ao número de Dias Úteis entre a data do Pagamento Antecipado Facultativo Total e a data de pagamento da respectiva PMTk;

4.31.2.5. Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, que obrigatoriamente deverá ser um Dia Útil; (ii) menção ao valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável.

4.31.2.6. Realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos previstos nesta Cláusula, a Emissora realizará o Resgate Antecipado Facultativo dos CRA, observado o previsto neste Termo de Securitização.

4.31.3 Oferta de Resgate Antecipado dos CRA: A qualquer momento a contar da Data de Integralização, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar oferta de resgate antecipado parcial ou total das Debêntures, sujeita à aceitação dos Titulares dos CRA com o consequente cancelamento de tais Debêntures, conforme o caso (“Resgate Antecipado”), de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”).

4.31.3.1 Em até 5 (cinco) dias contados do recebimento pela Emissora da comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRA para deliberar sobre uma oferta resgate antecipado dos CRA (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRA”). A Oferta de Resgate Antecipado dos CRA deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos na Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, observado que o valor devido aos titulares de CRA decorrente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRA será calculado com base na fórmula prevista na Cláusula 4.31.2.4, abaixo.

4.31.3.2 Os Titulares de CRA reunidos em Assembleia Geral, deverão optar pela adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, sendo que a Emissora deverá aderir à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures na quantidade de Debêntures equivalente à quantidade de CRA que os Titulares de CRA tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, observado a regra de rateio prevista na Cláusula 4.31.3.3 abaixo. Nas hipóteses de não instalação da Assembleia Geral referida nesta cláusula ou na hipótese de falta de quórum de deliberação, a Emissora deverá não aderir à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. A adesão ou não deverá ser informada à Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da realização ou não da Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, sendo que, na hipótese de adesão, a Devedora terá até 5 (cinco) Dias Úteis para realizar o efetivo pagamento do Resgate Antecipado.

4.31.3.2.1 Caso (i) a totalidade dos Titulares dos CRA aderirem à Oferta de Resgate Antecipado, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado total das Debêntures, conforme aplicável; (ii) a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 95% (noventa e cinco por cento) dos CRA em Circulação, os Titulares dos CRA que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado terão os CRA de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições que os Titulares dos CRA que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total das Debêntures; e (iii) a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior a 95% (noventa e cinco por cento) dos CRA em Circulação, a Devedora deverá realizar o resgate parcial das Debêntures, na proporção dos CRA cujos titulares aderirem à Oferta de Resgate Antecipado. Neste último caso, a Devedora e a Emissora deverão celebrar aditamento a Escritura de Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo pagamento do Preço do Resgate Antecipado, de modo a refletir o novo Valor Total da Emissão

4.31.3.3 No caso de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures parcial deverá ser observado que haverá resgate dos CRA correspondentes de forma proporcional à quantidade de CRA dos Titulares de CRA que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA, de modo que pelo menos 1 (um) CRA de cada Titular de CRA que tenha aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRA seja resgatado, desconsiderando-se eventuais frações de CRA.

4.31.3.4 A Emissora comunicará os Titulares dos CRA por meio de comunicação por escrito ou via correio eletrônico, a ser enviada aos Titulares dos CRA com cópia para



o Agente Fiduciário dos CRA e à B3, sobre o Resgate Antecipado dos CRA com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data pretendida.

4.31.3.5 A data para realização de qualquer Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

4.31.3.6 Os CRA resgatados nos termos deste item serão cancelados pela Emissora.

4.32 Vencimento Antecipado das Debêntures: As Debêntures e todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão) e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, na ocorrência das hipóteses descritas nas cláusulas 4.28.2 e 4.28.3 da Escritura de Emissão observados os eventuais prazos de cura e respectivos procedimentos, quando aplicáveis (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures”).

4.32.1 Eventos de Vencimento Antecipado Automático: Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na cláusula 4.26.2 da Escritura de Emissão acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de consulta aos titulares de Debêntures e mediante prévia notificação com 1 (um) Dia Útil de antecedência à Companhia para fins meramente de comunicação, na qualidade de titular das Debêntures (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

- (a) inadimplemento, pela Devedora, suas Controladas e/ou pelas Fiduciantes, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista na Escritura de Emissão e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, não sanado no prazo de 01 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento, respeitados eventuais períodos de cura constantes nos instrumentos acima mencionados;
- (b) alteração ou transferência do controle acionário, da Devedora e/ou das Fiduciantes, que implique na exclusão da Cresud S.A. C.I.F.Y.A. – Citibank DTVM S.A.,

inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.775.250/0001-42. como controladora final da Devedora e da Devedora como controladora final das Fiduciantes, sem prévia autorização da Securitizadora;

- (c) (i) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou das Garantidoras e/ou de qualquer de suas “Controladoras” (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações); (ii) decretação de falência da Devedora e/ou das Garantidoras e/ou de qualquer de suas Controladoras e/ou de qualquer de suas “Controladas” (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações); (iii) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou pelas Garantidoras e/ou por qualquer de suas Controladoras e/ou por qualquer de suas Controladas; (iv) pedido de falência da Devedora e/ou das Garantidoras e/ou de qualquer de suas Controladoras e/ou de qualquer de suas Controladas formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (v) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou das Garantidoras e/ou qualquer de suas Controladoras e/ou por qualquer de suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (d) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira da Devedora e/ou das Garantidoras e/ou de qualquer de suas Controladas (ainda que na condição de garantidora), oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, local ou internacional, observados os prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos de dívida;
- (e) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas Garantidoras e/ou por quaisquer de suas Controladas (ainda que na condição de garantidoras), de qualquer dívida ou obrigação financeira no âmbito do mercado financeiro e de capitais, local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do Certificado de Recebíveis do Agronegócio das 7ª e 8ª Séries da 1ª Emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Propriedade Securitização (“CRA da 1ª Emissão”), e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do CRA da 1ª Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, observados os prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos de dívida;
- (f) descumprimento de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral final, que não tenha sido obtido efeito suspensivo, contra a Devedora e/ou contra as Garantidoras em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do

CRA da 1ª Emissão, e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do CRA da 1ª Emissão;

- (g) redução de capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos, nos termos da lei;
- (h) alteração do Objeto Social da Devedora e/ou das Garantidoras, conforme disposto em seu Estatuto ou Contrato Social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Devedora e/ou das Garantidoras;
- (i) declaração de invalidade, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura de Emissão e/ou da Garantia e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação, por qualquer decisão judicial ou sentença arbitral;
- (j) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelas Garantidoras, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, exceto se aprovado pela Securitizadora, conforme previamente deliberado pelos Titulares dos CRA em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA;
- (k) transformação do tipo societário da Devedora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (l) questionamento judicial, pela Devedora, pelas Garantidoras e/ou por qualquer de suas “Controladoras” (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), da Escritura de Emissão e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação, não sanado de forma definitiva no prazo legal ou no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que a Devedora e/ou as Garantidoras tomarem ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial, dos dois prazos o que for menor, para os casos em que o questionamento for realizado pelas Controladoras;
- (m) caso a Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resiliado, rescindido ou por qualquer outra forma extinto pela Devedora e/ou pelas Garantidoras; e

(n) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, as Fiduciárias e/ou qualquer de suas Controladas, exceto nas seguintes hipóteses e desde que a Devedora não seja extinta:

(i) se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme previamente deliberado pelos Titulares dos CRA em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA; ou

(ii) se, exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Devedora, tiver sido assegurado à Securitizadora, durante o prazo mínimo de 06 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que for titular, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou

(iii) nas hipóteses de cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo única e exclusivamente a Devedora, suas Controladoras e/ou Controladas; ou

(iv) caso seja uma Operação Societária Autorizada, conforme definido no item (p) da cláusula 4.26.3 da Escritura de Emissão.

4.33 Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático: Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta cláusula 4.33, não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, ocorrerá o disposto nas cláusulas 4.26.5 e seguintes da Escritura de Emissão (cada um, “Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático”):

(a) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas Garantidoras, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou na Garantia não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento de notificação do respectivo inadimplemento pela Devedora, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

- (b) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças necessárias para a consecução do Objeto Social da Devedora e do objeto social das Garantidoras, exceto pelas autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças que estejam em processo de renovação e que não impeçam a Devedora e/ou as Garantidoras, conforme o caso, de executarem seus respectivos objetos sociais e que não estejam em desacordo com as leis e normas aplicáveis;
- (c) constituição de qualquer ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima), sobre os bens objeto da Garantia ou das Garantias Alternativas (conforme definido na Escritura de Emissão);
- (d) não atendimento, após decorridos eventuais prazos de cura previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, às obrigações de reforço e/ou aos limites, percentuais e/ou valores da Garantia;
- (e) protesto de títulos contra a Devedora e/ou contra as Garantidoras e/ou qualquer de suas Controladas (ainda que na condição de garantidoras), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do CRA da 1ª Emissão, e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do CRA da 1ª Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se o protesto tiver sido efetuado por comprovado erro ou má-fé de terceiros ou cancelado, ou ainda se for validamente contestado em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da ciência do respectivo protesto pela parte protestada. Para fins deste inciso, a comprovação de erro ou má-fé de terceiros se dará mediante a apresentação, pela parte protestada, do respectivo comprovante de pagamento do título protestado;
- (f) existência de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral que não tenha sido obtido efeito suspensivo, contra a Devedora e/ou contra as Garantidoras em valor individual igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por fatos ocorridos até o vencimento do CRA da 1ª Emissão, e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) se após o vencimento do CRA da 1ª Emissão;
- (g) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição sobre a propriedade e/ou a posse direta ou indireta de seus

- ativos, em valor individual igual ou superior a (i) em caso de desapropriação, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) e, cumulativamente, caso a respectiva indenização paga pela entidade governamental à Devedora em razão da desapropriação corresponda a menos de 70% (setenta por cento) do valor de avaliação do respectivo imóvel desapropriado; ou (ii) em caso de confisco ou qualquer outro ato similar de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- (h) não utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos com as Debêntures estritamente nos termos da Escritura de Emissão;
  - (i) questionamento judicial, por qualquer pessoa diversa da Devedora e das Garantidoras, da Escritura de Emissão e/ou da Garantia, contestado definitiva no prazo legal ou no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que a Devedora e/ou as Garantidoras tomarem ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial, dos dois prazos o que for menor;
  - (j) propositura de ação judicial que tenha por objeto a atuação, pela Devedora e/ou Garantidoras, em desconformidade com as normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015;
  - (k) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelas Garantidoras na Escritura de Emissão, na Garantia e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa ou incorreta, neste último caso, em qualquer aspecto material;
  - (l) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do Estatuto Social da Devedora vigente na Data de Emissão;
  - (m) não observância, pela Devedora, por 2 (dois) trimestres consecutivos, durante a vigência das Debêntures, do índice financeiro abaixo ("Índice Financeiro"), a ser apurado pela Devedora, trimestralmente, e verificado pela Securitizadora, tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, a partir, inclusive, das demonstrações financeiras 30 de junho de 2021:

Dívida Líquida/Valor de Terras Próprias inferior a 30,00% (trinta inteiros por cento)  
equivalente a 0,3 vezes

Para fins do disposto nesta cláusula, entende-se por:

- (i) “Dívida Líquida” significa o total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de Caixa e Equivalentes de Caixa;
- (ii) “Valor de Terras Próprias” significa o valor justo de avaliação atribuído às Terras Próprias da Devedora pela Deloitte Touche Tohmatsu Limited, conforme laudos de avaliação emitidos nos termos da Escritura de Emissão ou por outro laudo emitido por quaisquer das seguintes empresas: (i) Valora Engenharia S/S Ltda., (ii) Deloitte Touche Tohmatsu Limited; ou (iii) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., caso ocorra qualquer mudança ou atualização, conforme nota explicativa “Propriedades para investimento”, nas demonstrações financeiras da Companhia, ou ainda, caso seja publicado Fato Relevante que indique a possibilidade de deterioração do valor justo atribuído às Terras Próprias, acrescido do valor presente dos recebíveis de vendas de fazenda, conforme nota explicativa 4.2 das demonstrações financeiras e subtraído pelo contas a pagar relativo à aquisições; e
- (iii) “Terras Próprias” significam os imóveis rurais de propriedade da Companhia, conforme registrado na matrícula do respectivo imóvel.
- (n) não observância, pela Devedora, por 2 (dois) trimestres consecutivos, durante a vigência das Debêntures, do índice financeiro aplicável ao CRA da 1ª Emissão ou em outras operações similares à descrita neste Termo de Securitização;
- (o) o não registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis no prazo estabelecido na cláusula 2.6.2 da Escritura de Emissão sem que seja constituída garantia adicional, nos termos da cláusula 2.6.2.1 da Escritura de Emissão;
- (p) cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária com terceiros não integrantes do Grupo Econômico da Devedora, pela Devedora, pelas Garantidoras e/ou por qualquer de suas Controladas, exceto se, cumulativamente, (i) não configurar uma fusão; (ii) a Devedora não for extinta; (iii) o objetivo final de referidos atos seja exclusivamente a aquisição de imóveis rurais por meio indireto; e (iv) referidos atos não impliquem no descumprimento por parte

da Devedora das declarações e garantias prestadas nos termos da Cláusula 7 da Escritura de Emissão (“Operação Societária Autorizada”); e

- (q) existência de decisão administrativa e/ou judicial, imediatamente exigível, cujos efeitos não sejam suspensos ou revertidos dentro do prazo legal ou prazo de 30 (trinta) dias contados da sua publicação, o que for menor, por inobservância, pela Devedora, Controladas e/ou Garantidoras, da legislação trabalhista, relacionada ao incentivo à prostituição, utilização de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo;
- (r) existência de decisão judicial condenatória, imediatamente exigível, cujos efeitos não sejam suspensos ou revertidos dentro do prazo legal ou prazo de 30 (trinta) dias contados da sua publicação, o que for menor, que reconheça, de forma direta ou indireta, a participação ativa da Devedora, das Controladas e/ou das Garantidoras, em atos e/ou fatos lesivos à legislação trabalhista com relação a condutas que caracterizem assédio moral ou sexual

4.34 Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRA, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem qualquer acréscimo moratório aos valores a serem pagos, ressalvados os casos onde os pagamentos sejam realizados através da B3, hipótese em que os prazos somente serão prorrogados quando a data de pagamento coincidir com um dia que não seja Dia Útil.

4.35 Encargos da Emissora: Na hipótese de (i) o Patrimônio Separado dispor de recursos; (ii) observância de todos os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização; e (iii) haver atraso no pagamento, que não seja decorrente de algum fator exógeno que fuja ao controle da Emissora, de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRA exclusivamente imputado à Emissora em razão de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado; serão devidos pela Emissora, considerando seu patrimônio próprio, a partir da data de inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis*, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o respectivo valor devido e não pago.



4.36 Local de Pagamento: Os pagamentos referentes ao Valor Nominal Unitário e à Remuneração, ou quaisquer outros valores a que fazem jus os Titulares dos CRA, incluindo os decorrentes de antecipação de pagamento, serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3 e, conforme os CRA estejam custodiados eletronicamente na B3.

4.36.1 Os pagamentos serão efetuados e processados via Banco Liquidante.

4.37 Oferta Pública: Os CRA serão objeto de distribuição pública, de acordo com a Instrução CVM 400, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.37.1 Os CRA poderão ser distribuídos parcialmente, sendo que os CRA que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora em até 6 (seis) meses do Anúncio de Encerramento da Oferta pelos Coordenadores.

4.38 Repactuação: Os CRA não serão objeto de repactuação.

4.39 Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRA serão utilizados pela Emissora (i) para o pagamento do Valor de Desembolso, nos termos da Escritura de Emissão, e (ii) para composição do Fundo de Despesas; e serão utilizados, integral e exclusivamente, para a exploração da atividade agrícola, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

4.39.1 A integralização dos CRA pelos Investidores, bem como o depósito do Valor de Desembolso, pela Emissora, na Conta de Livre Movimentação, está sujeita à implementação de todas as condições precedentes previstas na Escritura de Emissão e no Contrato de Distribuição.

4.39.2 Implementadas todas as condições precedentes previstas na Escritura de Emissão e no Contrato de Distribuição, o Valor de Desembolso será disponibilizado à Devedora por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, no mesmo dia da integralização dos CRA, desde que esta ocorra até às 16 horas, ou no Dia Útil subsequente, caso ocorra após às 16 horas, sem acréscimo de qualquer remuneração.

4.39.3 Os recursos recebidos pela Devedora em razão do recebimento do Valor de Desembolso, observados os descontos e retenções nele previstos, serão destinados, até a Data de Vencimento, às suas atividades vinculadas ao agronegócio, em sua capacidade de produtora rural, assim entendidas como as operações, investimentos e necessidades de

financiamento relacionadas com a produção, comercialização, beneficiamento ou industrialização de produtos ou insumos agropecuários, em especial com relação ao custeio das despesas operacionais e aos custos relacionados às atividades de produção e de comercialização de produtos agropecuários, nos termos do objeto social da Devedora e no curso ordinário de seus negócios, nos termos do artigo 3º, inciso I da Instrução CVM nº 600 e do artigo 23 da Lei nº 11.076/04.

4.39.4 A Devedora caracteriza-se como “produtor rural” nos termos do artigo 165 da IN RFB nº 971/09 e da Lei nº 11.076/04, sendo que (a) constam como suas atividades principal e secundárias na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, identificada em seu comprovante de inscrição e situação cadastral no CNPJ/ME, (i) o cultivo de cana-de-açúcar, representada pelo CNAE nº 01.13-0-00; (ii) criação de bovinos para corte, representada pelo CNAE nº 01.51-2-01; (iii) cultivo de cereais, representada pelo CNAE nº 01.11-3-99; e (iv) cultivo de soja, representada pelo CNAE nº 01.15-6-00; e (b) consta como objeto social da Devedora, dentre outras atividades previstas no artigo 3º de seu estatuto social, (i) a exploração da atividade agrícola, pecuária e florestal de qualquer espécie e natureza e prestação de serviços direta ou indiretamente relacionados; e (ii) a importação e a exportação de produtos e insumos agrícolas e relacionados à pecuária.. Adicionalmente, a Devedora possui capacidade de destinar a totalidade dos recursos decorrentes da emissão das Debêntures às atividades do seu objeto social.

4.39.5 A Devedora obriga-se a informar o Agente Fiduciário e a Securitizadora sobre a correta Destinação dos Recursos, por meio de envio de relatório (a) semestralmente, todo último Dia Útil dos meses de setembro e março, até a Data de Vencimento ou até que a data em que a Devedora utilizar a totalidade de tais recursos, o que ocorrer primeiro; e (b) na data de quitação da totalidade das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão em virtude do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de Resgate Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação dos Recursos descrevendo os valores e percentuais dos recursos destinados no respectivo período, respeitando da Data de Vencimento como prazo limite, acompanhadas das notas fiscais e de seus arquivos no arquivo formato “XML” de autenticação de notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

4.39.5.1. As Partes reconhecem desde já que o Orçamento é meramente estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do

cronograma previsto no Orçamento, não restará configurado qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou hipótese de Resgate Antecipado.

4.39.6 A Devedora deverá destinar a totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão nos termos da Cláusula 4.39.3 acima até a Data de Vencimento ou até que a Devedora efetue a aplicação da totalidade de tais recursos nos termos da Cláusula 4.39.3, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, na ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de Resgate Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a destinar a totalidade dos recursos captados por meio da Emissão nos termos da Cláusula 4.39.3 acima até a Data de Vencimento ou até que a Devedora efetue a aplicação da totalidade de tais recursos nos termos da Cláusula 4.39.3, o que ocorrer primeiro.

4.39.7 O Agente Fiduciário deverá verificar a efetiva destinação da totalidade dos recursos, ao longo do prazo de duração dos CRA ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro, a partir dos documentos fornecidos nos termos da Escritura de Emissão.

4.39.7.1 Em atendimento ao item 35 do Ofício Circular CVM/SRE 01/20, de 05 de março de 2020, ressalta-se que o Agente Fiduciário, em seu dever de agir com cuidado e diligência, não deve se limitar aos documentos fornecidos e declarações apresentadas pela Devedora. Deve buscar também todos os documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e defeitos das informações apresentadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

4.39.7.2 Uma vez comprovada a efetiva destinação da totalidade dos recursos captados nos termos da Cláusula 3.6.1 acima, a Companhia e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.39 acima

4.39.8 Na hipótese de o Agente Fiduciário e/ou a Emissora vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por autoridade competente, para fins de atendimento às normas aplicáveis e a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a comprovar(em) a destinação dos recursos nos termos da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, a Devedora deverá enviar, obrigatoriamente, ao Agente Fiduciário e à Emissora, os documentos e informações necessários, incluindo eventuais documentos de natureza contábil, para a comprovação da utilização dos recursos desembolsados e já utilizados, em até **(i)** 5 (cinco) Dias Úteis antes da data final do prazo demandado pela autoridade competente; ou **(ii)** caso o prazo demandado pela autoridade competente seja inferior a 5 (cinco) Dias Úteis, em prazo compatível à apresentação tempestiva da referida

documentação pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora à autoridade competente. Caso a Devedora não observe os prazos indicados pelo Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços, e no limite de sua atuação, de modo a verificar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, com base em eventuais documentos e informações obtidas.

4.39.9 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.39.6.1 acima, a Emissora e o Agente Fiduciário assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos eventualmente encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a Emissora e o Agente Fiduciário a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do que for mencionado na destinação dos recursos.

4.40 Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA, que gozarão das garantias que integrarem as Debêntures representativas dos Direitos Creditórios do Agronegócio, previstas na Cláusula 4.40.1 abaixo. Os CRA não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações Garantidas.

4.40.1 Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.

4.40.1.1 O Agente Fiduciário, por meio deste Termo de Securitização, concorda em empregar os melhores esforços para constatar se as Garantias prestadas pela Devedora são capazes de alcançar seu objetivo de segurança adicional, exercendo papel independente em relação ao risco de performance do investimento representado pelos CRA.

## **5. DO REGIME FIDUCIÁRIO**

5.1 Vinculação dos Direitos Creditórios do Agronegócio: Os Direitos Creditórios do Agronegócio são, neste ato, vinculados em sua totalidade à Emissão dos CRA descrita neste Termo de Securitização.

5.2 Regime Fiduciário: Nos termos dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514/97, artigo 39 da Lei nº 11.076/04 e artigo 9º, inciso V da Instrução CVM nº 600/18, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, e instituirá sobre eventuais garantias adicionais que sejam constituídas ao longo da Emissão, conforme previsto na cláusula 4.40 acima, não estando estes sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido:

- (i) os Direitos Creditórios do Agronegócio destacam-se do patrimônio da Securitizadora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos respectivos CRA e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRA a que estejam afetados, nos termos dos artigos 10, incisos II e III, e 11, incisos I e II, da Lei nº 9.514/97;
- (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (iii) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158, de 24 de agosto de 2001;
- (iv) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRA a que estão afetados;
- (v) os Direitos Creditórios do Agronegócio são afetados, neste ato, como lastro da Emissão dos CRA; e
- (vi) os beneficiários do Patrimônio Separado serão os Titulares dos CRA.

5.2.1 Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRA terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

5.3 O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora mediante o presente Termo, serão registrados no Custodiante, conforme o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, nos termos da declaração constante do Anexo VI a este Termo de Securitização.

## **6. DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

6.1 Administração do Patrimônio Separado: A Emissora, em conformidade com as Leis nº 9.514/97 e nº 11.076/04: (i) administrará o Patrimônio Separado instituídos para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

6.2 A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja 30 de junho, na forma do artigo 22 da Instrução CVM nº 600/18.

6.2.1 A Emissora responde perante os Titulares de CRA pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal, regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

6.3 Todos os recursos integrantes dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como os rendimentos decorrentes destes recursos que estejam depositados nas respectiva Conta Centralizadora deverão ser aplicados na Aplicação Financeira Permitida.

6.4 Insuficiência dos Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado sem a devida recomposição pela Devedora não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral de Titulares de CRA para deliberar sobre o aporte de recursos pelos Titulares de CRA para arcar com as Despesas e/ou sobre a liquidação do Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 14 da Lei nº 9.514/97 e art. 20 da Instrução CVM nº 600/18.

6.4.1 A Assembleia Geral de Titulares de CRA referida na Cláusula 6.4 acima deve ser convocada mediante edital publicado 3 (três) vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, em jornal de grande circulação editado na localidade em que tiver sido feita a Emissão, e deve ser instalada: (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRA que representem, pelo menos, dois terços do Valor de Emissão dos CRA; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos Titulares de CRA.

6.4.1.1 Para o atendimento da Cláusula 6.4, acima, a Emissora deverá informar por escrito ao Agente Fiduciário a respeito da insuficiência dos bens do Patrimônio Separado.

6.5 Insolvência da Securitizadora: A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituídos.

6.6 Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRA, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário dos CRA deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento do evento (exceto no caso da alínea (vii) da Cláusula 6.6 abaixo) uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRA para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 10, inciso V da Lei nº 9.514/97 e do artigo 9º, inciso XVII da Instrução CVM nº 600/18, bem como sua remuneração para tal função (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 6.4 acima, que a Emissora tenha dado causa;
- (ii) insolvência, pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRA à Emissora; e

- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 1 (um) Dia Útil, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRA à Emissora.
- (vii) não substituição do Agente Fiduciário nos prazos e eventos aqui previstos, sendo que, nessa hipótese não haverá a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, e sim a imediata obrigação da Emissora de convocar Assembleia Geral de Titulares de CRA para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado; e
- (viii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora.

6.6.1 A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar, em até 1 (um) Dia Útil, o Agente Fiduciário.

6.6.2 Na Assembleia Geral de Titulares de CRA mencionada na Cláusula 6.6 acima, os Titulares de CRA deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.

6.6.2.1 A convocação e deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá observar os quóruns de instalação e deliberação previstas nas Cláusulas 9.7.2 e 9.8.1, respectivamente. A não realização da referida Assembleia Geral de Titulares de CRA, por qualquer motivo que não seja imputável ao Agente Fiduciário, ou a insuficiência de quórum de instalação ou de aprovação no prazo de 40 (quarenta) dias de sua primeira convocação, será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

6.7 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Direitos Creditórios do Agronegócio, da Alienação Fiduciária de Bens



Imóveis e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRA (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRA), para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRA. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRA), conforme deliberação dos Titulares de CRA: **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRA na proporção de CRA detidos, e **(iv)** transferir os Créditos do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRA, na proporção de CRA detidos.

6.8 Independentemente de qualquer outra disposição deste Termo de Securitização, em caso de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRA para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do caput do artigo 20 da Instrução CVM nº 600/18, incluindo, mas não se limitando **(i)** a realização de aporte de recursos pelos titulares de CRA; **(ii)** a dação em pagamento os valores integrantes do Patrimônio Separado; **(iii)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(iv)** a transferência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, observando os procedimentos do artigo 14 da Lei nº 9.514/97.

6.9 Os Titulares de CRA têm ciência de que, no caso de resgate antecipado dos CRA, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral de Titulares de CRA; e **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRA emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado.

6.10 No caso de resgate antecipado dos CRA, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRA, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada titular dos CRA será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRA na proporção em que cada CRA representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRA, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRA e liquidação do Regime Fiduciário.

6.11 Ordem de Pagamentos: Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito dos Direitos Creditórios do Agronegócio, deverão ser aplicados, a cada evento de pagamento, de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas, por meio do Fundo de Despesas;
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas diretamente sempre que necessário;
- (iii) Pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRA, incluindo eventuais Encargos Moratórios;
- (iv) Remuneração dos CRA; e
- (v) Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRA.

6.12 Caso, após a integral quitação dos CRA, ainda reste saldo do Fundo de Despesas, a Emissora obriga-se a devolver tal saldo à Devedora, líquido de tributos, a título de ajuste do Valor de Desembolso. A devolução do saldo do Fundo de Despesas aqui prevista deverá ocorrer em até 15 (quinze) Dias Úteis após a integral quitação, por qualquer meio, dos CRA.

6.13 Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRA, de uma remuneração equivalente a R\$1.200,00 (mil e duzentos reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRA, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRA.

6.14 A remuneração definida na Cláusula 6.13 acima continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRA, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

6.15 Os valores referidos na Cláusula 6.13 acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

6.16 Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado: (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos do Agronegócio e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração; (ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui os Auditores Independentes da Emissora e os Auditores Independentes da Devedora, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRA e a realização dos Créditos do Agronegócio integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRA, após deliberação e aprovação, em Assembleia Geral de Titulares de CRA, nesse sentido, nos termos da Cláusula 9 deste Termo de Securitização; (iii) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela; (iv) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRA, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRA e/ou sobre os Créditos do Agronegócio; (v) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (ii) sejam de responsabilidade do Devedora; (iii) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos do Agronegócio e do Patrimônio Separado; e

(iv) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

6.17 Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRA: Observado o disposto nas Cláusulas acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRA:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRA não compreendidas na descrição acima; e

(ii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRA que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

6.18 No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRA, em caso de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRA e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRA detida pelos Titulares de CRA, na data da respectiva aprovação.

6.19 Em razão do quanto disposto no inciso “(ii)” da Cláusula 6.16 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRA, após deliberação, nesse sentido, pela Assembleia Geral de Titulares de CRA, conforme disposto na Cláusula 9 abaixo, à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRA, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos do Agronegócio; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos do Agronegócio; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRA para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de

a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

6.20 Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRA, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

6.21 Será devida pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRA, e (ii) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de covenants, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGP-M/FGV. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

6.22 Fundos de Despesas. Será constituído um Fundo de Despesas na Conta Centralizadora para fazer frente às Despesas. A Emissora, nos termos da Cláusula 3.6, acima, conforme autorizada pela Devedora, reterá o Valor Retido para constituição inicial do Fundo de Despesas.

6.22.1 Os recursos do Fundo de Despesas também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e deverão ser aplicados na Aplicação Financeira Permitida.

6.23 O Fundo de Despesas suportará todas as despesas incorridas com relação ao exercício das funções da Emissora, tais como (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; e (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de

colaboradores para realização de Assembleias Gerais de Titulares de CRA, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRA.

6.24 Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores a R\$105.000,00 (cento e cinco mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a Devedora recomporá o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas em até 20 (vinte) Dias Úteis após recebimento de notificação neste sentido que será enviada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário. A recomposição deverá, minimamente, igualar o Fundo de Despesas, ao seu valor inicial, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

6.25 Remuneração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, especialmente, mas sem se limitar, do Fundo de Despesas, ou mediante retenção de parcela do Valor de Desembolso a ser pago à Devedora, conforme o caso, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, remuneração correspondente (i) a título de implantação o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em parcela única; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$16.500,00 (dezesseis mil e quinhentos reais), a qual corresponde a aproximadamente 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano em relação ao Valor de Emissão dos CRA, nos termos do artigo 9º, inciso X, da Instrução CVM nº 600/18, sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a conta da presente data de assinatura deste Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais parcelas anuais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela dos itens (i) e (ii) acima serão devidas a título de “*Abort Fee*”.

6.25.1 As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRA, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

6.25.2 As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir

sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

6.25.3 A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

6.25.4 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

6.25.5 Adicionalmente, a Cessionária ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Cessionária, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2020 SER.

6.25.6 O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

6.25.7 O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Titulares de CRA adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas

com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRA, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRA em Assembleia Geral de Titulares de CRA e pela Emissora, e adiantadas pelos Titulares de CRA, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRA bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Titulares de CRA impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares de CRA que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

6.25.8 O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora às expensas do Fundo de Despesas ou pelos Titulares de CRA, após Assembleia Geral de Titulares de CRA, conforme o caso.

6.25.9 Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRA ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.]



6.26 Remuneração da Emissora. A Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, a uma remuneração mensal no valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), devendo a primeira parcela ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da Data da Integralização dos CRA, que deverá ser paga com recursos do Patrimônio Separado.

6.26.1 O valor da referida despesa será atualizado anualmente, a partir da primeira data de pagamento, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e o valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes os quais são: **(i)** ISS, **(ii)** PIS, **(iii)** COFINS, **(iv)** CSLL, **(v)** IRRF, **(v)** outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

6.26.2 Em caso **(i)** de não pagamento das Debêntures, sendo necessários esforços de cobrança; ou **(ii)** de necessidade de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRA, será devida uma remuneração adicional à Emissora correspondente a R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado pela Emissora no trabalho de convocação e implementação das deliberações da referida assembleia e de cobrança e negociação de inadimplementos.

6.26.3 A remuneração definida na Cláusula 6.19 acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRA, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRA, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

6.26.4 O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Despesas, ressarcirão a Emissora das despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções relacionadas a contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares de CRA voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRA ou para realizar os Direitos Creditórios do Agronegócio, desde que devidamente comprovadas.

6.26.5 O pagamento da remuneração devida à Emissora ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

6.27 Remuneração do Escriturador. A remuneração a que fará jus o Escriturador pela prestação de serviços está discriminada no Contrato de Prestação de Serviços de Escriturador e indicada no Anexo IX deste Termo de Securitização.

6.28 Remuneração dos Prestadores de Serviços da Emissão. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 6 e em atendimento ao artigo 9º, inciso X da Instrução CVM nº 600/18, as despesas relacionadas à remuneração **(i)** da Emissora, **(ii)** do Agente Fiduciário, **(iii)** do Escriturador, **(iv)** do Banco Liquidante, **(v)** do Custodiante, **(vi)** do Escriturador, **(vii)** dos Auditores Independentes da Emissora, **(viii)** dos Auditores Independentes da Devedora e **(ix)** do Contador do Patrimônio Separado, bem como a representatividade, em percentual anual, das referidas despesas em relação ao Valor de Emissão dos CRA, além das responsabilidades assumidas, nos termos dos Documentos da Operação, pelos prestadores de serviços acima elencados, no âmbito da Emissão e da Oferta, estão descritas no Anexo IX deste Termo de Securitização.

## **7. DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA**

7.1 Obrigações da Securitizadora: Sem prejuízo das obrigações decorrentes de lei ou das normas expedidas pela CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo registros contábeis próprios, independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão dos quais tenha ciência e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, em até 02 (dois) dias a contar de sua ciência, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário dos CRA os seguintes documentos e informações:
  - a) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos e entregues pela Devedora à Securitizadora, nos termos da legislação vigente;
  - b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos e entregues pela Devedora à Securitizadora, nos termos da legislação vigente;

- c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados relacionados à presente Oferta, permitindo que o Agente Fiduciário dos CRA (ou o auditor independente por este contratado), através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário dos CRA, cópia de todos os demais documentos e informações que a Securitizadora, nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRA;
- e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relativa à esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- f) relatório mensal até o vigésimo dia do mês subsequente, contendo (1) saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA devidamente acrescidos da Remuneração e (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios do Agronegócio;
- (iv) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRA, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRA que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRA ou para realização de seus créditos, desde que haja recursos disponíveis no Fundo de Despesas para tanto;
- (v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (vi) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- (vii) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definidos em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social, ou desde que venham a ser autorizados pelas alçadas competentes, na forma ali prevista; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem

prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

- (viii) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu estatuto social e este Termo de Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (ix) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário dos CRA, por meio de notificação, e, ato contínuo, os Titulares dos CRA, mediante publicação de aviso, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRA conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (x) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário dos CRA o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (xii) manter:
  - a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - b) na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP; e
  - c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;

- (xiii) contratar instituição financeira habilitada para prestação dos serviços de agente pagador da Securitizadora e liquidante dos CRA, na hipótese de rescisão do Contrato de Prestação de Serviços de Banco Liquidante;
- (xiv) informar ao Agente Fiduciário dos CRA a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ou Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência;
- (xv) fornecer aos Titulares dos CRA, no prazo de 15 (quinze) Dias úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Direitos Creditórios do Agronegócio e à Garantia;
- (xvi) informar e enviar o organograma do grupo societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRA, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando, no melhor do seu conhecimento (a) que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização, (b) inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização;
- (xvii) informar ao Agente Fiduciário dos CRA, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou eventuais prestadores de serviços contratados em razão de Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais documentos da securitização; e
- (xviii) convocar, sempre que necessário, a sua empresa de auditoria ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares dos CRA, sendo certo que todos os custos decorrentes da contratação de empresa de auditoria ou de terceiros, correrão por conta do Patrimônio Separado da Emissão.

7.2 Declarações da Securitizadora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Oferta, a Emissora, neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria B perante a CVM e de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, da Escritura de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam a Escritura de Emissão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v) a Escritura de Emissão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e este Termo de Securitização constituem obrigações legais, válidas e vinculativas da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (vi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas na Escritura de Emissão, no Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e neste Termo de Securitização.
- (vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios do Agronegócio e/ou a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, ou, ainda, que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (viii) cumprirá com todas as obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (ix) cumpre, bem como faz com que suas controladas cumpram, as Leis Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que (a) mantém mecanismos e procedimentos internos que asseguram o devido cumprimento de tais normas; (b) busca dar pleno

conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e dos países em que atua, conforme aplicável, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

- (x) cumpre, e faz com que suas controladas cumpram, a legislação trabalhista e previdenciária em vigor, zelando sempre para que (i) não seja utilizada, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil (excetuados os aprendizes); e (ii) (1) seus trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (2) sejam cumpridas as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho; e (3) sejam cumpridas a legislação aplicável à saúde e segurança do trabalho, em qualquer caso, exceto nas hipóteses deste item (ii), por descumprimentos que não possam causar qualquer Efeito Adverso Relevante. Para fins desta cláusula, “Efeito Adverso Relevante” significa qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, na reputação e/ou nos resultados operacionais da Emissora e/ou de quaisquer de suas controladas; ou (ii) qualquer efeito adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;
- (xi) cumpre com o disposto na legislação ambiental em vigor, inclusive, mas não limitando à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, exceto (i) por àquelas questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial, e cuja exigibilidade ou aplicabilidade esteja suspensa ou (ii) que o descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social e zelando sempre para que: (i) sejam detidas todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (ii) sejam detidos todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável, em qualquer caso; e
- (xii) as Debêntures e os direitos e prerrogativas a estas vinculados destinam-se, única e exclusivamente, a compor o lastro dos CRA e serão mantidos no Patrimônio Separado.

7.3 A Emissora compromete-se a notificar, em até 3 (três) Dias Úteis, o Agente Fiduciário dos CRA, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.4 Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado.

7.4.1 Em atenção ao previsto na Cláusula 7.4 acima, os exercícios sociais do Patrimônio Separado encerrar-se-ão em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora.

7.5 A Emissora obriga-se, ainda, nos termos do artigo 16 da Instrução CVM nº 600/18:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) os registros dos Investidores e de transferências dos CRA;
  - (b) controles de presenças e das atas de Assembleia Geral de Titulares de CRA;
  - (c) os relatórios dos Auditores Independentes da Emissora sobre as demonstrações contábeis;
  - (d) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e
  - (e) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;
- (ii) pagar eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM nº 600/18;
- (iii) diligenciar para que sejam defendidos os direitos inerentes à Emissão;
- (iv) manter os Direitos Creditórios do Agronegócio e demais ativos vinculados à Emissão custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;



- (v) elaborar e divulgar as informações previstas em regulamentação específica;
- (vi) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Titulares de CRA;
- (vii) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados;
- (viii) observar a regra de rodízio dos Auditores Independentes da Emissora e do Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica; e
- (ix) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização.

7.6 É vedado à Emissora, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 600/18:

- (i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas com o propósito de lastrear suas emissões, salvo:
  - (a) no caso de ofertas destinadas exclusivamente a sociedades que integram o seu grupo econômico; ou
  - (b) quando as partes relacionadas forem instituições financeiras e a cessão observar os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional e pelo Banco Central do Brasil;
- (ii) prestar garantias utilizando os bens ou direitos vinculados à presente Emissão;
- (iii) receber recursos provenientes dos Direitos Creditórios do Agronegócio em conta corrente não vinculada à Emissão;
- (iv) adiantar rendas futuras aos Titulares de CRA;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados com a Emissão;
- (vi) receber a prazo os recursos da Emissão; e
- (vii) atuar como depositário dos Documentos da Operação, conforme referido no artigo 15, §1º da Instrução CVM nº 600/18.

7.7 Publicidade. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRA deverão ser divulgados mediante publicação nos Jornais. A Emissora obriga-se a prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRA por meio de comunicação por escrito. As convocações para as Assembleias Gerais de Titulares dos CRA serão realizadas mediante publicação de edital nos Jornais. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário dos CRA informando o novo veículo.

## **8. DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRA**

8.1 Nomeação do Agente Fiduciário dos CRA: A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, da Lei nº 9.514/97, em especial do artigo 10, inciso IV, da Lei nº 11.076/04, da Instrução CVM nº 600/18 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRA.

8.2 O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica, em especial ao artigo 13 da Lei nº 9.514/97, e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Direitos Creditórios do Agronegócio;
- (vi) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Direitos Creditórios do Agronegócio, a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e a Conta

Centralizadora destina-se ao Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRA;

- (vii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações e artigo 13, parágrafo segundo, da Lei nº 9.514/97;
- (viii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21 e disposta na declaração constante do Anexo V deste Termo de Securitização;
- (ix) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM n 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRA em relação a outros titulares de certificados de recebíveis do agronegócio de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (xi) o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo IX deste Termo de Securitização;
- (xii) cumpre, bem como faz com que suas controladas cumpram, as Leis Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que (a) mantém mecanismos e procedimentos internos que asseguram o devido cumprimento de tais normas; (b) busca dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e dos países em que atua, conforme aplicável, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xiii) cumpre, e faz com que suas controladas cumpram, a legislação trabalhista e previdenciária em vigor, zelando sempre para que (i) não seja utilizada, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil (excetuados os aprendizes); e (ii) (1) seus trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (2) sejam cumpridas as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho; e (3) sejam cumpridas a legislação aplicável à saúde e segurança do trabalho, em qualquer caso, exceto nas

hipóteses deste item (ii), por descumprimentos que não possam causar qualquer Efeito Adverso Relevante. Para fins desta cláusula, “Efeito Adverso Relevante” significa qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, na reputação e/ou nos resultados operacionais da Emissora e/ou de quaisquer de suas controladas; ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;

- (xiv) cumpre com o disposto na legislação ambiental em vigor, inclusive, mas não limitando à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, exceto (i) por àquelas questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial, e cuja exigibilidade ou aplicabilidade esteja suspensa ou (ii) que o descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social e zelando sempre para que: (i) sejam detidas todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (ii) sejam detidos todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável, em qualquer caso.

8.3 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a Data de Vencimento; (ii) até a liquidação integral dos CRA; ou (iii) sua efetiva substituição pela Assembleia Geral de Titulares de CRA.

8.4 Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Resolução CVM nº 17/21 e demais regulamentações aplicáveis aos CRA:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRA;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRA, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptdão e realizar a imediata convocação da

assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM nº 17/21 e deste Termo de Securitização para deliberar sobre sua substituição;

- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas à Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRA, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRA;
- (x) verificar a regularidade da constituição da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xi) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora as Garantidoras a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública da

localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Devedora e das Garantidoras, conforme o caso;

- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xv) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRA, na forma do artigo 10 da Resolução CVM nº 17/21 e deste Termo de Securitização;
- (xvi) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRA a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRA e de seus endereços;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix) comunicar aos Titulares de CRA qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas à Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e a Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRA e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRA e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Resolução CVM nº 17/21 e deste Termo de Securitização;
- (xx) divulgar, conforme descrito no inciso (vii) acima, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRA, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17/21;
- (xxi) no mesmo prazo previsto no item (xx), o referido relatório acima deverá ser enviado pelo Agente Fiduciário à Emissora, para divulgação na forma revista na regulamentação específica;
- (xxii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa do emissor ou do Patrimônio Separado; e

(xxiii) redigir e elaborar a ata da assembleia geral dos titulares dos CRA e eventuais aditamentos relacionados aos Documentos da Operação.

8.5 O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Geral de Titulares de CRA, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

8.5.1 A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM nº 17/21.

8.6 O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, observados os procedimentos de convocação e deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRA previstos na Cláusula Nona deste Termo de Securitização.

8.7 O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

8.8 A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

8.9 Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRA, sendo certo que, caso não exista recursos suficientes no Patrimônio Separado para arcar com as despesas abaixo e outras de interesse dos Titulares de CRA, estes arcarão com tais despesas mediante aporte no Patrimônio Separado, devendo para tanto:

- (i) declarar, observadas as condições da Escritura de Emissão, antecipadamente vencidas as Debêntures e, conseqüentemente, este CRA e cobrar seu principal e acessórios;

- (ii) executar a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares de CRA;
- (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares de CRA recebam os recursos aportados, pelos Titulares de CRA, na administração do Patrimônio Separado; e
- (iv) representar os Titulares de CRA em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

8.10 O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRA e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 13 da Lei nº 9.514/97.

8.11 A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

8.12 É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas atuar como custodiante ou prestar quaisquer outros serviços para a Emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

8.13 Fica vedado ao Custodiante e ao Agente Fiduciário, bem como a partes a eles relacionadas e a eventual prestador de serviço para atuar como depositário dos documentos físicos que integram o lastro da Emissão, ceder ou originar, direta ou indiretamente, direitos creditórios para os CRA.

## **9. DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRA**

9.1 Assembleia Geral: Os Titulares dos CRA desta Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRA, podendo ser realizada, inclusive, de modo exclusivamente digital ou de modo parcialmente digital, observados os procedimentos previstos na Instrução CVM nº 625/20, conforme o caso.



9.1.1 Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRA, no que couber e no que não conflitar com as regras abaixo estabelecidas, o disposto na Lei nº 11.076/04, na Lei nº 9.514/97 e na Lei das Sociedades por Ações.

9.2 Competências da Assembleia Geral de Titulares de CRA. São competências privativas da Assembleia Geral de Titulares de CRA, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM nº 600/18, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes da Emissora, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem, observado que as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem ressalvas serão consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Titulares de CRA correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRA;
- (ii) alterações no Termo de Securitização, na Escritura de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, exceto nos casos previstos na Cláusula 9.2.1;
- (iii) alterar a remuneração dos prestadores de serviço descritos nesse Termo de Securitização;
- (iv) alterar o quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRA;
- (v) a substituição do Escriturador, Agente Fiduciário, Banco Liquidante, B3, Custodiante, Emissora e quaisquer outros prestadores de serviços;
- (vi) a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.28 da Escritura de Emissão;
- (vii) os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares do CRA e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento;

- (viii) alteração da Ordem de Pagamentos, da Remuneração, da Amortização e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou Encargos Moratórios;
- (ix) a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado;
- (x) alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures e dos procedimentos ou hipóteses de Resgate Antecipado, da Oferta de Resgate Antecipado.

9.2.1 O presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, poderão ser alterados ou aditados independentemente de Assembleia Geral de Titulares de CRA, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo a B3 e a ANBIMA;
- (ii) decorrer da substituição ou da aquisição de novos direitos creditórios pela Emissora;
- (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos demais prestadores de serviços;
- (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e
- (v) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração dos CRA, no fluxo de pagamentos dos CRA e na Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.

9.2.2 As alterações referidas na Cláusula 9.2.1 deverão ser comunicadas aos Titulares de CRA, no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

9.3 Convocação: A Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, em quaisquer das hipóteses mencionadas na Cláusula 9.1 acima, será convocada, a qualquer tempo,

sempre que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRA julguem necessária.

9.3.1 A Assembleia Geral dos Titulares dos CRA poderá ser convocada **(i)** pelo Agente Fiduciário dos CRA; **(ii)** pela Securitizadora; ou **(iii)** por Titulares dos CRA que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRA em Circulação.

9.3.2 A convocação deverá ser feita por meio de (i) publicação nos Jornais; e/ou (ii) mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada titular de CRA, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*). Em caso de Assembleia Geral de Titulares de CRA realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o anúncio de convocação deverá indicar as informações previstas na Instrução CVM nº 625/20.

9.3.3 As Assembleias Gerais de Titulares de CRA serão realizadas, em primeira convocação, no prazo de 20 (vinte) dias a contar da data de publicação do edital ou do envio de comunicação nesse sentido aos Titulares de CRA, nos termos da Cláusula 9.3.1, acima, relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias (caso não tenha ocorrido a Assembleia Geral de Titulares de CRA em primeira convocação) a contar da data de publicação do edital ou do envio de comunicação nesse sentido aos Titulares de CRA, nos termos da Cláusula 9.3.1, acima, relativo à segunda convocação.

9.3.4 Para efeito do disposto na Cláusula 9.3.2, acima, admitir-se-á que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRA seja providenciada juntamente com o edital, ou com a comunicação, relativo à primeira convocação da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRA.

9.3.5 Independentemente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Titulares dos CRA a que comparecerem os titulares de todos os CRA ou os titulares de todos os CRA. Em caso de Assembleia Geral de Titulares de CRA realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, serão considerados presentes os Titulares de CRA que (i) compareçam ao local em que a Assembleia Geral de Titulares de CRA for realizada ou que nela se faça representar; (ii) cujo voto a distância previamente apresentado tenha sido considerado válido; ou (iii) que tenha registrado sua presença no sistema eletrônico de participação a distância a ser disponibilizado pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRA.

9.3.6 A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares dos CRA participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Instrução CVM nº 481/09.

9.3.7 Somente poderão votar na Assembleia Geral de Titulares de CRA inscritos nos registros do certificado na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores, Titulares de CRA ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

9.3.8 A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRA todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRA.

9.3.9 A convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRA por solicitação dos Titulares de CRA (i) deve ser dirigida à Emissora ou ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRA às expensas dos requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRA.

9.4 Presidência da Assembleia Geral. A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRA caberá, de acordo com quem a convocou:

- (i) ao representante do Agente Fiduciário;
- (ii) ao titular de CRA eleito pelos demais; ou
- (iii) àquele que for designado pela CVM.

9.5 A Securitizadora e/ou os Titulares dos CRA poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

9.6 Voto. Cada CRA em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

9.7 Quórum de Instalação. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRA que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRA em Circulação e, em segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRA em Circulação, salvo na hipótese da cláusula 9.8.2. abaixo.

9.7.1 O Agente Fiduciário dos CRA deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRA as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRA, inclusive a Devedora, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

9.7.2 Quórum de instalação para matérias qualificadas. As Assembleias Gerais de Titulares de CRA para deliberar as propostas de alterações e de renúncias relativas às matérias indicadas nas Cláusulas 9.8.1 e 9.8.2, abaixo, serão instaladas **(i)** em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRA que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRA em Circulação e, **(ii)** em segunda convocação, com qualquer número dos titulares de CRA em Circulação presentes à referida Assembleia Geral de Titulares de CRA

9.8 Quórum de deliberação. As matérias submetidas à deliberação dos Titulares dos CRA deverão ser aprovadas pelos votos favoráveis de **(i)** em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRA em Circulação, mais 1 (um) voto, ou **(ii)** em segunda convocação, no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) voto dos Titulares dos CRA, presentes à assembleia, desde que os Titulares dos CRA presentes na assembleia geral representem, no mínimo 20% (vinte por cento) dos CRA em Circulação, salvo se outro *quórum* for exigido neste Termo de Securitização.

9.8.1 Quórum Qualificado. Observado o quórum de instalação indicado na Cláusula 9.7.2, acima, as deliberações das matérias indicadas nesta Cláusula serão tomadas (i) em primeira convocação, por Titulares de CRA que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRA em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por titulares de CRA que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRA em Circulação, observado o disposto na Cláusula 9.8.4, abaixo:

- (i) alteração da Ordem de Pagamentos, da Remuneração, da Amortização, e/ou de sua forma de cálculo e suas Datas de Pagamento, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou Encargos Moratórios;
- (ii) alteração da Data de Vencimento;
- (iii) alteração da Escritura de Emissão que possa impactar, material e negativamente, os direitos dos Titulares de CRA;
- (iv) desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, inclusive, sem limitação, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, desde que o referido procedimento não esteja previamente previsto e autorizado no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis;
- (v) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, da Oferta de Resgate Antecipado e/ou de quaisquer hipóteses de resgate antecipado dos CRA; ou
- (vi) aporte de recursos pelos Titulares de CRA para arcar com as Despesas e/ou sobre a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 6.4, acima.

9.8.2 Quórum Específico para Deliberação de Vencimento Antecipado das Debêntures. A não declaração de vencimento antecipado dos CRA e, conseqüentemente, das Debêntures dependerá de deliberação dos Titulares de CRA que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRA em Circulação, em primeira convocação, caso em que a Emissora e/ou o Agente Fiduciário não deverão declarar o vencimento antecipado dos CRA e, conseqüentemente, das Debêntures. Na hipótese da referida Assembleia Geral de Titulares de CRA não ser realizada em decorrência do não comparecimento do quórum de pelo menos 50% (cinquenta por cento mais um) dos CRA em Circulação, será realizada segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRA, com qualquer número dos Titulares de CRA em Circulação presentes à referida Assembleia Geral de Titulares de CRA, devendo referida Assembleia Geral de Titulares de CRA ser realizada no prazo previsto na Cláusula 9.3.3 deste Termo de Securitização. Caso, em segunda convocação, os Titulares de CRA que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRA presentes à Assembleia Geral de Titulares de CRA, desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRA em Circulação, votem contrariamente ao vencimento antecipado dos CRA, a Emissora

e/ou o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento antecipado dos CRA e das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 9.8.3, abaixo.

9.8.3 Na hipótese de não obtenção do quórum de instalação em segunda convocação ou ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado dos CRA e, conseqüentemente, das Debêntures.

9.8.4 Quórum para Deliberação de Substituição de Prestadores de Serviços. Observado o quórum de instalação indicado na Cláusula 9.7, acima, as deliberações para a substituição de prestadores de serviço, nos termos da Cláusula 9.2, item (vi), serão tomadas: (i) em primeira convocação, por Titulares de CRA que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRA em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRA em Circulação presentes à referida Assembleia Geral de Titulares de CRA, desde que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRA em Circulação, observado o disposto na Cláusula 9.8.5, abaixo.

9.8.5 Não podem votar nas Assembleias Gerais de Titulares de CRA, nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e (iii) qualquer Titular de CRA que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

9.8.6 Não se aplica a vedação prevista na Cláusula acima quando: (i) os únicos Titulares de CRA forem as pessoas mencionadas na Cláusula acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRA, manifestada na própria Assembleia Geral de Titulares de CRA, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Titulares de CRA em que se dará a permissão de voto.

9.8.7 As deliberações tomadas em Assembleias Gerais de Titulares de CRA, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRA, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral de Titulares de CRA, e, ainda que, nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRA, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRA.

9.8.8 Vinculação. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRA em Assembleias Gerais de Titulares de CRA no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os titulares dos CRA em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRA ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRA.

9.8.9 Envio das Atas de Assembleia à CVM. As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRA serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, pela Emissora, não sendo necessário à sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRA seja divergente a esta disposição.

9.8.10 Responsabilidade da Emissora. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRA, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRA por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRA.

## **10. FATORES DE RISCO**

10.1 Fatores de Risco: Os fatores de risco relacionados à Emissão encontram-se descritos no Anexo X a este Termo de Securitização e nos Prospectos.

## **11. PUBLICIDADE**

11.1 Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRA deverão ser veiculados, na forma de aviso, nos Jornais, os quais são de grande circulação e geralmente utilizado pela Emissora para publicação de seus atos societários, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) Dias Úteis antes da sua ocorrência.

11.2 A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRA e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões, desde que comprovados ao Agente Fiduciário. O disposto



neste item não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.

11.3 As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

## **12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

12.1 Os direitos da Emissora e do Agente Fiduciário previstos neste Termo de Securitização e seus anexos (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.

12.2 A tolerância e as concessões recíprocas (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade da Emissora e do Agente Fiduciário.

12.3 Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos no presente Termo de Securitização são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos na Escritura de Emissão, no Contrato de Distribuição e/ou nos demais Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Securitização, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Securitização como um todo e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, sub-cláusula, adendo e anexo estão relacionadas a este Termo de Securitização a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui.

12.4 As palavras e os termos constantes deste Termo de Securitização não expressamente definidos aqui nem em qualquer outro Documento da Operação, grafados

em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

12.5 Autonomia das Disposições: Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outras que, na medida do possível, produzam o mesmo efeito.

12.6 Modificações: Qualquer modificação a este Termo de Securitização somente será válida se realizada por escrito e aprovadas por Assembleia Geral de Titulares de CRA, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e as exceções previstas neste Termo de Securitização.

12.7 Notificações: Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados para qualquer das Partes sob o presente Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) para a Securitizadora:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo, SP

CEP 04.533-004

At.: Departamentos Jurídico e de Gestão

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

(ii) para o Agente Fiduciário:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020

São Paulo - SP

At.: Ana Eugênia Queiroga / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

12.8 Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de recebimento de “aviso de entrega”. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

12.9 É vedada a cessão, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância do outro.

12.10 O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões, exceto se o dever de verificação constar expressamente da Resolução CVM nº 17/21. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

12.11 Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

12.12 Renúncia: Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Termo de Securitização. Desta forma, nenhum atraso em exercer ou omissão no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos Titulares dos CRA em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios ou será interpretado como renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.13 Boa Fé: As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Termo de Securitização foi celebrado respeitando-se os princípios de propriedade e de boa fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das partes e em perfeita relação de equidade.

12.14 Exatidão das Informações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, perante os Titulares dos CRA, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRA, para verificação de sua legalidade, veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRA por meio deste Termo de Securitização.

12.15 Tributação: A tributação aplicável ao CRA encontra-se no Anexo II a este Termo de Securitização.

12.16 As Partes concordam que o presente instrumento poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”). Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

### **13. DO FORO**

13.1 Foro: Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Termo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Securitização, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 15 de abril de 2021.

*(Página de assinatura 1/2 do Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas, entre a ISEC Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)*

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

---

Nome: Juliane Effting Matias  
RG: 34309220 - SSP/SP  
CPF: 311.818.988-62  
Cargo: Diretora de Operações

---

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires  
RG: 23099843 - SSP/SP  
CPF: 216.064.508-75  
Cargo: Procurador

(Página de assinatura 2/2 do Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas, entre a ISEC Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário dos CRA*

---

Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga  
CPF: 009.635.843-24  
Cargo: Diretora

---

Nome: Vitória Guimarães Havir  
CPF: 409.470.118-46  
Cargo: Procuradora

Testemunhas:

---

Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
RG: 2175576 - SPTC/ES  
CPF: 122.277.507-74

---

Nome: Marina Moura de Barros  
RG: 35.030.174-8 - SSP/SP  
CPF: 352.642.788-73

## ANEXO I – DESCRIÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO

Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Brasilagro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas:

### *Descrição dos Direitos Creditórios do Agronegócio*

**Valor Nominal Unitário:** R\$1.000,00 (um mil reais)

**Data de Emissão:** 3 de maio de 2021

**Data de Vencimento:** 12 de abril de 2028 (“Data de Vencimento”)

**Destinação dos Recursos:** os recursos captados por meio da Escritura de Emissão serão utilizados pela Devedora, integral e exclusivamente, para a exploração da atividade agrícola, nos termos do orçamento previsto no Anexo I da Escritura de Emissão.

**Datas de Pagamento:**

Parcela do Valor de Emissão	Data de Amortização Programada	Percentual do Saldo Devedor do Valor Nominal Unitário a ser amortizado
1	13/04/2027	50,0000%
2	12/04/2028	100,0000%

DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	PERÍODO DE CAPITALIZAÇÃO DA REMUNERAÇÃO DA	
	Início do Período de Capitalização (inclusive)	Fim do Período de Capitalização (exclusive)
13/04/2022	05/05/2021	13/04/2022
13/04/2023	13/04/2023	13/04/2023
11/04/2024	11/04/2024	11/04/2024

11/04/2025	11/04/2025	11/04/2025
13/04/2026	13/04/2026	13/04/2026
13/04/2027	13/04/2027	13/04/2027
12/04/2028	12/04/2028	12/04/2028

**Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRA, pela variação do IPCA, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente.

**Remuneração:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 5,3658% (cinco inteiros e três mil, seiscentos e cinquenta e oito décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, o que for maior, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding conduzido pelos Coordenadores, sem período de carência, apurados conforme base de cálculo estabelecida no Termo de Securitização e devidos nos prazos previstos no Termo de Securitização. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga nos termos previstos na cláusula 4.17 da Escritura de Emissão.

**Resgate Antecipado Facultativo:** A Devedora poderá realizar o Resgate Antecipado Facultativo integral das Debêntures nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão.

## ANEXO II – TRIBUTAÇÃO DOS CRA

Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRA todos os tributos diretos e indiretos que venham a incidir sobre os CRA, ressaltando que os Titulares dos CRA não devem considerar unicamente as informações contidas neste Termo de Securitização para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRA, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou ganhos porventura auferidos em transações com CRA. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem



como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

## Imposto de Renda Retido na Fonte

### Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os ganhos e rendimentos em CRA auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras que negociam títulos ou valores mobiliários de renda fixa em bolsa de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas estão, nos termos do artigo 46 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015, estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base em alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data de resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração, uma vez que o resultado positivo deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos em CRA auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a

sistemática não-cumulativa da Contribuição ao PIS e da COFINS estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente, conforme Decreto nº 8.426/15. As pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática cumulativa não estão sujeitas ao PIS e à COFINS sobre as receitas financeiras auferidas e derivadas dos CRA, a depender do objeto social e da atividade principal da entidade.

Com relação aos investimentos em CRA realizados por instituições financeiras, agências de fomento, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os ganhos e os rendimentos decorrentes de investimento em CRA por essas entidades, via-de-regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezessete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. Exceção é feita aos bancos de qualquer espécie que, desde março de 2020 e até que entre em vigor lei específica, alíquota da CSLL aplicável é de 20% (vinte por cento), conforme estabelecido pelo artigo 32 e 36, I, da Emenda Constitucional nº 103, de 12 de novembro de 2019. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas a tributação.

Com o advento da Emenda Constitucional nº 103/2019, as alíquotas da CSLL aplicáveis são as seguintes: (i) 20% (vinte por cento), no caso de bancos de qualquer espécie e (ii) 15% (quinze por cento) no caso de pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização e das referidas nos incisos I a VII, IX e X do § 1º do artigo 1º da Lei Complementar nº 105/2001. Como resultado, os rendimentos e ganhos decorrentes de investimento em CRA por essas entidades, via de regra, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) ou 15% (quinze por cento), conforme o caso.

Ademais, no caso dessas entidades, os rendimentos decorrentes de investimento em CRA estão sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco

centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, podendo haver exceções.

Os rendimentos e ganhos líquidos ou de capital auferidos pelas carteiras dos fundos de investimentos (exceto os fundos imobiliários), inclusive aqueles decorrentes de investimentos realizados em CRA, são, via de regra, isentos do recolhimento do imposto de renda, conforme disposto pelo artigo 14 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015 (isentos de imposto de renda e não incidência de CSLL, PIS e COFINS).

Por fim, pessoas jurídicas isentas e optantes pelo Simples Nacional terão, nos termos do artigo 65, §12º, inciso II, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte (de forma definitiva). No que diz respeito às entidades imunes, estão as mesmas dispensadas da retenção do imposto na fonte, desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei nº 8.981/04, com redação dada pela Lei nº 9.065, e do artigo 72 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRA estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da IN RFB 1.585/15, tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRA.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei nº 8.981/95, com redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1955.

#### Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Como regra geral, os investimentos realizados por residentes ou domiciliados no exterior se sujeitam às mesmas normas de tributação pelo imposto sobre a renda previstas para os residentes ou domiciliados no país (artigo 85 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015).

Os investidores, pessoas jurídicas residentes ou domiciliados em país sem tributação favorecida, que atuam no país de acordo com as normas previstas na Resolução nº 4.373/14 e que investem em CRA (artigo 88 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015)

estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) sobre os rendimentos ou ganhos auferidos, inclusive na alienação de CRA em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados, nos termos dos artigos 46, §12 e 89, inciso II da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015.

Os rendimentos auferidos pelos investidores pessoas jurídicas residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida, se sujeitam às alíquotas regressivas de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento) de IRRF, de acordo com os artigos 46 e 99 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015. Os ganhos auferidos na cessão de CRA pelos investidores pessoas jurídicas residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida está sujeito ao imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento), a não ser que a operação ocorra em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados, pois, neste caso o imposto de renda incidiria às alíquotas regressivas citadas acima (22,5% a 15%).

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em decorrência da realização de investimentos no Brasil são isentos do IRRF, inclusive no caso de residirem em jurisdição de tributação favorecida, de acordo com o artigo 85, §4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

#### Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução nº 4.373/14, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRA, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto nº 6.306/07 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

#### Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRA estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do referido Decreto nº 6.306 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.



### ANEXO III – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencente ao grupo UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A., com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 7º andar, Vila Olímpia, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73, neste ato, representada na forma de seu estatuto social (“Coordenador Líder”), para fins de atendimento ao previsto pelo inciso III do parágrafo 1º do artigo 11 da Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis do agronegócio da série única da 27ª emissão da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “B”, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato, representada na forma de seu estatuto social (“CRA”, “Emissora” e “Emissão”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto da Oferta dos CRA e no Termo de Securitização (conforme abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*" ("Termo de Securitização").

\*\*\*

## ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “B”, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato, representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atendimento ao previsto pelo inciso III do parágrafo 1º do artigo 11 da Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada, na qualidade de Emissora de certificados de recebíveis do agronegócio da série única da 27ª emissão (“Emissão” e “CRA”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, conforme estabelecido no Termo de Securitização (abaixo definido), que atestou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para atestar e assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto da oferta dos CRA e no Termo de Securitização (abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. lastreado em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*” (“Termo de Securitização”).

\*\*\*

**ANEXO V – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DO AGENTE  
FIDUCIÁRIO**

**AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.**

Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP  
CNPJ/ME nº: nº 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza

Número do Documento de Identidade: 015461802000-3 SSP/MA

CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com garantia firme do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRA

Número da Emissão: 27ª emissão

Números das Séries: **Série Única**

Emissor: **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-  
08

Quantidade: 240.000 (duzentos e quarenta mil)

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

\*\*\*

Este documento foi assinado digitalmente por Vitoria Guimaraes Havir, Juliane Effting Matias, Marina Moura De Barros, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Eduardo De Mayo Valente Caires e Luisa Herkenhoff Mis.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.



## ANEXO VI – DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

**A H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 960, 14º andar, Cj. 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50 (“Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos direitos creditórios do agronegócio, quais sejam, via original da “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*”, via original do “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*” (“Termo de Securitização”) e via original dos eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens anteriores, conforme aplicável, e demais instrumentos existentes para a formalização dos Direitos Creditórios do Agronegócio, descritos no Anexo I do Termo de Securitização, emitidos no valor total de R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), na data de sua emissão, pela **BRASILAGRO – COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), inscrita no CNPJ sob o nº 07.628.528/0001-59, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-0002 (“Devedora”), em favor da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “B”, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), **DECLARA**, para os fins do artigo 39 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei nº 11.076/04”), do parágrafo 1º e do inciso VIII do artigo 25 da Lei nº 11.076/04, do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”), que foi entregue a esta instituição custodiante, para custódia, os documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos direitos creditórios do agronegócio, quais sejam (i) 1 (uma) via original da Escritura de Emissão; e (ii) 1 (uma) via original do Termo de Securitização. Ainda, conforme o disposto no Termo de Securitização, os Créditos do Agronegócio encontram-se devidamente vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª emissão (“CRA” e “Emissão”, respectivamente) da Emissora, tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme disposto no

Termo de Securitização, sobre os Créditos do Agronegócio, nos termos do artigo 36 e seguintes da Lei 11.076, inclusive o seu artigo 39, regime fiduciário que ora é registrado neste Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização encontra-se registrado e custodiado neste Custodiante.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

\*\*\*

## ANEXO VII – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário”), para fins de atendimento ao previsto pelo inciso III, do parágrafo 1º do artigo 11 da Instrução CVM n 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído no âmbito da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da Série Única da 27ª emissão (“CRA”) da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “B”, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissão” e “Emissora”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que **(i)** verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para atestar e assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto da Oferta dos CRA e no Termo de Securitização (abaixo definido); e **(ii)** não se encontra em nenhuma das situações de conflitos que a impeça de exercer a função de agente fiduciário para a Emissão descritas no artigo 5º da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, e **(a)** não exerce cargo ou função, ou presta auditoria ou assessoria de qualquer natureza à Emissora, suas coligadas, controladas ou controladoras, ou sociedade integrante do mesmo grupo da Emissora, **(b)** não é associada a outra pessoa natural ou instituição financeira que exerça as funções de agente fiduciário nas condições previstas no item (a), acima, **(c)** não está, de qualquer modo, em situação de conflito de interesses no exercício da função de agente fiduciário, **(d)** não é instituição financeira coligada à Emissora ou a qualquer sociedade pela Emissora controlada, **(e)** não é credora, por qualquer título, da Emissora ou de qualquer sociedade por ela controlada, **(f)** não é instituição financeira **(1)** cujos administradores tenham interesse na Emissora, **(2)** cujo capital votante pertença, na proporção de 10% (dez por cento) ou mais, à Emissora ou a quaisquer dos administradores ou sócios da Emissora, **(3)** direta ou indiretamente controle ou que seja direta ou indiretamente controlada pela companhia Emissora.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*” (“Termo de Securitização”).

\*\*\*

**ANEXO VIII - EMISSÕES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO DA SECURITIZADORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA SECURITIZADORA E I QUE A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ATUA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO**

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16L0017809	56.660.000,00	5.666	CDI + 8,50 %	1	25	05/12/2016	25/10/2022
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16K0924155	40.310.332,00	850	IPCA + 10,00 %	1	23	11/11/2016	25/11/2028
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16L0127203	40.000.000,00	40.000	97,00% CDI	1	28	13/12/2016	16/12/2019
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17E0840314	198.000.000,00	198.000	CDI + 9,00 %	1	25	05/06/2017	05/09/2019
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16L0017840	48.260.000,00	4.826	IGPM + 13,00 %	1	26	05/12/2016	25/10/2023
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16L0022665	23.232.300,00	23.000	IGPM + 13,00 %	1	27	05/12/2016	25/10/2025
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16K0929160	7.113.588,00	150	IPCA + 12,00 %	1	24	11/11/2016	25/11/2028
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17B0048606	30.957.850,00	200	IPCA + 10,00 %	1	32	06/02/2017	20/09/2025
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17A0899147	69.913.663,58	69.913	IPCA + 6,30 %	4	5	12/01/2017	12/01/2027
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017005V7	37.500.000,00	37.500	CDI + 2,75 %	1	4	11/08/2017	06/11/2020
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16I0815552	32.620.815,50	3.262	IPCA + 7,00 %	4	2	05/09/2016	19/02/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17I0142307	70.572.075,42	10.000	IPCA + 6,00 %	4	11	15/09/2017	05/09/2027
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17C0976127	19.675.060,03	1.900	IPCA + 6,00 %	4	6	21/03/2017	10/04/2031
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017004SC	30.000.000,00	3.000	CDI + 3,00 %	1	1	19/07/2017	25/06/2019
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17G1674856	18.483.737,09	369	IGPM + 11,00 %	4	7	17/07/2017	07/10/2022
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017005V8	6.250.000,00	6.250	CDI + 5,00 %	1	5	11/08/2017	06/11/2020
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017005V9	6.250.000,00	6.250	CDI + 2,75 %	1	6	11/08/2017	06/11/2020
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17I0142661	28.739.830,00	10.000	IPCA + 6,00 %	4	13	15/09/2017	05/09/2024
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17I0142635	70.572.075,00	10.000	IPCA + 6,00 %	4	12	15/09/2017	05/09/2027
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17L0765996	350.000.000,00	350.000	IPCA + 6,00 %	4	18	11/12/2017	13/12/2032
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17L0776106	150.000.000,00	150.000	IPCA + 21,69 %	4	19	11/12/2017	13/12/2032
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17J0097577	25.959.921,00	10.000	IPCA + 5,75 %	4	14	09/10/2017	05/09/2024
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17G1674859	10.000,00	1	IGPM + 11,00 %	4	8	17/07/2017	07/10/2022
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17B0048622	12.644.756,08	200	IPCA + 23,06 %	1	33	06/02/2017	20/09/2025
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17B0048624	21.798,03	21	IPCA + 13,65 %	1	34	06/02/2017	20/09/2025
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18B0898471	50.000.000,00	50.000	CDI + 0,70 %	1	26	28/02/2018	01/03/2023
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18D0698877	80.000.000,00	8.000	CDI + 2,00 %	1	27	10/04/2018	17/04/2028

Este documento foi assinado digitalmente por Ana Eugênia L. Jesus Souza, CPF nº 030.903.880-50. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.

CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18D0788427	86.109.372,93	8.600	IPCA + 8,50 %	4	17	20/04/2018	20/10/2028
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA018002S1	40.000.000,00	4.000	CDI + 3,00 %	1	3	21/06/2018	21/12/2020
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18F0849431	175.000.000,00	175.000	IPCA + 7,00 %	4	21	25/06/2018	13/12/2032
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18F0849476	75.000.000,00	75.000	IPCA + 19,08 %	4	22	25/06/2018	13/12/2032
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18G0705308	80.500.000,00	80.500	IPCA + 7,25 %	1	29	13/07/2018	25/07/2033
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18I0000001	20.500.000,00	20	CDI + 3,27 %	1	28	03/09/2018	15/09/2028
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18L1300313	137.893.383,84	137.893	IPCA + 6,25 %	4	29	21/12/2018	05/01/2039
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18L1300314	21.108.956,23	21.108	IPCA + 7,00 %	4	30	21/12/2018	05/01/2039
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19B0177968	110.000.000,00	110.000	CDI + 1,70 %	1	31	15/02/2019	15/02/2029
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019000MA	11.893.610,88	1.189	160000%	4	1	01/03/2019	28/01/2020
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019000MB	10.000,00	1	160000%	4	2	01/03/2019	28/01/2020
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019000XD	270.000.000,00	270.000	CDI + 15,00 %	3	1	18/03/2019	15/03/2023
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019000XE	100.000.000,00	100.000	CDI + 0,03 %	3	2	18/03/2019	14/03/2029
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19E0171753	44.975.610,06	44.975	IPCA + 7,50 %	4	35	10/05/2019	10/05/2024
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19E0299199	51.013.769,47	5.101	IPCA + 8,00 %	4	32	06/05/2019	10/05/2030
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019003EE	50.000.000,00	5.000	CDI + 2,50 %	7	1	17/06/2019	27/10/2022
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19E0967405	259.231.176,48	259.231	IPCA + 6,50 %	4	33	31/05/2019	25/05/2035
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19E0967406	80.598.492,20	80.598	IPCA + 75,00 %	4	34	31/05/2019	25/05/2035
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19F0179211	58.000.000,00	58.000	96500%	4	36	10/06/2019	10/06/2024
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19F0179276	30.000.000,00	30.000	CDI + 2,70 %	4	37	10/06/2019	10/06/2024
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19G0290123	175.000.000,00	175.000	IPCA + 6,00 %	4	41	19/07/2019	11/07/2033
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19G0801197	28.000.000,00	28.000	IPCA + 12,00 %	4	45	23/07/2019	23/08/2022
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19G0290175	75.000.000,00	75.000	IPCA + 21,37 %	4	42	19/07/2019	11/07/2033
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19H0358499	19.123.217,93	63	IGPM + 10,00 %	4	46	27/08/2019	28/06/2037
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19I0739560	237.663.247,85	237.661	CDI + 2,00 %	4	47	14/10/2019	18/09/2029
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19I0739706	25.241.041,04	25.241	CDI + 3,00 %	4	48	14/10/2019	18/09/2029
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19I0739707	50.000.000,00	50.000	CDI + 5,00 %	4	49	14/10/2019	18/09/2029
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K0981679	80.000.000,00	80.000	IPCA + 6,00 %	4	54	14/11/2019	16/12/2031
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K0981682	20.000.000,00	20.000	IPCA + 7,00 %	4	55	14/11/2019	16/12/2031
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K1033635	27.000.000,00	27.000	IGPM + 9,60 %	4	56	18/11/2019	19/01/2032
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K1056888	115.000.000,00	115.000	86400%	4	52	21/11/2019	21/11/2031

Este documento foi assinado digitalmente por Vitoria Guimaraes Havir, Juliana Effting Matias, Marina Moura De Barros, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Eduardo De Mayo Valente Caires e Luisa Herkenhoff Mis.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.

CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0838850	78.635.000,00	78.635	IPCA + 4,35 %	4	57	12/12/2019	14/10/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0810874	70.000.000,00	70.000	CDI + 1,50 %	4	58	10/12/2019	11/07/2025
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0810880	30.000.000,00	30.000	CDI	4	59	10/12/2019	11/06/2027
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0816266	21.944.580,00	21.944	IPCA + 11,00 %	4	61	05/12/2019	20/12/2023
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0838765	60.471.000,00	60.471	CDI + 1,75 %	4	63	18/12/2019	18/12/2034
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0838747	145.000.000,00	145.000	CDI + 1,25 %	4	62	18/12/2019	15/12/2026
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA01900614	500.000.000,00	500.000	IPCA + 4,50 %	8	ÚNICA	16/12/2019	16/12/2024
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0882278	80.119.917,94	80.110	IPCA + 6,00 %	4	51	10/12/2019	15/02/2035
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0797060	145.000.000,00	145.000	CDI + 1,55 %	4	65	10/01/2020	15/08/2029
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0797173	20.000.000,00	20.000	CDI + 4,05 %	4	68	10/01/2020	15/08/2029
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0987208	26.979.654,61	26.979	IGPM + 8,65 %	4	67	30/12/2019	10/10/2034
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0838378	90.000.000,00	90.000	127,00% CDI	4	66	20/01/2020	24/01/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0952498	33.000.000,00	33.000	IPCA + 9,25 %	4	70	16/01/2020	23/02/2034
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0964303	49.140.000,00	49.140	IPCA + 9,00 %	4	71	16/01/2020	20/02/2034
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0964304	2.860.000,00	2.860	IPCA + 12,00 %	4	72	16/01/2020	20/12/2031
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20B0820360	70.000.000,00	70.000	CDI + 2,00 %	4	78	14/02/2020	30/01/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20C0818565	30.000.000,00	30.000	CDI + 5,00 %	4	79	06/03/2020	08/03/2024
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020000GS	22.990.000,00	22.990	CDI + 8,00 %	10	1	05/03/2020	31/05/2021
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020000MB	10.000,00	10	CDI + 8,00 %	10	2	05/03/2020	31/05/2021
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20C0158581	15.000.000,00	15.000	CDI + 6,00 %	4	74	09/03/2020	21/02/2025
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20C0936929	30.055.000,00	30.055	IPCA + 6,50 %	4	86	18/03/2020	26/03/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20D0942992	15.000.000,00	15.000	IPCA + 12,68 %	4	104	24/04/2020	20/04/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20D0809562	47.500.000,00	47.500	126800%	4	98	17/04/2020	25/05/2023
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020000GT	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,35 %	12	ÚNICA	30/03/2020	13/03/2024
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20D0791803	4.800.000,00	4.800	CDI + 4,00 %	4	96	08/04/2020	05/05/2027
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20E0840254	23.577.000,00	23.577	IGPM + 9,00 %	4	107	13/05/2020	14/05/2030
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020001E4	400.000.000,00	400.000	IPCA + 5,75 %	14	1	22/05/2020	15/05/2025
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020001E5	200.000.000,00	200.000	CDI + 5,40 %	14	2	22/05/2020	15/05/2025
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20E0896474	11.000.000,00	11.000	IGPM + 9,00 %	4	108	15/05/2020	25/05/2027
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.		600.000.000,00	600.000	IPCA + 5,30 %	15	ÚNICA	15/06/2020	16/06/2025
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20G0628201	23.301.000,00	23.301	IPCA + 8,50 %	4	97	14/07/2020	26/06/2030

Este documento foi assinado digitalmente por Vitoria Guimaraes Havir, Juliane Effting Matias, Marina Moura De Barros, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Eduardo De Mayo Valente Caires e Luisa Herkenhoff Mis.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.

CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20G0000464	5.785.215,56	5.785	IGPM + 9,50 %	4	105	30/06/2020	15/07/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20F0786873	14.000.000,00	14.000	IPCA + 10,00 %	4	111	25/06/2020	20/07/2032
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20G0000001	19.500.000,00	19.500	CDI + 3,40 %	4	84	30/06/2020	14/09/2029
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20F0849801	60.000.000,00	60.000	CDI + 2,50 %	4	100	25/06/2020	27/06/2023
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20G0705043	20.305.000,00	20.305	IGPM + 10,00 %	4	69	10/07/2020	25/07/2030
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020002S4	90.000.000,00	90.000	CDI + 2,50 %	13	1	17/07/2020	05/07/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20H0050614	24.750.000,00	24.750	IPCA + 12,00 %	4	77	03/08/2020	20/08/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20H0050651	7.850.000,00	7.850	IPCA + 12,00 %	4	81	03/08/2020	20/08/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20H0051749	12.200.000,00	12.200	IPCA + 12,00 %	4	82	03/08/2020	20/08/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20H0051754	10.200.000,00	10.200	IPCA + 12,00 %	4	83	03/08/2020	20/08/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20H0620360	16.000.000,00	16.000	IPCA + 10,50 %	4	73	07/08/2020	13/08/2030
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020003EB	24.000.000,00	24.000	132500%	16	ÚNICA	21/09/2020	02/12/2024
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20I0720439	24.000.000,00	24.000	IPCA + 8,80 %	4	75	20/09/2020	22/10/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20I0777292	150.000.000,00	150.000	IPCA + 5,50 %	4	113	18/09/2020	06/09/2035
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20I0871906	8.400.000,00	8.400	IPCA + 9,00 %	4	116	25/09/2020	24/09/2025
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20I0873238	2.100.000,00	2.100	IPCA + 9,00 %	4	117	25/09/2020	24/09/2025
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20I0873545	600.000,00	600	IPCA + 9,00 %	4	119	25/09/2020	24/09/2025
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20I0873273	2.400.000,00	2.400	IPCA + 9,00 %	4	118	25/09/2020	24/09/2025
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20I0873600	2.000.000,00	2.000	IPCA + 9,00 %	4	120	25/09/2020	24/09/2025
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20I0873633	500.000,00	500	IPCA + 9,00 %	4	121	25/09/2020	24/09/2025
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20I0904073	5.292.000,00	5.292	IPCA + 9,50 %	4	106	23/09/2020	18/09/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0545496	30.000.000,00	30.000	IPCA + 7,00 %	4	85	05/10/2020	08/03/2024
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0643333	8.000.000,00	8.000	IPCA + 7,00 %	4	127	09/10/2020	25/10/2032
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0667912	8.000.000,00	8.000	IPCA + 7,00 %	4	128	09/10/2020	25/10/2032
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0667996	8.000.000,00	8.000	IPCA + 7,00 %	4	129	09/10/2020	25/10/2032
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0668136	21.000.000,00	21.000	IPCA + 7,00 %	4	130	09/10/2020	25/10/2032
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0665817	23.536.000,00	23.536	CDI + 4,00 %	4	103	15/10/2020	18/03/2026
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0794382	30.000.000,00	30.000	43000%	4	76	21/10/2020	25/10/2023
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0775490	7.000.000,00	7.000	IPCA + 12,00 %	4	137	20/10/2020	20/11/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0775851	7.000.000,00	7.000	IPCA + 12,00 %	4	138	20/10/2020	20/11/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0777584	7.500.000,00	7.500	IPCA + 12,00 %	4	139	20/10/2020	20/11/2030

Este documento foi assinado digitalmente por Vitoria Guimaraes Havir, Juliane Effting Matias, Marina Moura De Barros, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Eduardo De Mayo Valente Caires e Luisa Herkenhoff Mis.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.



CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0777633	5.500.000,00	5.500	IPCA + 12,00 %	4	140	20/10/2020	20/11/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0812325	175.000.000,00	175.000	CDI + 2,50 %	4	134	22/10/2020	19/10/2026
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0812343	175.000.000,00	175.000	CDI + 6,00 %	4	135	22/10/2020	19/10/2026
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0812309	43.250.000,00	43.250	IPCA + 6,95 %	4	136	27/10/2020	02/12/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0836808	6.000.000,00	6.000	IPCA + 10,00 %	4	94	28/10/2020	20/11/2030
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020003K6	116.500.000,00	116.500	IPCA + 8,00 %	22	ÚNICA	28/10/2020	17/12/2025
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020003K7	125.000.000,00	125.000	IPCA	21	1	04/11/2020	15/10/2024
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020003K9	75.000.000,00	75.000	42500%	21	2	04/11/2020	15/10/2024
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	21A0607856	7.980.000,00	7.980	IPCA + 11,00 %	4	160	13/01/2021	20/01/2026
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020002S5	10.000.000,00	10.000	CDI + 20,00 %	13	2	17/07/2020	05/07/2030
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020003K0	200.000.000,00	200.000	IPCA + 4,45 %	17	ÚNICA	16/11/2020	16/11/2026
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20J0909885	26.000.000,00	26.000	IPCA + 6,50 %	4	126	30/10/2020	13/11/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		500.000,00	500	IPCA + 13,90 %	4	198	03/03/2021	20/01/2032
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20K0568000	90.652.000,00	90.652	IPCA + 7,50 %	4	132	09/11/2020	16/11/2032
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.		65.550.000,00	65.550	CDI + 3,70 %	19	1	25/11/2020	26/11/2025
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.		65.550.000,00	65.550	CDI + 5,18 %	19	2	25/11/2020	26/11/2025
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20K0571487	235.000.000,00	235.000	IPCA + 5,34 %	4	133	17/11/2020	13/11/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20K0713315	34.000.000,00	3.400	IPCA + 12,68 %	4	145	18/11/2020	24/11/2025
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020003VB	480.000.000,00	480.000	IPCA + 3,67 %	20	ÚNICA	11/12/2020	15/12/2025
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20K0866670	99.759.000,00	99.759	IPCA + 7,00 %	4	152	27/11/2020	15/12/2032
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0456514	105.400.000,00	105.400	IPCA + 5,70 %	4	157	07/12/2020	20/12/2035
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0610311	25.000.000,00	25.000	IPCA + 7,25 %	4	141	17/12/2020	20/12/2024
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0456719	50.400.000,00	50.400	CDI + 2,50 %	4	158	07/12/2020	20/12/2035
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020003K8	200.000.000,00	200.000	IPCA + 4,13 %	18	ÚNICA	11/12/2020	15/12/2023
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0654086	9.850.000,00	9.850	IGPM + 7,31 %	4	173	17/12/2020	20/12/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	21A0633328	12.000.000,00	12.000	125800%	4	31	22/01/2021	15/01/2027
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	21A0775566	3.642.500,00	36.425	INCC-M + 11,50 %	4	181	21/01/2021	22/01/2026
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	21A0775592	1.057.500,00	10.575	INCC-M + 15,94 %	4	182	21/01/2021	22/01/2026
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		4.650.000,00	46.500	INCC-M + 11,50 %	4	183	21/01/2021	22/01/2026

Este documento foi assinado digitalmente por Vitoria Guimaraes Havir, Juliane Effting Matias, Marina Moura De Barros, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Eduardo De Mayo Valente Caires e Luisa Herkenhoff Mis. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.

Este documento foi assinado digitalmente por Vitona Guimaraes Havir, Juliane Effting Matias, Marina Moura De Barros, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Eduardo De Mayo Valente Caires e Luisa Herkenhoff Mis. Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.

CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		1.350.000,00	13.500	INCC-M + 15,94 %	4	184	21/01/2021	22/01/2026
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		4.650.000,00	46.500	INCC-M + 11,50 %	4	185	21/01/2021	22/01/2026
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		4.650.000,00	46.500	INCC-M + 11,50 %	4	187	21/01/2021	22/01/2026
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		1.350.000,00	13.500	INCC-M + 15,94 %	4	186	21/01/2021	22/01/2026
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		1.350.000,00	13.500	INCC-M + 15,94 %	4	188	21/01/2021	22/01/2026
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		1.125.000,00	11.250	INCC-M + 15,94 %	4	190	21/01/2021	22/01/2026
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		3.875.000,00	38.750	INCC-M + 11,50 %	4	189	21/01/2021	22/01/2026
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	21A0746386	55.000.000,00	55.000	IPCA + 8,58 %	4	144	27/01/2021	17/01/2028
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0871127	9.955.000,00	9.955	IGPM + 7,31 %	4	202	01/02/2021	20/01/2031
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0871093	40.000.000,00	40.000	IPCA + 11,50 %	4	146	19/01/2021	22/02/2034
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		2.000.000,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4	147	19/01/2021	22/02/2034
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		2.000.000,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4	148	19/01/2021	22/02/2034
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		2.000.000,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4	149	19/01/2021	22/02/2034
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		2.000.000,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4	150	19/01/2021	22/02/2034
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		8.000.000,00	8.000	IPCA + 20,00 %	4	151	19/01/2021	22/02/2034
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	21A0607944	3.420.000,00	3.420	IPCA + 15,00 %	4	161	13/01/2021	20/01/2026
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		7.700.000,00	7.700	IPCA + 11,00 %	4	162	13/01/2021	20/01/2026
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		3.300.000,00	3.300	IPCA + 15,00 %	4	163	13/01/2021	20/01/2026
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA02100001	329.000.000,00	329.000	IPCA + 4,06 %	23	1	15/02/2021	18/02/2026
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA02100002	151.000.000,00	151.000	IPCA + 4,21 %	23	2	15/02/2021	15/02/2028
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	21B0163618	12.500.000,00	12.500	157000%	4	174	15/02/2021	15/02/2027
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA021000B5	15.000.000,00	15.000	IPCA + 9,00 %	30	ÚNICA	15/02/2021	03/04/2024
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0687142	7.000.000,00	7.000	IPCA + 11,00 %	4	153	17/12/2020	24/12/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20L0687153	5.000.000,00	5.000	IPCA + 11,00 %	4	154	17/12/2020	24/12/2030
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	21C0710682	24.600.000,00	24.600	IPCA + 10,00 %	4	222	23/03/2021	29/11/2038
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	21C0710782	3.000.000,00	3.000	IPCA + 11,00 %	4	212	23/03/2021	28/01/2039

Este documento foi assinado digitalmente por Vitona Guimaraes Havir, Juliane Effting Matias, Marina Moura De Barros, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Eduardo De Mayo Valente Caires e Luisa Herkenhoff Mis. Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.

Este documento foi assinado digitalmente por Vitoria Guimaraes Havir, Juliana Effting Matias, Marina Moura De Barros, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Eduardo De Mayo Valente Caires e Luisa Herkenhoff Mis. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.

CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		1.000.000,00	1.000	IPCA + 13,90 %	4	192	03/03/2021	20/01/2032
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		7.000.000,00	7.000	IPCA + 11,00 %	4	193	03/03/2021	20/01/2032
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		2.000.000,00	2.000	IPCA + 13,90 %	4	194	03/03/2021	20/01/2032
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,00 %	4	195	03/03/2021	20/01/2032
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		1.500.000,00	1.500	IPCA + 13,90 %	4	196	03/03/2021	20/01/2032
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		4.500.000,00	4.500	IPCA + 11,00 %	4	197	03/03/2021	20/01/2032
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.		6.000.000,00	6.000	IPCA + 11,00 %	4	191	03/03/2021	20/01/2032
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16F0168766	20.000.000,00	20	CDI + 5,35 %	2	270	21/06/2016	04/06/2026
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16G0639102	7.707.130,10	23	IGPM + 11,00 %	2	271	11/07/2016	28/08/2030
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16D0719082	308.114.961,49	308	TR + 7,72 %	2	268	22/04/2016	10/04/2031
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16D0719079	2.949.563.792,91	2.949	TR + 7,72 %	2	265	19/04/2016	10/04/2031
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007541	459.975.977,61	459	TR + 7,72 %	2	278	21/10/2016	10/10/2031
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007543	4.046.760.876,68	4.046	TR + 12,00 %	2	276	21/10/2016	10/10/2031
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007542	435.216.051,55	435	TR + 7,72 %	2	279	21/10/2016	10/10/2031
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16L0127202	190.000.000,00	190	CDI + 2,00 %	2	281	21/12/2016	12/12/2031
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16D0719080	402.181.266,15	402	TR + 7,72 %	2	266	19/04/2016	10/06/2040
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007544	2.022.310.550,02	2.022	TR + 10,05 %	2	277	21/10/2016	10/10/2051
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17J0104526	166.500.000,00	166.500	CDI + 1,50 %	2	291	23/10/2017	17/10/2028
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17I0152208	27.203.630,66	27.203	IGPM + 10,00 %	2	290	25/09/2017	28/04/2028
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17J0105217	18.500.000,00	18.500	CDI + 1,50 %	2	292	23/10/2017	15/10/2029

Este documento foi assinado digitalmente por Vitoria Guimaraes Havir, Juliana Effting Matias, Marina Moura De Barros, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Eduardo De Mayo Valente Caires e Luisa Herkenhoff Mis. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.

CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17L0735098	100.000.000,00	100.000	IPCA + 5,47 %	2	295	15/12/2017	16/12/2023
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17L0745671	26.141.047,47	26	IGPM + 10,50 %	2	294	08/12/2017	28/11/2023
CRA	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	CRA0160002M	100.000.000,00	10.000	CDI	1	1	15/12/2016	15/12/2021
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17L0900866	19.516.231,62	19	IGPM + 10,50 %	2	297	22/12/2017	28/11/2023
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803962	41.310.000,00	41	CDI + 1,85 %	2	299	20/03/2018	16/03/2033
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803963	41.310.000,00	41	IPCA + 6,90 %	2	300	20/03/2018	16/03/2033
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803997	39.382.531,55	39	CDI + 185,00 %	2	301	20/03/2018	16/03/2033
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803998	39.382.531,55	39	IPCA + 6,90 %	2	302	20/03/2018	16/03/2033
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	19C0339204	20.000.000,00	20.000	IGPM + 10,50 %	2	304	29/03/2019	10/04/2027
CRA	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	CRA0190033A	360.000.000,00	360.000	99,00% CDI	3	ÚNICA	14/06/2019	14/06/2023
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	19C0339202	20.000.000,00	20.000	IGPM + 11,28 %	2	305	29/03/2019	10/10/2033
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	19C0240554	20.000.000,00	20.000	CDI + 1,10 %	2	306	28/03/2019	15/03/2034
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	19I0275534	41.738.979,20	39	IPCA + 69,00 %	2	308	19/09/2019	16/03/2033
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	20L0709907	20.000.000,00	20.000	CDI + 3,65 %	2	310	18/12/2020	01/12/2032
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	20L0710122	40.000.000,00	40.000	IPCA + 7,05 %	2	311	18/12/2020	01/12/2032

Este documento foi assinado digitalmente por Vitoria Guimaraes Havir, Juliane Effting Matias, Marina Moura De Barros, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Eduardo De Mayo Valente Caires e Luisa Herkenhoff Mis. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.



## ANEXO IX - PRESTADORES DE SERVIÇO DA EMISSÃO E DESPESAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECURRENTE	RECURRENTE TOTAL	FLAT	Despesas Iniciais
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R\$ 10.096,80	0,00%	R\$ 10.096,80			R\$ 10.096,80	R\$ 10.096,80
B3   CETIP	Registro CRA	FLAT	R\$ 75.000,00	0,00%	R\$ 75.000,00			R\$ 75.000,00	R\$ 75.000,00
B3   CETIP	Carta de Titularidade	FLAT	R\$ 76,03	0,00%	R\$ 76,03			R\$ 76,03	R\$ 76,03
UBS BB/BB/XP	Coordenadores	FLAT	R\$ 6.480.000,00	9,65%	R\$ 7.172.108,47			R\$ 7.172.108,47	R\$ 7.172.108,47
ISEC	Emissão	FLAT	R\$ 29.000,00	16,33%	R\$ 34.659,97			R\$ 34.659,97	R\$ 34.659,97
Itau	Escriturador	FLAT	R\$ 3.000,00	0,00%	R\$ 3.000,00			R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00
Vortex	Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72			R\$ 11.951,72	R\$ 11.951,72
Commcor	Custodiante	FLAT	R\$ 1.000,00	16,33%	R\$ 1.195,17			R\$ 1.195,17	R\$ 1.195,17
Vortex	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 16.500,00	16,33%	R\$ 19.720,33	R\$ 19.720,33	R\$ 138.042,31		R\$ 19.720,33
Commcor	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06	R\$ 14.342,06	R\$ 100.394,41		R\$ 14.342,06
ISEC	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 1.200,00	16,33%	R\$ 1.434,21	R\$ 17.210,47	R\$ 120.473,29		R\$ 17.210,47
Link	Contador	MENSAL	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	R\$ 1.320,00	R\$ 9.240,00		R\$ 1.320,00
BLB	Auditoria	MENSAL	R\$ 150,00	0,00%	R\$ 150,00	R\$ 1.800,00	R\$ 12.600,00		R\$ 1.800,00
Itau	Escriturador	MENSAL	R\$ 3.000,00	0,00%	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 252.000,00		R\$ 36.000,00
Itau	Tarifa da Conta	MENSAL	R\$ 90,00	0,00%	R\$ 90,00	R\$ 1.080,00	R\$ 7.560,00		R\$ 1.080,00
B3   CETIP	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	R\$ 960,00	R\$ 6.720,00		R\$ 960,00
B3   CETIP	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00	R\$ 840,00	R\$ 5.880,00		R\$ 840,00
B3   CETIP	Custódia de Valores mobiliár	MENSAL	R\$ 720,00	0,00%	R\$ 720,00	R\$ 8.640,00	R\$ 60.480,00		R\$ 8.640,00
<b>TOTAL</b>			<b>R\$ 6.642.092,83</b>		<b>R\$ 7.347.804,75</b>	<b>R\$ 101.912,86</b>	<b>R\$ 713.390,00</b>	<b>R\$ 7.308.088,16</b>	<b>R\$ 7.413.088,16</b>

Este documento foi assinado digitalmente por Vitoria Guimaraes Havir, Juliane Effting Matias, Marina Moura De Barros, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Eduardo De Mayo Valente Caires e Luisa Herkenhoff Mis. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.

Este documento foi assinado digitalmente por Vitoria Guimaraes Havir, Juliane Effting Matias, Marina Moura De Barros, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Eduardo De Mayo Valente Caires e Luisa Herkenhoff Mis. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 750A-3A63-6B89-50F3.

## ANEXO X – FATORES DE RISCO

*O investimento nos CRA envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais Investidores. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor do agronegócio, aos Direitos Creditórios do Agronegócio e aos próprios CRA objeto da emissão regulada pelo Termo de Securitização. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, na Escritura de Emissão e nos Prospectos, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.*

*Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRA, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas nos Prospectos, no Formulário de Referência da Emissora, especialmente os itens "4.1 Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2 Descrição dos Principais Riscos de Mercado" e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.*

*Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora, dos Fiduciantes e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora, dos Fiduciantes e dos demais participantes da presente Oferta e, portanto, a capacidade da Securitizadora, da Devedora e das Fiduciantes de adimplir os Direitos Creditórios do Agronegócios e demais obrigações previstas no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão efetuar o pagamento dos CRA, poderão ser afetados de forma adversa.*

*Para os efeitos deste Anexo, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora e sobre a Devedora e Fiduciantes, quer se dizer que o risco e/ou a incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, da Devedora e/ou das Fiduciantes, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requiera o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.*

*Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, ou seja, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos, ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora e sobre a Devedora e/ou as Fiduciantes. Na*

*ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRA podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.*

*Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus Controladores, seus acionistas, suas Controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência, nos itens "4.1 Fatores de Risco" e "4.2 Principais Riscos de Mercado".*



## ***Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico***

### **Interferência do Governo Brasileiro na Economia**

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar Efeito Adverso Relevante nas atividades da Devedora. As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como **(i)** taxas de juros; **(ii)** controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; **(iii)** flutuações cambiais; **(iv)** inflação; **(v)** liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; **(vi)** política fiscal; **(vii)** política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e **(viii)** outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Devedora.

### **Inflação**

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do País, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras. Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras ocorreram novos "repiques" inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IPCA nos últimos anos vem apresentando oscilações, sendo que em 2010 foi de 5,91%, em 2011 atingiu o teto da meta com 6,5%, recuou em 2012 para 5,84% e subiu para 5,91% em 2013. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no País, o que pode afetar adversamente os negócios da Devedora, influenciando negativamente sua capacidade produtiva e de pagamento.

### **Política Monetária**

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Devedora e sua capacidade produtiva e de pagamento. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e sua capacidade de pagamento.

#### Efeitos dos Mercados Internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRA, o que poderia prejudicar seu preço de mercado.

#### Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Acontecimentos e mudanças na percepção de riscos em outros países, sobretudo em economias desenvolvidas, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários globais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRA da presente Oferta, o que poderia prejudicar seu preço de mercado.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Devedora e o resultado de suas operações.

Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou MERS, a síndrome respiratória aguda grave ou SARS e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações da Devedora. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e nos resultados da Emissora. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço da Devedora ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços.

Risco decorrente da Pandemia da Covid-19.

A propagação do coronavírus (covid-19) no Brasil, com a consequente decretação de pandemia pela Organização Mundial de Saúde e de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de determinados ativos. Os efeitos para a economia mundial para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram em diversos países a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia. Desde que foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o coronavírus (covid-19) no Brasil, o governo brasileiro decretou diversas medidas de

prevenção para enfrentar a pandemia, dentre elas a restrição à circulação de pessoas, que tem potencial para afetar a economia nacional como um todo. Nesse sentido, não há como prever assertivamente qual será o efeito do alastramento do vírus e das medidas preventivas na economia do Brasil e nos resultados da Devedora da Oferta. Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições a viagens, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia como um todo e, conseqüentemente, na Devedora e nos CRA. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado dos eventos descritos acima pode afetar a rentabilidade e os resultados da Devedora e, conseqüentemente, dos CRA.

#### Redução de liquidez dos CRA

A pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19) tem e terá impacto significativo e adverso nos mercados globais, em particular no Brasil, com redução no nível de atividade econômica, desvalorização cambial, aumento do déficit fiscal e diminuição da liquidez disponível no mercado. Nesse cenário, é possível haver redução ou inexistência de demanda pelos CRA nos respectivos mercados, devido à iliquidez que lhes é característica, da ausência de mercados organizados para sua negociação ou precificação e/ou de outras condições específicas. Em virtude de tais riscos, os Titulares de CRA poderão encontrar dificuldades para vender os CRA, em prazo, preço e condições desejados ou contratados. Até que a venda ocorra, os Titulares de CRA permanecerão expostos aos riscos associados aos CRA.

#### Redução da capacidade de pagamento da Devedora

A pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19) tem e terá impacto significativo e adverso nos mercados globais, em particular no Brasil, com redução no nível de atividade econômica, desvalorização cambial, aumento do déficit fiscal e diminuição da liquidez disponível no mercado. Nesse contexto, a Devedora sofrerá maior pressão sobre sua liquidez e, para preservar seu caixa e suas atividades, podem não pagar os valores devidos no âmbito das Debêntures, lastro dos CRA, impactando negativamente a remuneração devida aos Titulares de CRA.

#### Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos,

com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

Considerando que a pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19) tem e terá impacto significativo e adverso nos mercados globais, em particular no Brasil, com redução no nível de atividade econômica, desvalorização cambial, aumento do déficit fiscal e diminuição da liquidez disponível no mercado, é possível que a Devedora venha alegar a ocorrência de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, ou eventos com efeito similar, com o objetivo de eliminar ou modificar suas prestações devidas no âmbito das Debêntures, lastro dos CRA. Se esta alegação for aceita, total ou parcialmente, por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, os Titulares de CRA terão alteração das prestações a que fizeram jus no âmbito dos CRA, em comparação com o prazo, o preço e as condições originalmente contratados, ou mesmo a extinção destas prestações, com impacto significativo e adverso em seu investimento.

### ***Riscos Relacionados ao Mercado e à Operação de Securitização***

#### **Recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios do agronegócio pode gerar riscos judiciais e/ou financeiros aos investidores dos CRA**

A securitização de direitos creditórios do agronegócio é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 11.07/04, que instituiu os certificados de recebíveis do agronegócio, foi editada em 2004, observado que só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis do agronegócio nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, da Devedora, dos Fiduciários e dos créditos que lastreiam a emissão.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacificada, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora e/ou os CRA, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

#### **Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais

brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRA em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

### Recente Regulamentação Específica Acerca das Emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio

A atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio está sujeita à Lei nº 11.076/04 e à Instrução CVM nº 600/18, no que se refere a distribuições públicas de certificados de recebíveis do agronegócio. Como a Instrução CVM nº 600/18 foi recentemente publicada, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Instrução CVM nº 600/18, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos.

### ***Riscos Relacionados à Emissora***

#### Emissora dependente de registro de companhia aberta

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio.

#### Crescimento da Emissora e de seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

#### Não realização do Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Lei nº 11.076/04. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Direitos Creditórios do Agronegócio pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRA. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRA deverá assumir temporariamente a

administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRA.

#### Não aquisição de créditos do agronegócio

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Emissora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

#### Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRA

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRA de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRA. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRA. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRA venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

#### Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter Efeito Adverso Relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico destes produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

#### Riscos Associados à Guarda Física dos Documentos Comprobatórios

A Emissora contratará o Custodiante, que será responsável pela guarda das vias físicas dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios do Agronegócio. A perda e/ou extravio dos Documentos Comprobatórios poderá resultar em perdas para os Titulares de CRA.

#### Administração e desempenho

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

#### Limitação da responsabilidade da Emissora e do Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos das Leis nº 11.076/04 e 9.514/97, respectivamente, cujo patrimônio é administrado separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos do agronegócio por parte da Devedora, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis do agronegócio, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência da Devedora. Portanto, a responsabilidade da Emissora se limita ao que dispõe o parágrafo único do artigo 12, da Lei nº 9.514/97, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Emissora (e não o Patrimônio Separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. O patrimônio líquido da Emissora é inferior ao valor total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12, da Lei nº 9.514/97.

#### A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial



Ao longo do prazo de duração dos CRA, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Direitos Creditórios do Agronegócio, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

### Risco Operacional

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio. Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

### Riscos relacionados aos prestadores de serviços da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, banco escriturador, que fornecem serviços. Caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora. Ainda, as atividades acima descritas possuem participantes restritos, o que pode prejudicar a prestação destes serviços.

### Não será emitida carta conforto no âmbito da Oferta por Auditores Independentes da Emissora e por Auditores Independentes da Devedora, tampouco haverá auditoria sobre o Formulário de Referência da Emissora.

O Código ANBIMA prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto Preliminar com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e Devedora. No âmbito desta Emissão, os Auditores Independentes da Emissora e da Devedora não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras da

Emissora e da Devedora constantes dos Prospectos, tampouco sobre as informações constantes do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora. Eventual manifestação dos Auditores Independentes da Emissora e da Devedora quanto às informações financeiras e Formulário de Referência da Emissora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Titulares de CRA quanto à situação financeira da Emissora.

#### Riscos relacionados aos seus clientes

Grande parte das suas receitas depende de um pequeno número de clientes, e a perda desses clientes poderá afetar adversamente os seus resultados.

#### Ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora e de seu Formulário de Referência, bem como ausência de opinião legal sobre auditoria legal (due diligence) da Emissora e de seu Formulário de Referência

A Emissora e seu Formulário de Referência não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às obrigações e/ou contingências da Emissora e/ou às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora, incluindo, mas não se limitando, a conformidade do Formulário de Referência da Emissora com os termos da Instrução da CVM 480, e demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis. Assim, caso existam contingências e/ou pendências jurídicas, relacionadas à Emissora, que possam afetar adversamente a Emissão e a Oferta, poderão surgir riscos e perdas não previamente conhecidos ou estimados para os Titulares de CRA.

#### Perdas não cobertas pelas apólices de seguro contratadas ou que excedam os limites de indenizações contratados, podem causar efeitos adversos nos negócios da Devedora

A Devedora contratou diversas apólices de seguro junto a grandes seguradoras líderes em seus mercados de atuação com cobertura para parte de seu patrimônio contra potenciais riscos existentes. Nesse sentido, a Devedora possui apólices de seguro contratadas com cobertura para danos envolvendo as plantas industriais e demais estabelecimentos por ela ocupados, transporte internacional de insumos, entre outros. Não se pode assegurar que as coberturas por ela contratadas sejam suficientes para garantir todas as eventuais perdas e danos decorrentes de sinistros que possam ocorrer no desenvolvimento de suas atividades cotidianas. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer eventos não cobertos ou que excedam os limites máximos de indenização previstos nas apólices de seguro contratadas, a Devedora poderá incorrer em significativos custos adicionais não previstos para a recomposição ou reforma de seus patrimônios, o que poderá impactar adversamente nos seus resultados operacionais. Além disso, a Devedora não pode assegurar que será capaz de manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou

em termos aceitáveis no futuro, o que também poderá gerar impactos negativos nos seus resultados. Adicionalmente, a Devedora poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a terceiros de sinistros ocorridos que não estejam cobertos nas apólices de seguros contratadas.

### ***Riscos Relacionados à Devedora***

Os riscos a seguir descritos relativos à Devedora podem impactar adversamente as atividades e situação financeira e patrimonial da Devedora. Nesse sentido, os fatores de risco a seguir descritos relacionados à Devedora devem ser considerados como fatores de risco com potencial impacto na Devedora e, nesse sentido, com potencial impacto adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações decorrentes da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação.

### **Efeitos adversos na Remuneração e Amortização**

Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, a capacidade de adimplemento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRA.

### **Capacidade creditícia e operacional da Devedora**

O pagamento dos CRA está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRA. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRA.

### **Regulamentação das atividades desenvolvidas pela Devedora**

A Devedora está sujeita a extensa regulamentação federal, estadual e municipal relacionada à proteção do meio ambiente, à saúde e segurança dos trabalhadores relacionados à exploração da atividade agropecuária, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de obter licenciamento ambiental, manutenção de reserva legal e área de preservação permanente, podendo estar exposta a contingências resultantes do manuseio de materiais perigosos e potenciais custos para cumprimento da regulamentação ambiental o que poderá afetar adversamente as atividades e o resultado da Devedora.

### Autorizações e Licenças

A Devedora é obrigada a obter licenças específicas para as atividades agropecuárias, emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações. Referidas leis, regulamentos e licenças podem, com frequência, exigir a compra e instalação de equipamentos de custo mais elevado para o controle da poluição ou a execução de mudanças operacionais a fim de limitar impactos ou potenciais impactos ao meio ambiente e/ou à saúde dos funcionários da Devedora. A violação de tais leis e regulamentos ou licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pela Devedora, de modo que a imposição de penalidades decorrentes do descumprimento de referidas regulamentações poderá restringir a capacidade da Devedora de fechar negócios no mercado em que atuam e em mercados que pretendem atingir, podendo ter efeito adverso nos seus resultados operacionais e, conseqüentemente, podendo afetar a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

### Situação Patrimonial e Financeira da Devedora

O cumprimento, pela Devedora, das obrigações ajustadas na Escritura de Emissão é condicionado à plena execução dos seus negócios, bem como aos demais fatores relacionados à sua situação patrimonial e financeira, cujo estado atual pode ser verificado através da leitura do “Sumário da Devedora” constante nos Prospectos e da consulta às mais recentes Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora na data da divulgação do Aviso ao Mercado, conforme Anexo XII aos Prospectos. Ressalta-se, desse modo, que eventuais alterações, decorrentes de qualquer fator, sofridas pelo curso normal dos negócios da Devedora, bem como pela sua situação patrimonial e financeira, poderá afetar negativamente a sua capacidade de cumprimento com as obrigações ajustadas na Escritura de Emissão e, conseqüentemente, afetará o pagamento dos CRA.

Tendo em vista que os resultados divulgados nos termos do Anexo XII aos Prospectos se referem ao último trimestre de 2020, e que a divulgação das próximas Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora ocorrerá até o dia 10 de maio de 2021, é possível que, caso a liquidação dos CRA ocorra após a referida data, no momento da liquidação dos CRA, as informações relacionadas à sua situação patrimonial e financeira constantes do “Sumário da Devedora” divulgados nos termos do Anexo XII aos Prospectos estejam desatualizados e portanto, sejam distintos dos resultados divulgados no dia 10 de maio de 2021.

Os prazos de análise e concessão de registro da Oferta podem ser afetados pela mudança de regime de trabalho da CVM em razão dos efeitos da pandemia da COVID-19.

O regime de trabalho da CVM pode ser alterado em razão dos efeitos da pandemia da COVID-19, tais como adiantamento de feriados pelas autoridades governamentais, paralisação total ou parcial de funcionamento, redução de carga horária de trabalho dos funcionários, entre outros. Tais alterações podem afetar os prazos de análise e concessão de registro da Oferta, e, nesse caso, a data do registro da Oferta e conseqüentemente a data de liquidação dos CRA indicada no Aviso ao Mercado e nos Prospectos poderão ser postergadas.

#### Penalidades Ambientais

As penalidades administrativas e criminais impostas contra aqueles que violarem a legislação ambiental serão aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos, direta ou indiretamente envolvidos, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder a qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, não estão isentos de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. A Devedora pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e às contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, os seus resultados operacionais ou sobre a sua situação financeira, o que poderá afetar negativamente o valor dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

#### Contingências Trabalhistas e Previdenciárias

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Devedora, estes poderão contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a eles vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, estes poderão ser responsabilizados por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando esta deixar de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, o fluxo de pagamentos decorrente dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

#### Políticas e regulamentações governamentais para o setor agrícola

Políticas e regulamentos governamentais exercem grande influência sobre a produção e a demanda agrícola e os fluxos comerciais. As políticas governamentais que afetam o setor

agrícola, tais como políticas relacionadas a impostos, tarifas, encargos, subsídios, estoques regulares e restrições sobre a importação e exportação de produtos agrícolas e *commodities*, podem influenciar a lucratividade do setor, o plantio de determinadas safras em comparação a diferentes usos dos recursos agrícolas, a localização e o tamanho das safras, a negociação de *commodities* processadas ou não processadas, e o volume e tipos das importações e exportações. Futuras políticas governamentais no Brasil e no exterior podem causar efeito adverso sobre a oferta, demanda e preço dos produtos da Devedora, restringir sua capacidade de fechar negócios no mercado em que atua e em mercados que pretende atingir, podendo ter efeito adverso nos seus resultados operacionais e, conseqüentemente, podendo afetar a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio e, conseqüentemente, impactar negativamente os pagamentos devidos aos Titulares dos CRA.

Uma parcela substancial dos ativos da Devedora é constituída por imóveis agrícolas, que têm pouca liquidez

O mercado imobiliário agrícola brasileiro é especialmente caracterizado pela volatilidade e baixa liquidez. Conseqüentemente, a Devedora poderá enfrentar dificuldade em ajustar imediatamente a carteira da Devedora de imóveis agrícolas, em resposta a eventuais alterações da conjuntura econômica ou negocial. A volatilidade da conjuntura de mercado local poderá afetar a capacidade da Devedora de realizar alienações e receber o montante dessas vendas, fatores estes que poderiam surtir efeito prejudicial relevante e, conseqüentemente, impactar negativamente os pagamentos devidos aos Titulares dos CRA.

Desapropriação dos Imóveis da Devedora

Os imóveis de propriedade da Devedora, utilizados por esta ou por terceiros com os quais estes mantenham relações de parceria ou arrendamento, para a produção de produtos agropecuários poderão ser desapropriados pelo Governo Federal de forma unilateral, para fins de utilidade pública e interesse social, não sendo possível garantir que o pagamento da indenização à Devedora se dará de forma justa. De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar os imóveis de produtores rurais por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer imóvel de propriedade Devedora, utilizados por esta ou por terceiros com os quais ela mantenha relações de parceria ou arrendamento, poderão afetar adversamente e de maneira relevante sua situação financeira e os seus resultados, podendo

impactar nas suas atividades e, conseqüentemente, na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

#### Invasão dos Imóveis Destinados à Produção Agrícola

Os movimentos sociais são ativos no Brasil e defendem a reforma agrária e redistribuição da propriedade por parte do Governo brasileiro. Alguns membros de tais movimentos praticaram e podem vir a praticar a invasão e ocupação de terras agrícolas. A Devedora não pode garantir que suas propriedades agrícolas não estarão sujeitas, eventualmente, a invasão ou ocupação por tais movimentos sociais. Qualquer invasão ou ocupação pode materialmente afetar o uso das terras e o cultivo de produtos agropecuários, bem como afetar adversamente os negócios, situação financeira e operacional da Devedora, bem como sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

#### Resultados desfavoráveis para a Devedora em disputas em processos e procedimentos judiciais, arbitrais e administrativas podem afetar negativamente seus negócios e situação financeira

A Devedora, no curso normal dos seus negócios, está envolvida em disputas judiciais, arbitrais e administrativas e poderá ser envolvida em outras novas disputas, a citar, disputas fiscais, civis (inclusive ambientais), criminais e trabalhistas que envolvem reivindicações monetárias significativas. O resultado desfavorável em qualquer processo ou procedimento relevante poderá resultar na obrigação de desembolso de valores substanciais ou mesmo na restrição em executar aquilo que era pretendido pela Devedora, como por exemplo, o cumprimento com as obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão e, conseqüentemente, o adimplemento tempestivo com os Direitos Creditórios do Agronegócio.

#### Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Direitos Creditórios do Agronegócio são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo as Debêntures que lhes representa. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRA está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a eles aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio e, conseqüentemente, a Amortização e Remuneração dos CRA. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, bem como da tempestiva e regular execução da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, ou de outras garantias que venham a ser constituídas em razão da Substituição ou Reforço de Garantias, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e respectivas situações econômico-financeira, as

quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios do Agronegócio e, conseqüentemente, dos CRA.

#### Risco de não Reforço da Garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis

As obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão são garantidas por alienação fiduciária de bens imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Apesar de existir a obrigação da Devedora de notificar a Emissora com até 15 (quinze) dias contados do conhecimento de eventual descumprimento da Razão Mínima de Garantia definida no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, caso a Devedora não apresente novas Garantias Alternativas e/ou Imóveis Adicionais Elegíveis, atendendo os critérios estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Emissão poderá ficar sem garantia a garantia fiduciária para ser exercida em caso de inadimplemento das Debêntures.

#### Risco relacionado ao descumprimento de leis anticorrupção

Se a Devedora não cumprir as leis, regulamentos e políticas destinadas a prevenir atos de corrupção (“Leis Anticorrupção”), estará sujeita a multas, penalidades ou outras sanções, bem como, suas vendas e rentabilidade poderão sofrer efeitos negativos e adversos. As políticas e procedimentos que visam prevenir a ocorrência de atos ilícitos implementados pela Devedora podem não ser efetivos, havendo o risco de que sua administração, funcionários ou representantes venham a violar as Leis Anticorrupção, que proíbem a realização de pagamentos indevidos a funcionários governamentais com o propósito de obter vantagens comerciais indevidas. Tais violações podem causar efeito adverso relevante sobre os negócios da Devedora. A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, imputa às companhias a responsabilidade pelos delitos causados por seus empregados, administradores e/ou terceiros que ajam no interesse da companhia ou em seu benefício. As infrações abarcadas pela Lei nº 12.846/13 incluem uma série de atos qualificados como prejudiciais ao governo, incluindo mas não limitado a: (i) subornar funcionários do governo, direta ou indiretamente; (ii) financiar ou suportar os custos relacionados a atos ilegais; (iii) usar uma companhia ou indivíduo para ocultar ou disfarçar os interesses ou identidades dos responsáveis por atos ilegais; (iv) fraudar ou manipular leilões e contratos públicos; e (v) interferir em investigações ou inspeções realizadas por autoridades governamentais. De acordo com a Lei nº 12.846/13, as companhias consideradas responsáveis por suborno ou outras infrações podem ser obrigadas a tornar públicos quaisquer efeitos adversos resultantes de tal infração e sujeitar-se a multas administrativas de até 20% do faturamento bruto anual do ano anterior ao início do processo administrativo, excluindo-se impostos, ou multas que podem variar entre R\$ 6 mil e R\$ 60 milhões, se o faturamento bruto anual não puder ser estimado. Entre outras sanções, a Lei nº 12.846/13 prevê também o confisco de bens obtidos



ilegalmente, suspensão ou proibição parcial das operações comerciais, a dissolução obrigatória da entidade e/ou a proibição de receber incentivos, subsídios, doações ou financiamentos do governo ou de entidades controladas pelo governo por até cinco anos. A adoção de políticas e procedimentos anticorrupção eficazes pode ser levada em consideração pelas autoridades brasileiras ao aplicarem as penalidades previstas na Lei nº 12.846/13. Se a Devedora, sua administração, funcionários ou terceiros atuando em seu nome, se envolverem em investigações criminais ou processos relacionados aos negócios da Devedora, ou em qualquer outra jurisdição, os negócios da Devedora podem ser afetados adversamente, incluindo mas não limitando, às suas vendas, rentabilidade e reputação e eventuais multas administrativas.

A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da LGPD e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções

A LGPD regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil, por meio de sistema de regras que impacta todos os setores da economia e prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança informação, vazamentos de dados pessoais e a transferência de dados pessoais, bem como estabelece sanções para o descumprimento de suas disposições. Ainda, a LGPD autorizou a criação da ANPD, responsável por elaborar diretrizes e aplicar as sanções administrativas, em caso de descumprimento da LGPD, que na data de elaboração deste documento ainda não havia iniciado as atividades.

Ademais, necessário esclarecer que a LGPD entrou em vigor no dia 18 de setembro de 2020 quanto a maior parte de suas disposições, exceto quanto às suas sanções administrativas (art. 52, 53 e 54), cuja aplicabilidade somente será possível a partir do dia 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020, conforme alterada.

Todavia, neste cenário (anterior à vigência das sanções administrativas previstas na LGPD), o descumprimento de quaisquer disposições previstas em tal normativa tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD e da completa estruturação da ANPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

Além disso, com a entrada em vigor das sanções administrativas da LGPD, caso a Devedora não esteja em conformidade com a LGPD, estará sujeita às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio

temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração. Além disso, a Devedora pode ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

A Devedora pode ser alvo de aplicação de penalidades ou indenizações por falhas na proteção dos dados pessoais e inadequação à legislação, poderão afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora e, conseqüentemente, o valor das suas ações, devido à quantidade e complexidade das novas obrigações que foram introduzidas e incertezas quanto à interpretação da nova legislação pelas autoridades governamentais.

### ***Riscos Relacionados ao Setor em que a Devedora Atua***

#### **Desenvolvimento do Agronegócio**

Não há como assegurar que, no futuro, o agronegócio brasileiro: **(i)** manterá a taxa de crescimento e desenvolvimento que vem sendo observado nos últimos anos; e **(ii)** não apresentará perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, redução de preços de *commodities* do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito para produtores nacionais, tanto da parte de órgãos governamentais quanto de entidades privadas, que possam afetar a renda da Devedora e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento, bem como outras crises econômicas e políticas que possam afetar o setor agrícola em geral. A redução da capacidade de pagamento da Devedora poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos CRA.

#### **Riscos Climáticos**

O setor agrícola é diretamente dependente do clima, sendo que quaisquer variações climáticas podem ter um impacto significativo nas atividades da Devedora.

As alterações climáticas extremas podem ocasionar mudanças bruscas nos ciclos produtivos de cana de açúcar, por vezes gerando choques de oferta, quebras de safra, volatilidade de preços, alteração da qualidade e interrupção no abastecimento dos produtos por elas afetados.

Nesse contexto, a capacidade de produção de produtos agrícolas pode ser adversamente afetada, gerando dificuldade ou impedimento do cumprimento das obrigações da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

**As lavouras podem ser afetadas por doenças e pragas que poderão destruir uma parcela significativa das plantações.**

Doenças e pragas nas lavouras exploradas pela Devedora podem ocorrer e ter um efeito devastador em suas lavouras, potencialmente inutilizando a totalidade ou parte substancial das lavouras afetadas. Mesmo se somente uma parcela da lavoura for afetada, seus negócios e situação financeira poderão ser adversamente afetados pelo fato de terem investido uma parcela significativa de recursos no plantio da lavoura afetada. Os custos relativos ao tratamento de tais doenças costumam ser altos. Quaisquer incidentes sérios de doenças ou pestes em suas lavouras, e os custos relacionados, poderão afetar adversamente seus níveis de produção e, conseqüentemente, suas vendas líquidas e o desempenho financeiro geral, impactando a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio e, portanto, na obtenção de recursos para cumprimento das obrigações perante os Titulares dos CRA.

#### A agricultura é uma atividade sazonal, o que pode ter um efeito adverso sobre as receitas e os resultados da Devedora

As atividades e, conseqüentemente, as receitas da Devedora estão diretamente relacionadas aos ciclos das lavouras da Devedora e, por isso, têm natureza sazonal. Os resultados operacionais da Devedora sofrem variações significativas entre o período de plantio e colheita de cada safra, o que cria flutuações nos estoques da Devedora, normalmente com picos no primeiro trimestre para cobrir as vendas na entressafra de algodão, soja e milho. A sazonalidade das lavouras da Devedora também implica a sazonalidade do lucro bruto da Devedora apurado em bases diferentes do exercício social, o que pode causar um efeito adverso significativo nos resultados operacionais apurados em bases diferentes do exercício social.

#### Volatilidade de preço

A variação do preço dos produtos agrícolas pode exercer um grande impacto nos resultados da Devedora. Tal como ocorre com outras *commodities*, os produtos agrícolas estão sujeitos a flutuações em seu preço em função da demanda interna e externa, do volume de produção e dos estoques mundiais (conforme aplicável). A flutuação do preço dos produtos agrícolas pode ocasionar um grande impacto na rentabilidade da Devedora se a sua receita com a venda de produtos agrícolas estiver abaixo do seu custo de produção e, conseqüentemente, comprometer a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

#### Instabilidade Cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas décadas. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização

do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Devedora.

### ***Riscos Relacionados aos CRA e à Oferta***

#### **Riscos Gerais**

Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRA podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, redução de preços de commodities do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito que possam afetar a renda da Devedora e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento, bem como outras crises econômicas que possam afetar o setor agropecuário em geral, falhas na constituição de garantias, inclusive, sem limitação, da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, bem como a impossibilidade de execução dos respectivos bens objeto da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.

#### **Alterações na Legislação Tributária Aplicável - Pessoas Físicas**

Os rendimentos gerados por aplicação em CRA por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033/04, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRA ou seu lastro, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRA para seus titulares. A Emissora recomenda que os interessados na subscrição dos CRA consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRA.

#### **Falta de Liquidez dos CRA**

Não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRA de forma ativa 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRA poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRA até a Data de Vencimento.

#### **Quórum de Deliberação em Assembleia Geral**

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares de CRA são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva assembleia, e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado, conforme estabelecido no Termo de Securitização. O

titular de pequena quantidade de CRA pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Em caso de Resgate Antecipado Facultativo das Debentures, caso tenha adesão de 95% (noventa e cinco por cento) ou mais dos CRA em Circulação, os demais Titulares de CRA, ainda que dissidentes, serão submetidos ao Resgate Antecipado Facultativo das Debentures, o que ensejará, por consequência, o Resgate Antecipado dos CRA. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRA em matérias submetidas à deliberação em assembleia geral.

#### Interpretação da Legislação Tributária Aplicável – Mercado Secundário

Os rendimentos gerados por aplicação em CRA por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033/04, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Tal isenção, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1585, de 31 de agosto de 2015, aplica-se, inclusive, ao ganho de capital auferido na cessão dos CRA pelos Investidores pessoa física.

Quanto aos ganhos de Investidores pessoa jurídica, não há unidade de entendimento quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes de alienação dos CRA no mercado secundário. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRA, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRA estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033/04; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRA são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei nº 11.033/04. Vale ressaltar que não há jurisprudência consolidada sobre o assunto.

#### Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela RFB

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRA, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRA para seus titulares. A Emissora e os Coordenadores recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRA.

### Risco Relacionado à Garantia Firme

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRA serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, desde que cumpridas as Condições Precedentes acima, sob regime de garantia firme de colocação da totalidade dos CRA, de forma individual e não solidária, para o volume de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Contudo, o exercício, pelos Coordenadores, da Garantia Firme está condicionado ao cumprimento integral de todas as obrigações pela Devedora e pela Emissora, de forma tempestiva e satisfatória aos Coordenadores, as quais incluem, mas não se limitam, à consistência e nível de conforto (nos termos da regulamentação aplicável) das informações reveladas ao público alvo da Oferta no momento da divulgação dos Documentos da Operação, conforme disposto no Contrato de Distribuição. O não cumprimento, pela Devedora e/ou pela Emissora, das condições suspensivas à implementação da Garantia Firme, o que será verificado pelos Coordenadores antes do registro da Oferta na CVM configurará modificação da Oferta, que não poderá contar com a Garantia Firme, caso tenha sido divulgada publicamente, aplicando-se o disposto no Artigo 27 da Instrução CVM 400.

### Riscos Relacionados às Debêntures

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRA depende **(i)** da validade, exequibilidade e eficácia das Debêntures; e **(ii)** do adimplemento, pela Devedora, das Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRA, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRA dos montantes devidos dependerá da validade, exequibilidade e eficácia das Debêntures, bem como do adimplemento das Debêntures, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRA. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios do Agronegócio e/ou excussão das garantias a eles vinculadas serão bem sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo, não há garantia que a excussão da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora sob e de acordo com os Direitos Creditórios do Agronegócio. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a validade, exequibilidade e eficácia das Debêntures, bem como a situação econômico-financeira da Devedora, poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportarem suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

### Risco de Indisponibilidade do IPCA

Em eventual Período de Ausência do IPCA, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRA para definir, de comum acordo com a Devedora e a Emissora, o novo parâmetro a ser aplicado. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva ou caso não seja realizada a assembleia geral mencionada acima, haverá o resgate antecipado das Debêntures e consequente Resgate Antecipado Obrigatório dos. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate antecipado como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

#### Pré-pagamento e Vencimento Antecipado dos Direitos Creditórios do Agronegócio com Indicação de Possíveis Efeitos Desse Evento Sobre a Rentabilidade dos CRA.

Nos termos da Cláusula 4.31 deste Termo de Securitização, observado o disposto quanto ao Resgate Antecipado Obrigatório, bem como às hipóteses de resgate antecipado facultativo, os CRA poderão vir a ser pagos antes da Data de Vencimento prevista. Nestas hipóteses, o pré-pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio representados pela Escritura de Emissão não deverá afetar, de imediato, a rentabilidade dos CRA, na medida em que cada titular de CRA resgatados deverá receber, no mínimo, o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou seu saldo, acrescido da Remuneração devida e não paga, apurada pro rata temporis. Por outro lado, na ocorrência de qualquer (i) dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou (ii) dos eventos de Resgate Antecipado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRA. Na hipótese da Securitizadora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir transitoriamente a custódia e administração dos Créditos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os titulares de CRA deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Direitos Creditórios do Agronegócio, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os titulares de CRA. Consequentemente, os adquirentes dos CRA poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do evento de Resgate Antecipado dos CRA, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRA; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRA fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

#### Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures

Os CRA estão sujeitos ao Resgate Antecipado dos CRA na hipótese de a Devedora realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. O Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures poderá ser exercido pela Devedora caso verifique-se obrigação de acréscimo de valores nos pagamentos devidos pela Devedora no âmbito das Debêntures em razão de incidência ou majoração de tributos, exceto nos casos em que tal incidência ou majoração de tributos decorra, direta ou indiretamente, de descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão. Não há qualquer balizador na Escritura de Emissão sobre o montante de majoração dos tributos, ou seja, a Devedora poderá realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures caso haja a incidência ou majoração de tributos incidentes sobre as Debêntures, independentemente de a referida incidência ou majoração ser significativa ou não.

O Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ensejará o Resgate Antecipado dos CRA, sujeito ao risco descrito abaixo.

#### Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e consequente Resgate Antecipado dos CRA

A qualquer momento a partir da Data de Emissão e até a Data de Vencimento, a Emissão está sujeita ao Vencimento Antecipado das Debêntures. Nestas hipóteses, a Devedora pode não contar com recursos necessários para liquidar a totalidade de sua dívida.

A efetivação do Vencimento Antecipado das Debêntures ou do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRA, poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRA à mesma taxa estabelecida como Remuneração dos CRA, ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do Imposto de Renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRA, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRA.

Ainda, na hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRA.

#### Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures

A Devedora poderá, a qualquer momento, a seu exclusivo critério, realizar oferta de resgate antecipado parcial ou total das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão. Sendo assim, a Emissora deverá apresentar a respectiva Oferta de Resgate Antecipado dos CRA aos Titulares dos CRA. A adesão de um número considerável de Titulares dos CRA à referida Oferta de Resgate Antecipado dos CRA poderá acarretar na redução de liquidez do título dos Titulares dos CRA que não aderirem à referida oferta.



### Descasamento do IPCA a ser utilizado para o Pagamento da Remuneração dos CRA

Todos os pagamentos de Remuneração dos CRA serão feitos com base no IPCA referente ao período iniciado 4 (quatro) Dias Úteis antes do início de cada período de acúmulo da Remuneração dos CRA (limitada à data de emissão das Debêntures) e encerrado 2 (dois) Dias Úteis anteriores à respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRA. Nesse sentido, o valor da Remuneração dos CRA a ser paga ao Titular de CRA poderá ser maior ou menor que o valor calculado com base no período compreendido exatamente no intervalo entre a data de início de cada período de acúmulo de remuneração e a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRA.

### Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes os Direitos Creditórios do Agronegócio

A Emissora, na qualidade de credora dos Direitos Creditórios do Agronegócio, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17/21, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRA. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRA. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios do Agronegócio ou em caso de perda dos documentos comprobatórios dos Direitos Creditórios do Agronegócio também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRA.

### Investimento por Pessoas Vinculadas

A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta pode impactar negativamente a taxa de remuneração final dos CRA e o investimento nos CRA por investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um impacto adverso negativo na liquidez dos CRA no mercado secundário, uma vez que referidas pessoas poderão optar por não negociar os CRA de sua titularidade no mercado secundário.

Serão aceitas intenções de investimento de investidores que sejam pessoas vinculadas, isto é, investidores que sejam: (i) administrador, acionista controlador, empregado da Devedora, das Fiduciantes, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais e/ou de outras sociedades sob controle comum; (ii) administrador, acionista controlador, empregado, operador ou demais prepostos dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais e/ou de quaisquer outras pessoas vinculadas à Emissão e à Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços e demais profissionais que mantenham contrato de prestação de serviços

aos Coordenadores, diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) fundos de investimento, clubes de investimento e carteiras administradas, cuja administração seja exercida por sociedades integrantes dos grupos econômicos dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora, das Fiduciantes e/ou cujos investidores sejam administradores, acionistas controladores ou qualquer empregado dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora e/ou das Fiduciantes; ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas referidas nos itens (i), (ii) e (iii), acima, desde que sejam investidores qualificados, nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13.

#### Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

#### Risco de Destituição da Emissora da Administração do Patrimônio Separado

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário dos CRA deverá assumir a custódia e administração dos créditos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRA deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Direitos Creditórios do Agronegócio, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRA. Consequentemente, os adquirentes dos CRA poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência do Vencimento Antecipado das Debêntures, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRA; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRA fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

### Risco de liquidez dos Direitos Creditórios do Agronegócio

O eventual atraso no recebimento dos Direitos Creditórios do Agronegócio poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRA.

### Risco de Crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Direitos Creditórios do Agronegócio que lastreiam os CRA. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a impossibilidade de a Emissora em efetuar os pagamentos aos Investidores.

### Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Direitos Creditórios do Agronegócio e/ou da liquidação das Garantias. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRA, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRA. Após o recebimento dos referidos recursos 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 das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRA, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

### Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro dos CRA é composto pelas Debêntures. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial competente, poderão afetar o lastro dos CRA e, por consequência, poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRA.

### Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis do agronegócio

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 dele decorrentes, inclusive a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, 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 Direitos Creditórios do Agronegócio não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRA após o pagamento daqueles credores.

#### Risco de não constituição da garantia de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis

Na presente data, a garantia de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis outorgada nos termos do Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis não se encontra devidamente constituída e exequível, na medida em que o referido contrato não foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis competentes. Os prazos para obtenção do referido registro encontram-se especificados no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas Garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

Além disso, na hipótese de não constituição da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis nos prazos estabelecidos na Escritura de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis ensejará a constituição de novas garantias pela Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão, sem que seja necessária a aprovação dos Titulares dos CRA em Assembleia Geral.

#### Riscos relacionados à insuficiência da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis

A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Direitos Creditórios do Agronegócio poderá levar à necessidade de execução da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis. O processo de excussão da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que não estão sob o controle da Emissora, podendo afetar negativamente a liquidez desta garantia, incluindo, mas não se limitando, ao fator decorrente da transmissão pelas Fiduciantes dos seus direitos sobre os Imóveis, após a constituição da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, conforme previsto no item 2.1.6 do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis. Não é possível assegurar que a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis será executada, caso necessário, de forma a garantir o pagamento integral e tempestivo dos CRA.

### Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$7.671.132,00 (sete milhões, seiscentos e setenta e um mil, cento e trinta e dois reais), que corresponde a, aproximadamente, 31,9630% (trinta e um inteiros e nove mil, seiscentos e trinta décimos de milésimo por cento) do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRA.

### Inexistência de classificação de risco dos CRA

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRA pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRA em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora e/ou das Garantidoras de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRA. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRA por tais investidores.

### O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora

Na data de celebração do Termos de Securitização, o Agente Fiduciário atuava como agente fiduciário em outras emissões de CRAs da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRA e os titulares de CRAs das demais emissões.

### Risco da morosidade da justiça brasileira

Os CRAs poderão ser parte em demandas judiciais, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá levar muitos anos. Ademais, não há garantia de que a Devedora obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais, conseqüentemente, poderá impactar negativamente os CRAs.

### Risco de não cumprimento de condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRA. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela continuidade ou não da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta.

### Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste CRA considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

### Risco relacionado à celebração de contratos relevantes junto ao Poder Concedente

A Devedora poderá estar sujeita ou possuir contratos relevantes firmados junto ao Poder Concedente, caso em que será possível: (i) a alteração dos termos e condições de referidos contratos de forma unilateral pelo Poder Concedente; (ii) a rescisão unilateral pelo Poder Concedente; e (iii) eventuais descumprimentos poderão ensejar penalidades à Devedora pelo Poder Concedente. A ocorrência de qualquer destas hipóteses poderá afetar os resultados financeiros da Devedora e, conseqüentemente, poderá afetar a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio.

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/750A-3A63-6B89-50F3> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 750A-3A63-6B89-50F3



### Hash do Documento

A3BAD274E6178A1759F53E11C4B0CCB80EF4F15A002D28CA3D79113ED2D1DC24

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/04/2021 é(são) :

- Vitoria Guimaraes Havir - 409.470.118-46 em 15/04/2021 22:52  
UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Juliane Eftting Matias - 311.818.988-62 em 15/04/2021 22:45  
UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- MARINA MOURA DE BARROS - 352.642.788-73 em 15/04/2021  
22:38 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga - 009.635.843-24 em  
15/04/2021 22:36 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Eduardo de Mayo Valente Caires - 216.064.508-75 em  
15/04/2021 22:35 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Luisa Herkenhoff Mis - 122.277.507-74 em 15/04/2021 22:34  
UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO XI – CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS  
EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

celebrado entre

**IMOBILIÁRIA CAJUEIRO LTDA.**

e

**AGRIFIRMA BAHIA AGROPECUÁRIA LTDA.**

*como fiduciantes,*

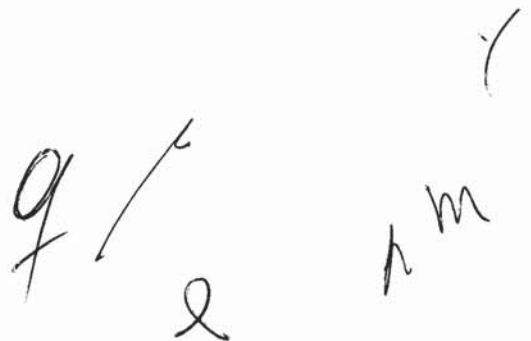
**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

*como fiduciária, e*

**BRASILAGRO – COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES  
AGRÍCOLAS**

*como interveniente anuente*

**23 de março de 2021**



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS  
EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular (“Contrato”), com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei 9.514/97”), as partes:

**IMOBILIÁRIA CAJUEIRO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 5º andar, sala 4, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, devidamente inscrita perante o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.745.729/0001-07, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.221.343.040, neste ato representada na forma de seu contrato social (adiante designada simplesmente como “Imobiliária Cajueiro”);

**AGRIFIRMA BAHIA AGROPECUÁRIA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Luis Eduardo Magalhães, Estado da Bahia, na Rodovia BA-460, KM 13, S/N, Zona Rural, CEP 47.850-000, devidamente inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 10.296.779/0001-98, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado da Bahia (“JUCEB”), sob o NIRE 29.204.010.092, neste ato representada na forma de seu contrato social (adiante designada simplesmente como “Agrifirma Bahia” e, em conjunto com a Imobiliária Cajueiro, as “Fiduciantes”);

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “B”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato, representada na forma de seu estatuto social (adiante designada simplesmente como “Fiduciária” ou “Securitizadora”).

E, ainda, como devedora,

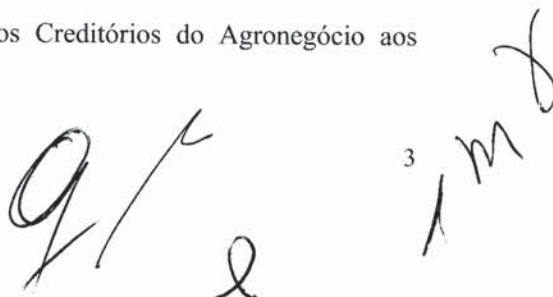
**BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, devidamente inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 07.628.528/0001-59, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.326.237, neste ato representada na forma de seu estatuto social (adiante designada simplesmente como “BrasilAgro” ou “Devedora” e, em conjunto com as

 2

Fiduciantes e com a Fiduciária denominadas simplesmente, em conjunto, como “Partes” e, individualmente, como “Parte”).

**CONSIDERANDO QUE:**

- A.** Em 22 de março de 2021, a Devedora emitiu 240.000 (duzentas e quarenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada na espécie com garantia real, em série única (“Série Única”), no valor total de R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) (“Debêntures”), por meio do *Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada da BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas* (“Escritura de Emissão”), sendo certo que a finalidade dos recursos das Debêntures é a exploração da atividade agrícola pela Devedora, nos termos descritos na Escritura de Emissão (“Direitos Creditórios do Agronegócio”);
- B.** As Debêntures foram subscritas de forma privada pela Securitizadora;
- C.** Conforme previsto na Escritura de Emissão, as Debêntures deverão ser garantidas por alienação fiduciária de imóveis de titularidade das Fiduciantes, que deve ser constituída mediante a celebração de instrumento específico;
- D.** As Fiduciantes são empresas controladas da Devedora e são as únicas e legítimas proprietárias dos imóveis identificados no Anexo I deste Contrato (“Imóveis”), e constituirão garantia de alienação fiduciária sobre tais Imóveis em favor da Fiduciária, nos termos deste instrumento;
- E.** A Fiduciária é uma companhia securitizadora de direitos creditórios do agronegócio devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para desenvolver essa atividade, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), e da Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada (“Instrução CVM 600”), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis do agronegócio e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio;
- F.** A Fiduciária pretende vincular os Direitos Creditórios do Agronegócio aos



Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da sua 27ª Emissão (“CRA” e “Emissão dos CRA”, respectivamente), conforme “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio para emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., lastreado em Direitos Creditórios do Agronegócio devidos pela BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas*”, celebrado entre a Fiduciária e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário dos CRA”), na qualidade de agente fiduciário dos titulares dos CRA (“Titulares dos CRA” e “Termo de Securitização”), sendo que as Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão, constituirão lastro dos CRA, conforme definido no Termo de Securitização;

**G.** A garantia a ser constituída nos termos deste Contrato pelas Fiduciantes é parte de uma operação estruturada, nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e

**H.** As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições contratuais e legais aplicáveis.

## **1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES**

1.1. As palavras e os termos constantes deste Contrato não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido).

1.2. Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições da Escritura de Emissão aplicam-se total e automaticamente a este Contrato e deverão ser considerados como uma parte integrante deste instrumento, como se estivessem aqui transcritos.

1.2.1. Independentemente do acima disposto, o presente Contrato se constitui em instrumento autônomo, que pode ser levado a registro isoladamente e independentemente do implemento de qualquer condição ou do cumprimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão.

## 2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Em garantia do integral, fiel e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), as Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, em favor da Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, excluídos os frutos, superfície, colheitas, animais, máquinas e equipamentos vinculados aos Imóveis, os quais estão descritos e caracterizados nas matrículas relacionadas no Anexo I do presente Contrato, observado o percentual garantido que cada um dos Imóveis representam face às Obrigações Garantidas, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato (“Alienação Fiduciária”).

2.1.1. Para fins deste Contrato “Obrigações Garantidas” são, conforme descritas na Cláusula 3 abaixo: (i) todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas pela Devedora na Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao valor total da dívida representada pelas Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, acrescida da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão), dos Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão) aplicáveis e de quaisquer custas e despesas judiciais e com honorários advocatícios incorridos na proteção dos interesses da Fiduciária e quaisquer outras despesas de responsabilidade da Devedora previstas na Escritura de Emissão (incluindo multas, penalidades, indenizações, despesas, custas e demais encargos contratuais e legais aqui previstos), bem como quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário dos CRA e/ou pela Fiduciária com relação à cobrança dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão e com relação à excussão desta Alienação Fiduciária, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora, nos termos dos Documentos da

Handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a large, stylized signature. To its right, there are smaller initials, possibly 'L'. Further right, there is a small number '5' followed by another set of initials, possibly 'M' and 'J'.

Operação.

2.1.2. Para fins deste Contrato, o termo “Documentos da Operação” significa, em conjunto: (i) a Escritura de Emissão; (ii) o presente Contrato; (iii) o Termo de Securitização; (iv) os boletins de subscrição dos CRA; (v) o “*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública em Regime de Garantia Firme de Colocação de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 27ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*”, a ser celebrado entre a Fiduciária e o Coordenador Líder (conforme definido no Termo de Securitização), para reger a forma de distribuição dos CRA; e (vi) os demais documentos referentes à Oferta dos CRA.

2.1.3. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.4. Para os fins da Cláusula 2.1 deste Contrato, as Fiduciantes, ao celebrarem o presente Contrato, declaram conhecer e aceitar, bem como ratificam todos os termos e condições dos Documentos da Operação.

2.1.5. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 2.6.3, 2.6.5 e 2.7, o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

2.1.6. As Fiduciantes poderão transmitir os direitos de que sejam titulares sobre os Imóveis a terceiros (incluindo, mas não se limitando, a contratos agrários típicos), sem que isso configure qualquer das hipóteses de inadimplemento e/ou vencimento antecipado dos CRA ou causa de rescisão da Escritura de Emissão. Caso seja necessária a anuência da Fiduciária nos procedimentos de registros desses contratos junto aos cartórios competentes, tal anuência será concedida no prazo solicitado pela Devedora, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRA neste sentido.

2.2. A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis pelas Fiduciantes à Fiduciária operar-se-á mediante o registro, às expensas das Fiduciantes, deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sem prejuízo da liberação ou substituição das garantias nos termos das cláusulas 2.6.3., 2.6.5. e 2.7.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. On the left, there is a large signature that appears to be 'G' with a diagonal line through it. To its right is a smaller signature that looks like 'L'. Further right, there are initials 'M' and 'N' with a small number '6' above them. On the far right, there is a large, stylized signature that resembles a 'Y' or 'r'.



2.2.1. As Fiduciantes se obrigam a prenotar o presente Contrato em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, devendo, ainda, apresentar à Fiduciária a comprovação (i) da prenotação perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Correntina, Estado da Bahia em até 03 (três) Dias Úteis de sua efetivação, e (ii) do registro previsto na Cláusula 2.2.2 deste Contrato em até 03 (três) Dias Úteis após a data em que tiver sido concluído.

2.2.2. O presente Contrato deverá ser registrado pelas Fiduciantes no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Correntina em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da prenotação (conforme Cláusula 2.2.1 acima), observado que tal prazo poderá ser automaticamente prorrogado por mais 45 (quarenta e cinco) dias corridos, no caso de eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente. Fica desde já certo e ajustado que os prazos de registro previstos neste item estarão automaticamente suspensos enquanto o funcionamento do respectivo cartório não estiver regular em razão de estado de calamidade decretada pela autoridade pública ou por nota emitida pelo oficial do respectivo cartório. O disposto nesta cláusula não afetará as Condições Precedentes conforme previstas na Escritura de Emissão.

2.2.3. Observado o previsto na Cláusula 2.2.1 acima com relação ao prazo para obtenção do registro deste Contrato, as Fiduciantes e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer rerratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a CVM.

2.2.4. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Correntina, Estado da Bahia, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis alienados fiduciariamente (“Imóveis Alienados Fiduciariamente”) em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se as Fiduciantes possuidoras diretas com direito à utilização dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta dos referidos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

2.2.5. A posse direta de que ficarão investidas as Fiduciantes, relativamente aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, obrigando as Fiduciantes a manter, conservar e guardar os Imóveis Alienados Fiduciariamente, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e

quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre estes, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

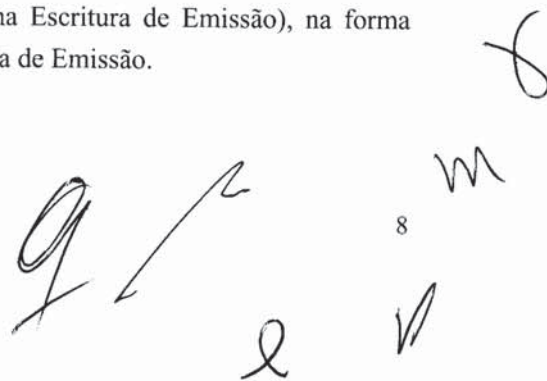
2.2.6. Conforme previsto na Escritura de Emissão, na hipótese de o presente Contrato não ser registrado no prazo estabelecido na Cláusula 2.2.2 acima, a Devedora deverá constituir e manter válidas até que o presente Contrato seja devidamente registrado nos termos da Cláusula 2.2 acima, quaisquer das seguintes garantias adicionais: (i) contratação de carta de fiança junto a qualquer das seguintes instituições financeiras de primeira linha: Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A. Banco Santander (Brasil) S.A., Banco BTG Pactual S.A., Banco Rabobank International Brasil S/A. e XP Investimento Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários .S.A., no valor equivalente a 100% (cem por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão); ou (ii) abertura e manutenção de conta vinculada com recursos em montante equivalente a 100% (cem por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, a ser prestada em garantia em favor da Fiduciária por meio da formalização do contrato de abertura e administração de conta vinculada, junto a qualquer instituição financeira escolhida pela Devedora, necessário para tanto, com concessão de livre acesso à conta vinculada à Fiduciária (em conjunto, as “Garantias Alternativas”).

2.2.7. A constituição de garantia adicional nos termos da Cláusula 2.2.6 acima deverá ser feita em até 10 (dez) Dias Úteis contados do término do prazo mencionado na Cláusula 2.2.2. deste Contrato.

2.2.8. A garantia adicional constituída nos termos da Cláusula 2.2.6 será liberada automaticamente mediante registro deste Contrato no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

2.2.9. A constituição das garantias adicionais e sua liberação, nos termos das cláusulas 2.2.6 e 2.2.8 acima, não estão sujeitas à aprovação dos Titulares de CRA reunidos em Assembleia Geral, já tendo sido pré-aprovadas desde a presente data.

2.2.10. O não registro deste Contrato no prazo estabelecido na cláusula 2.2 acima sem que seja constituída garantia adicional, nos termos da cláusula 2.2.6 acima e no prazo estabelecido na cláusula 2.2.7 acima, será considerado um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático (conforme previsto na Escritura de Emissão), na forma prevista na alínea “o” da cláusula 4.26.3 da Escritura de Emissão.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a large signature 'G', a smaller signature 'e', and other initials like 'm' and '8'.

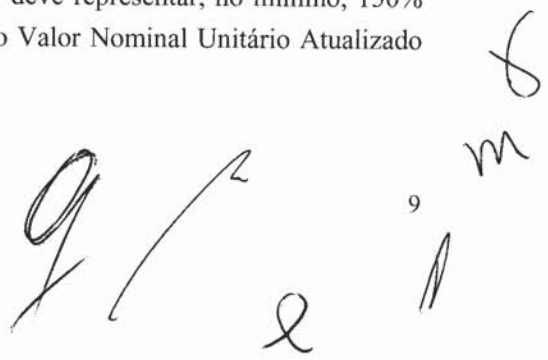
2.3. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas nos Imóveis Alienados Fiduciariamente, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e ao seu valor, independentemente de qualquer anuência da Fiduciária, bem como qualquer outra formalidade, não podendo as Fiduciantes ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.4. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes se obrigam a:

- (i) manter os Imóveis Alienados Fiduciariamente em perfeito estado de segurança e utilização;
- (ii) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação aos Imóveis Alienados Fiduciariamente;
- (iii) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos aos Imóveis Alienados Fiduciariamente; e
- (iv) Se a Fiduciária vier a pagar, com recursos do Patrimônio Separado, conforme definido no Termo de Securitização, algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, a Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de comunicação neste sentido, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, os encargos moratórios.

2.5. Caso solicitado pela Fiduciária, as Fiduciantes têm a obrigação de apresentar, a cada 03 (três) meses contados desta data, comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto sobre a propriedade territorial rural (“ITR”) e demais encargos relacionados aos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

2.6. Razão Mínima de Garantia: Durante todo o prazo de vigência das Debêntures, observado o prazo para constituição da Alienação Fiduciária, o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto desta Alienação Fiduciária (conforme previstos no Anexo I), cujo registro (e não apenas a prenotação) tenha sido efetivado junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, deve representar, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado

Handwritten signature and initials in black ink, appearing to be 'G. A. e. m. f.' with a large flourish.

(conforme previsto na Escritura de Emissão) das Debêntures (“Razão Mínima de Garantia”).

2.6.1. A manutenção da Razão Mínima de Garantia será verificada anualmente pela Fiduciária, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano (“Data de Verificação”), e, para fins do referido cálculo, deverá ser utilizado o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente demonstrado por laudo de avaliação a ser providenciado pela Devedora e realizado por quaisquer das empresas especializadas na área, conforme citadas no Item I do Anexo II – Critérios de Elegibilidade (os “Critérios de Elegibilidade”), emitido com, no máximo, 60 (sessenta) dias de antecedência da referida Data de Verificação (“Valor de Mercado” e “Laudo de Avaliação”, respectivamente). Todas as despesas decorrentes da elaboração do referido laudo de avaliação deverão ser arcadas pela Devedora.

2.6.2. Independentemente da Data de Verificação, a Companhia poderá, às suas expensas, contratar as empresas especializadas supracitadas para atualizar o Valor de Mercado, com base em novo Laudo de Avaliação, promover a Liberação Parcial de Garantia, conforme abaixo (“Data de Verificação Extraordinária”).

2.6.3. Liberação Parcial de Garantia. Na hipótese do percentual de cobertura da referida garantia ultrapassar 160% (cento e sessenta por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado (“Razão Máxima de Garantia”) a referida garantia será liberada, sem a necessidade de convocação de Assembleia dos Titulares do CRA, desde que seja: (a.) apresentado e custeado pela Devedora novo Laudo de Avaliação e nele reste demonstrado que (i) a Razão Máxima de Garantia foi excedida e; (ii) com a liberação de respectivo Imóvel dado em garantia reste mantida a Razão Mínima de Garantia; (b.) referida liberação contemple a integralidade de um Imóvel, não sendo admitida, em nenhuma situação, a liberação parcial de um dos Imóveis; (“Liberação Parcial de Garantia”).

2.6.4. A Liberação Parcial de Garantia, nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, não está sujeita à aprovação pelos Titulares dos CRA reunidos em Assembleia Geral, estando desde já permitida nos termos e observados os requisitos previstos neste contrato, ser emitido termo de liberação da referida Garantia pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias após recebimento pela Fiduciária da solicitação de Liberação Parcial de Garantia enviada pela Devedora.

2.6.5. Substituição Facultativa de Garantia. Na hipótese de solicitação de substituição de Imóveis em garantia por outros motivos que não o descumprimento da Razão Mínima de

Garantia, conforme previsto na cláusula 2.7., a referida garantia será liberada, à Critério da Devedora e desde que seja: (a.) apresentado e custeado pela Devedora de novo Laudo de Avaliação e nele reste demonstrado que (i) a Razão Máxima de Garantia foi excedida e; (ii) com a substituição do respectivo Imóvel dado em garantia com o novo imóvel apresentado reste mantida a Razão Mínima de Garantia; (b) registrado o respectivo contrato de alienação fiduciária no competente cartório de registro de imóveis; e (c.) referidas substituições contemplem a integralidade de um Imóvel, não sendo admitida, em nenhuma situação, a liberação parcial de um dos Imóveis e; sujeitas às demais obrigações previstas nos Critérios de Elegibilidade; e (d.) sujeitas às demais obrigações previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis (“Substituição Facultativa da Garantia”).

2.7. Reforço ou Substituição da Garantia. As Fiduciantes obrigam-se a manter íntegra a Alienação Fiduciária ora pactuada e a reforçá-la ou substituí-la, conforme o caso, na hipótese de a Razão Mínima de Garantia não ser observada, de modo a recompor integralmente a Alienação Fiduciária e fazer com que o valor dos bens e direitos onerados seja equivalente, no mínimo, à Razão Mínima de Garantia (“Reforço ou Substituição da Garantia”).

2.8. O Reforço ou Substituição da Garantia serão implementados por meio da constituição das Garantias Alternativas (conforme definido abaixo) ou de Imóveis Adicionais Elegíveis (conforme definido abaixo).

2.8.1. Para fins do Reforço ou Substituição da Garantia, a Devedora deverá notificar a Fiduciária, em até 15 (quinze) dias do conhecimento do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, conforme constatado em Laudo de Avaliação, apresentando à Fiduciária as Garantias Alternativas e/ou os Imóveis Adicionais Elegíveis,

2.8.2. A Devedora e a Securitizadora deverão celebrar o respectivo instrumento para formalização da alienação fiduciária em garantia, nos mesmos termos e condições deste Contrato, em até 30 (trinta) dias da data em que a Securitizadora receber (a) a confirmação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRA que aprovar o reforço nos termos da cláusula 2.8.5 abaixo; ou (b) a notificação da Devedora, nos termos da Cláusula 2.8.1 acima, no caso de o reforço ser exercido por Imóveis Adicionais Elegíveis ou das Garantias Alternativas, conforme aplicável.

2.8.3. Todos os custos decorrentes do Reforço de Garantia ou da Substituição de Garantia, incluindo, mas não se limitando aos Laudos de Avaliação, atendimento aos

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a smaller signature in the middle, and initials 'M' and 'J' on the right. A small number '11' is written near the bottom right.

Critérios de Elegibilidade ou emolumentos para registro dos instrumentos a serem formalizados, serão arcados pela Devedora. O prazo para registro da alienação fiduciária de imóvel objeto de Reforço de Garantia ou de Substituição de Garantia, caso seja constituída, será o mesmo previsto na cláusula 2.2 acima, a ser contado da data de assinatura do respectivo instrumento para formalização da Alienação Fiduciária sobre os novos ativos.

2.8.4. Para fins do Reforço ou Substituição da Garantia, “Imóveis Adicionais Elegíveis” serão considerados o(s) imóvel(is) de titularidade da Devedora e/ou de suas sociedades controladas da Companhia, desde que tais imóveis atendam aos Critérios de Elegibilidade. O Reforço ou a Substituição de Garantia realizado pela apresentação de Imóveis Adicionais Elegíveis não estão sujeitos à aprovação dos Titulares dos CRA reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA.

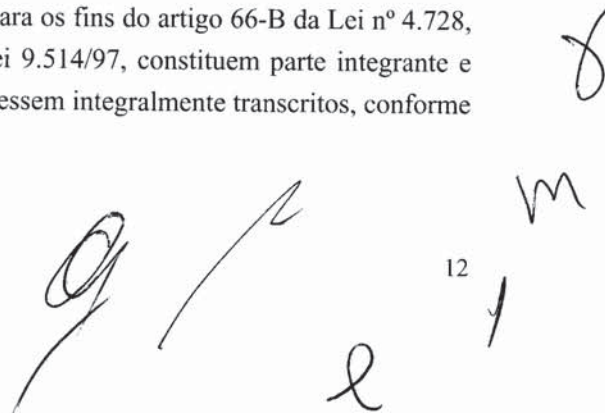
2.8.5. Na hipótese de apresentação de outras modalidades de garantias (que não sejam os Imóveis Adicionais Elegíveis ou as Garantias Alternativas), pela Devedora, estas deverão ser aprovadas pelos Titulares dos CRA reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, a ser realizada no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento, pela Securitizadora, da notificação da Devedora, nos termos da Cláusula 2.8.1 acima. A Securitizadora deverá se manifestar de acordo com orientação deliberada em Assembleia Geral dos Titulares dos CRA, a ser convocada para este fim.

2.8.6. Apenas na hipótese de substituição da integralidade da Alienação Fiduciária pelas Garantias Alternativas, conforme definida na cláusula 2.2.6, as novas garantias, em conjunto, deverão representar 100% (cento por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures. Para todos os demais casos de Substituição ou de Reforço da Garantia, as novas garantias deverão observar a Razão Mínima de Garantia.

2.9. A Alienação Fiduciária poderá ser excutada, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas.

### 3. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. As Obrigações Garantidas têm as características descritas na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação que, para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e do artigo 24 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large stylized signature, a smaller signature, and the initials 'M' and '12'.

**Número da Emissão:** 2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora;

**Valor Total da Emissão:** R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais);

**Data de Emissão:** 3 de maio de 2021 (“Data de Emissão”);

**Série:** A Emissão será realizada em Série Única;

**Quantidade de Debêntures:** Serão emitidas até 240.000 (duzentas e quarenta mil) Debêntures;

**Valor Nominal Unitário das Debêntures:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”);

**Prazo:** 2.536 (dois mil quinhentos e trinta e seis) dias contados a partir da Data de Emissão;

**Data de Vencimento:** 12 de abril de 2028 (“Data de Vencimento”);

**Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização, pela variação do IPCA, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente (“Valor Nominal Unitário Atualizado”);

**Remuneração:** sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre (i) o Tesouro IPCA + com Juros Semestrais, denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN-B, com vencimento em 2026, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Securitização), acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 4,95% (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, o que for maior, conforme vier a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* a

Handwritten signatures and initials: a large 'g' with an arrow pointing to the right, a 'l', a '13', and a signature 'M' with a flourish.

ser conduzido pelos Coordenadores, sem período de carência, apurados conforme base de cálculo estabelecida na Escritura de Emissão e devidos nos prazos previstos na Escritura de Emissão ("Remuneração");

**Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora à Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão, da Emissão e/ou da Oferta, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada da data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

**Local de Pagamento:** São Paulo – SP.

3.2. Sem prejuízo das obrigações descritas na Cláusula 2.1 deste Contrato, a alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pelas Fiduciantes e pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

#### 4. MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Observado o prazo de cura previsto na Cláusula 4.2 abaixo, na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos dos Documentos da Operação, a Fiduciária poderá, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, com relação a todos os Imóveis Alienados Fiduciariamente, através de requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis para intimação das Fiduciantes, nos termos dos artigos 26, §7º, e 27 da Lei 9.514/97.

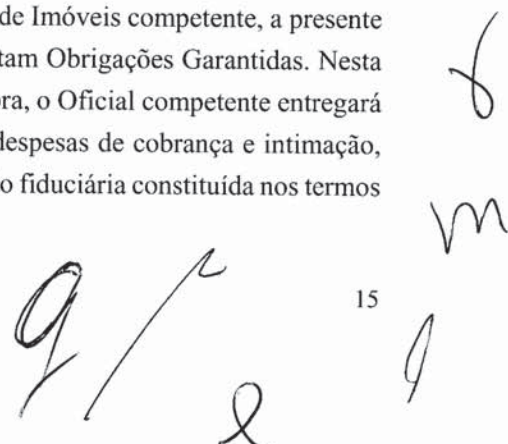
4.2. As Fiduciantes serão intimadas para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária das Debêntures 2ª Série, a Remuneração, os Encargos Moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais, e os demais custos e obrigações estabelecidos nos Documentos da Operação.



4.3. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) A intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) A diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar os Imóveis Alienados Fiduciariamente, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, ou das sedes das Fiduciantes;
- c) A intimação será feita às Fiduciantes, a seus procuradores regularmente constituídos, sendo que, se por duas vezes o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da comarca competente houver procurado o intimado em seu domicílio ou residência sem o encontrar e caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores das Fiduciantes estão se ocultando, poderão ser intimados os vizinhos dos Imóveis Alienados Fiduciariamente das Fiduciantes ou o funcionário da portaria do Imóvel responsável pelo recebimento de correspondências, observado o disposto nos parágrafos 3º-A e 3º-B do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, ficando determinado que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da comarca competente retornará ao imóvel no dia útil imediato, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”); e
- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da comarca competente ou pelo serventuário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local dos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

4.4. Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 03 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão da alienação fiduciária constituída nos termos



deste Contrato.

4.5. O não pagamento, pelas Fiduciárias, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos da Cláusula 4.1. deste Contrato, bastará para a configuração da mora.

4.6. Não purgada a mora, no prazo de 15 (quinze) dias indicado na cláusula 4.2 acima, conforme certificado pelo o Oficial do Registro de Imóveis competente, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente em nome da Fiduciária na respectiva matrícula, nos termos do parágrafo 7º do art. 26 da Lei 9.514/97.

## 5. LEILÃO EXTRAJUDICIAL

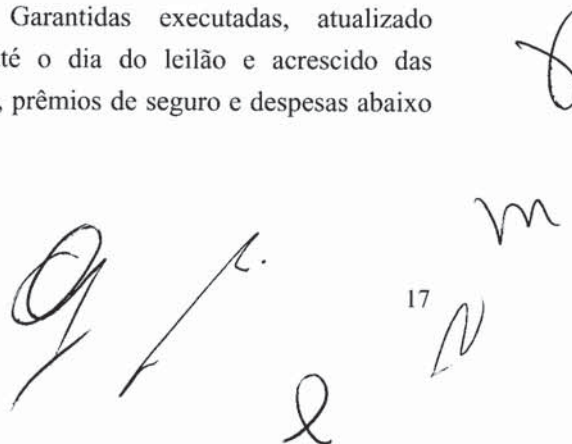
5.1. Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis Alienados fiduciariamente em nome da Fiduciária, observado o previsto nas Cláusulas 5.1 a 5.11 deste Contrato, deverão os Imóveis Alienados Fiduciariamente ser alienados pela Fiduciária a terceiros, observado o disposto no item II abaixo, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei 9.514/97, como a seguir se explicita:

- I. a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;
- II. no período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária dos Imóveis Alienados Fiduciariamente em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, conforme item IV abaixo, é assegurado às Fiduciárias o direito de preferência para adquirir os respectivos Imóveis Alienados Fiduciariamente pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado (a) aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97, (b) aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária dos Imóveis Alienados Fiduciariamente em nome da Fiduciária, e (c) às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, às Fiduciárias, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos;
- III. o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária

- III. o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária devendo os Imóveis Alienados Fiduciariamente serem ofertados no primeiro leilão pelos valores estabelecidos na Cláusula 6.1 deste Contrato;
- IV. não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme Cláusula 6.1 deste Contrato, os Imóveis Alienados Fiduciariamente serão ofertados em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, por valor igual ou superior ao da dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, §§2º, 2º-A, 2º-B e 3º, da Lei 9.514/97, observado o previsto na Cláusula 5.2 deste Contrato;
- V. os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis Alienados Fiduciariamente. As datas, horários e locais dos leilões públicos extrajudiciais, acima mencionados, serão comunicados às Fiduciárias mediante correspondência dirigida aos endereços constantes deste Contrato, inclusive aos endereços eletrônicos; e
- VI. A Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ao licitante vencedor.

5.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- I. O valor dos Imóveis é o Valor Mínimo mencionado na Cláusula 6.1 deste Contrato, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões.
- II. O valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:
  - i. valor das Obrigações Garantidas executadas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão e acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas;



Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a large stylized signature, a smaller signature, and the number '17' followed by another signature.

ii. despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

iii. ITR, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas aos Imóveis Alienados Fiduciariamente que a Fiduciária tenha eventualmente pago e não tenha sido ainda reembolsados pelas Fiduciantes, se for o caso;

iv. taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo, conforme definido na Cláusula 6.1 deste Contrato, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome das Fiduciantes até a data em que a Fiduciária, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente dos Imóveis Alienados Fiduciariamente em leilão), vierem a ser imitidos na posse dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; a desocupação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente deverão ser formalizadas mediante termo de desocupação;

v. qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia às Fiduciantes;

vi. custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis Alienados Fiduciariamente em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural do tempo, e a menos que as Fiduciantes já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente em leilão extrajudicial;

vii. imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária em decorrência da consolidação da propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e

viii. despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right, a signature on the left, and the number 18 in the center.

**III.** despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do leilão público, neles compreendidos, entre outros:

- i. os encargos e custas de intimação das Fiduciantes;
- ii. os encargos e custas com a publicação de editais; e
- iii. a comissão do leiloeiro, limitada aos valores praticados pelo mercado.

5.3. No segundo leilão, observado o disposto nos incisos II e IV da Cláusula 5.1 deste Contrato:

**I.** será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida acrescido de todas as despesas, tributos e encargos previstos nos incisos da Cláusula 5.2 acima, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará às Fiduciantes a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 5.8 deste Contrato, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes; e

**II.** caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor da dívida garantida por respectivo Imóvel, de acordo com percentual do respectivo Imóvel em relação ao da valor dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará às Fiduciantes o respectivo termo de quitação (em relação ao percentual do valor das Obrigações Garantidas representado pelo respectivo Imóvel indicado na Coluna “Percentual Garantido” do Anexo I), ficando consolidada a propriedade plena do respectivo Imóvel em nome da Fiduciária.

5.4. As Fiduciantes, neste ato, renunciam expressamente ao previsto no parágrafo 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, de forma que a excussão da presente garantia real não exonera as Fiduciantes e a Devedora do cumprimento das Obrigações Garantidas ainda existentes.

5.5. Em qualquer caso de execução desta Alienação Fiduciária, a Fiduciária ficará subrogada nos direitos das Fiduciantes, nos termos do artigo 286 e seguintes do Código Civil

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature, a smaller signature, and the number '19'.

Brasileiro, até o limite do valor efetivamente arrecadado pelos Imóveis Alienados Fiduciariamente para o pagamento das Obrigações Garantidas, compreendendo o montante necessário para a quitação das Obrigações Garantidas.

5.6. A excussão de determinado Imóvel no âmbito do presente Contrato tão somente enseja a quitação da respectiva proporção das Obrigações Garantidas por ele representada, não devendo ser interpretada a excussão parcial de um ou mais Imóveis como a quitação da totalidade das Obrigações Garantidas.

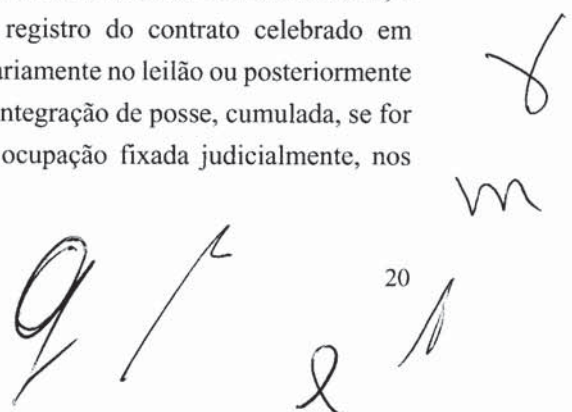
5.7. Liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas, dentro de 30 (trinta) dias úteis a contar da data da liquidação ou extinção, a Fiduciária disponibilizará às Fiduciantes o respectivo termo de quitação.

5.8. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída às Fiduciantes, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente das Fiduciantes no prazo previsto no inciso (I) da Cláusula 5.3 deste Contrato.

5.8.1. A indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas executadas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e previstas no item (ii) da cláusula 5.2. deste Contrato, bem como demais acréscimos legais.

5.8.2. Na hipótese do inciso (II) da Cláusula 5.3 deste Contrato, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando a Fiduciária exonerada desta obrigação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

5.9. Em não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis Alienados Fiduciariamente no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se as Fiduciantes cientes de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, a plena propriedade em nome da Fiduciária ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis Alienados Fiduciariamente no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, a smaller signature, and the number 20.

termos do artigo 37-A da Lei 9.514/97, e demais despesas previstas neste Contrato.

5.10. O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos do agronegócio viabilizada por meio da emissão dos CRA, estruturada para concessão de financiamento à Devedora no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da presente alienação fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas.

5.11. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição das Fiduciantes, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 30 (trinta) dias, contados da realização do último leilão. Para ter acesso a tal prestação de contas, as Fiduciantes deverão fazer uma solicitação com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

## 6. VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

6.1. As Partes atribuem aos Imóveis (a) o valor de mercado de R\$388.334.000,00 (trezentos e oitenta e oito milhões e trezentos e trinta e quatro mil reais), conforme laudo de avaliação realizado em 21 de dezembro de 2020, pela **Valora Engenharia S/S Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 01.075.694/0001-99 e no CREA-SP sob nº 1143820, com sede na Avenida Marquês de São Vicente, nº 121, Bloco B – Conjunto 807, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme constante do Anexo I ao presente Contrato (Valor dos Imóveis para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor dos Imóveis utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o que for maior, que será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão (“Valor Mínimo”). O valor mencionado no item (a) desta cláusula deverá ser devidamente atualizados pelo Índice Geral de Preços Médios, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), desde a data de assinatura deste Contrato até a data de realização do leilão.

6.2. O Valor Mínimo deverá ser atualizado com base no último Laudo de Avaliação elaborado.

6.3. A atualização do Valor Mínimo independe de celebração de aditamento a este Contrato, ou da aprovação prévia de qualquer das Partes ou, ainda, de titulares dos CRA.

6.4. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na



21

Resolução CVM nº 17 de 9 de fevereiro de 2021, o valor dos Imóveis será considerado o valor mencionado na Cláusula 6.1. acima, sem qualquer atualização monetária.

6.5. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/2020, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia de investidores.

## **7. CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

7.1. Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se automaticamente a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente, retornando as Fiduciantes à condição de plenas proprietárias e possuidora dos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

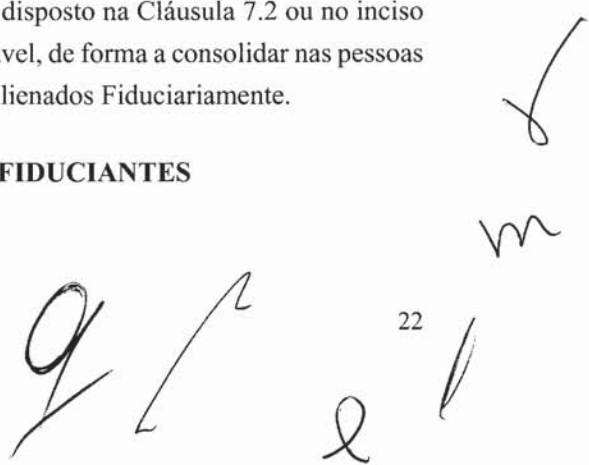
7.2. A Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação das garantias ora constituídas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, sem prejuízo da penalidade prevista no parágrafo 1º do artigo 25 da Lei nº 9.514/97.

7.3. Para fins da Liberação Parcial de Garantia, a Fiduciária deverá fornecer às Fiduciantes e/ou à Devedora versão assinada do respectivo termo de liberação em até 4 (quatro) Dias Úteis a partir da comprovação dos requisitos previstos na Cláusula 2.6.3.

7.3.1. Mediante substituição dos ativos que compõem a Alienação Fiduciária, em função de um evento de Reforço ou Substituição da Garantia, nos termos da Cláusula 2.8 e subitens, a Fiduciária deverá fornecer às Fiduciantes e/ou à Devedora versão assinada do respectivo termo de liberação em até 4 (quatro) Dias Úteis da data de assinatura do respectivo instrumento de formalização da Alienação Fiduciária sobre os novos ativos.

7.4. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis Alienados Fiduciariamente em seu favor, as Fiduciantes deverão apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente, o termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto na Cláusula 7.2 ou no inciso (II) da Cláusula 5.3 deste Contrato, conforme aplicável, de forma a consolidar nas pessoas das Fiduciantes a plena propriedade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

## **8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS FIDUCIANTES**



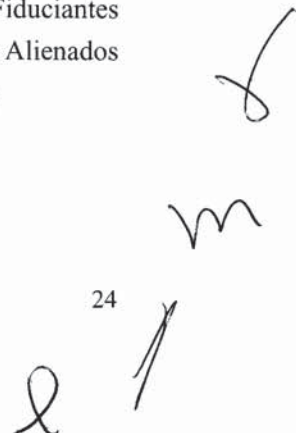
Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large signature, the number '22', and several other initials.



8.1. As Fiduciantes declaram e garantem à Fiduciária que:

- i. são sociedades devidamente constituídas e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- ii. possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- iii. este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e, mediante a obtenção dos registros previstos na Cláusula 2.2 deste Contrato no competente Ofício de Registro de Imóveis, estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente;
- iv. tomaram todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive os Imóveis Alienados Fiduciariamente, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
- v. estão aptas a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirão em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- vi. não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- vii. as previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;

- viii. as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- ix. a celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais as Fiduciantes sejam partes ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Imóveis Alienados Fiduciariamente, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que as Fiduciantes ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (iii) qualquer ordem, decisão judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação;
- x. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- xi. os Imóveis (excluídos os frutos, superfície, colheitas, animais, máquinas e instrumentos vinculados aos Imóveis) estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato e constituir a presente garantia em favor da Fiduciária;
- xii. os Imóveis não configuram bem de capital essencial, para fins do artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;
- xiii. não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra as Fiduciantes em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis Alienados Fiduciariamente, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;



- xiv. não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis Alienados Fiduciariamente, exceto pelo direito de servidão averbado às matrículas de nº 6.462 e 6.257;
- xv. os Imóveis Alienados Fiduciariamente não se encontram tombados, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação, sendo estas aquelas sujeitas ao recebimento de quaisquer tipos de dejetos que possam vir a impactar na qualidade do solo e lençóis freáticos, em razão do exercício de certas atividades econômicas;
- xvi. os Imóveis estão devidamente inscritos no CAR – Cadastro Ambiental Rural e no CAFIR – Cadastro de Imóveis Rurais;
- xvii. os Imóveis possuem georreferenciamento e a área georreferenciada é certificada pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, nos termos da legislação aplicável;
- xviii. a presente Alienação Fiduciária não viola nenhuma disposição contratual relativamente à eventuais contratos de locação, arrendamento, ou direito de terceiros que possam afetar adversamente a devida constituição e execução da garantia;
- xix. os Imóveis Alienados Fiduciariamente estão livres de material perigoso, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetá-lo, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- xx. não têm conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, que afetem ou possam vir a afetar este Contrato;
- xxi. na hipótese de sobrevir decisão judicial não passível de interposição de recursos com efeitos suspensivo e que responsabilize as Fiduciárias por questões ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis

Alienados Fiduciariamente, estas se responsabilizam integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

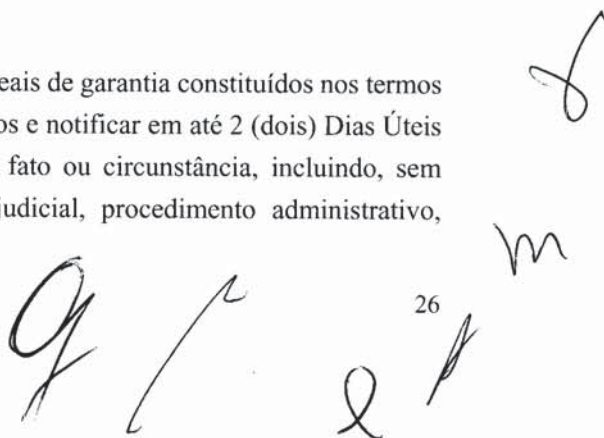
- xxii. não há processos de desapropriação ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, os Imóveis Alienados Fiduciariamente, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis Alienados Fiduciariamente, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- xxiii. não há lançamentos de débitos fiscais sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas, bem como não existem quaisquer ônus sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente.

8.2. As declarações previstas na Cláusula 8.1 deste Contrato são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

## 9. OBRIGAÇÕES DAS FIDUCIANTES

9.1. Obrigações das Fiduciantes: Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nos termos deste Contrato e da legislação aplicável, as Fiduciantes obrigam-se a:

- I. Observado o previsto na Cláusula 2.1.6 deste Contrato e exceto como previsto na Escritura de Emissão, não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente (exceto pelos previstos e autorizados neste Contrato), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;
- II. Manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar em até 2 (dois) Dias Úteis a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo,



Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a large signature, a smaller signature, and the number '26' written next to a signature.

procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;

- III. Assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pelas Fiduciantes;
- IV. Manter os Imóveis Alienados Fiduciariamente em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar as suas desvalorizações;
- V. Informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação aos Imóveis Alienados Fiduciariamente: (i) esbulho; (ii) qualquer sinistro que comprometa operações nos Imóveis Alienados Fiduciariamente;
- VI. Mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária, na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas pela Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da Alienação Fiduciária aqui constituída;
- VII. Manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e os Imóveis Alienados Fiduciariamente livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto aqueles decorrentes do presente Contrato, restando claro que não haverá qualquer restrição para que as Fiduciantes, no curso regular dos seus negócios, continuem celebrando contratos de arrendamento e parceria rural em relação aos Imóveis;

27

- VIII. Manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias, incluindo societárias e governamentais: (i) à assinatura deste Contrato; (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor; e (iii) para continuidade das suas operações;
- IX. Contabilizar a presente Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa nas suas demonstrações financeiras consolidadas, conforme e se exigido pela legislação aplicável;
- X. Dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- XI. Autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar os Imóveis Alienados Fiduciariamente e toda a documentação a ela relacionada, mediante data e hora a serem previamente acordadas com as Fiduciantes;
- XII. Pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros (“Tributos”), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato;
- XIII. Pagar ou fazer com que sejam pagos qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente;
- XIV. Cumprir com o disposto na legislação ambiental em vigor, inclusive, mas não limitando à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, exceto por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais



28



apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social e zelando sempre para que: **(i)** sejam detidas todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e **(ii)** sejam detidos todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável, em qualquer caso;

- XV. cumprir com o disposto na legislação trabalhista e previdenciária em vigor, zelando sempre para que **(i)** não seja utilizada, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil, exceto no caso de contratação de aprendizes, nos termos da legislação aplicável; e **(ii)** (1) seus trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (2) sejam cumpridas as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho; e (3) sejam cumpridas a legislação aplicável à saúde e segurança do trabalho, exceto, nas hipóteses deste item (ii), por descumprimentos que não possam causar qualquer Efeito Adverso Relevante;
- XVI. Envidar os melhores esforços para que seus clientes, prestadores de serviço e fornecedores adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;
- XVII. Comunicar a Fiduciária, no prazo de até 10 (dez) dias a partir de seu conhecimento, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o funcionamento dos Imóveis Alienados Fiduciariamente;
- XVIII. Manter a Fiduciária indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas à saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarcir-la de quaisquer quantias que venham a comprovadamente desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda ser de responsabilidade da Fiduciária em razão da celebração deste Contrato;



Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature, a checkmark, and several smaller initials.

- XIX. Monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da celebração deste Contrato; e
- XX. Monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.

## 10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato:

Se para a Fiduciária:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo, SP

CEP 04.533-004

At.: Departamentos Jurídico e de Gestão

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

Se para a Imobiliária Cajueiro

**IMOBILIÁRIA CAJUEIRO LTDA.:**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.309, 5º andar

CEP 01452-002, São Paulo – SP

At.: Sr. Gustavo Javier Lopez

Telefone: (11) 3035-3050

E-mail: gustavo.lopez@brasil-agro.com c/c juridico@brasil-agro.com

Se para a Agrifirma Bahia:

**AGRIFIRMA BAHIA AGROPECUÁRIA LTDA.:**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.309, 5º andar

CEP 01452-002, São Paulo – SP

At.: Sr. Gustavo Javier Lopez

Telefone: (11) 3035-3050

E-mail: gustavo.lopez@brasil-agro.com c/c juridico@brasil-agro.com

Se para a Devedora:

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page. On the right side, there is a large signature that appears to be 'J'. Below it, there are several smaller initials and marks, including what looks like 'm', 'l', and 'v'. The number '30' is written near the bottom right.



**BRASILAGRO – COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 5º andar, Jardim Paulistano

CEP 01.452-002, São Paulo – SP

At.: Sr. Gustavo Javier Lopez

Telefone: (11) 3035-3050

E-mail: gustavo.lopez@brasil-agro.com c/c juridico@brasil-agro.com

10.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de recebimento de “aviso de entrega”. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

10.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

10.3. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

10.4. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório de Registro de Imóveis competente. Não obstante, após a emissão das Debêntures, o presente Contrato somente poderá ser alterado mediante anuência da Fiduciária. Ainda, sem prejuízo do disposto nesta cláusula, qualquer alteração a este Contrato, após a integralização dos CRA, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRA, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independe de prévia aprovação dos Titulares dos CRA reunidos em assembleia geral, desde tais hipóteses não representem prejuízo aos Titulares dos CRA, bem como não gere novos custos ou despesas adicionais aos Titulares dos CRA: (i) modificações já permitidas expressamente neste Contrato; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas



legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3 e/ou ANBIMA; e (iii) falha de grafia, referência cruzada ou outra imprecisão estritamente formal; (iv) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou, ainda, (v) alteração dos dados das Partes.

10.5. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

10.6. Desapropriação: Observado o disposto nas cláusulas 2.7 e 0, na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, a Devedora deverá substituir a presente Alienação Fiduciária quanto a tais imóveis, na forma e prazo previstos neste Contrato. Caso não o faça, a Fiduciária, como proprietária dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, sendo certo que eventual sobejo será repassado em favor da Fiduciante.

10.7. Registro: As Fiduciantes respondem por todas as despesas decorrentes do presente Contrato, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

10.7.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que os Oficiais do Cartório de Registro de Imóveis competentes procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.



32

10.8. Entendimentos Anteriores: Fica desde logo estipulado que o presente Contrato revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

10.9. Execução Específica: A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pelas Fiduciárias, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 do Código de Processo Civil.

10.10. Para os fins e efeitos deste Contrato, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, tendo em vista a omissão da Lei 9.514/97, que a presente garantia fiduciária e/ou as Obrigações Garantidas poderão ser executadas no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a exclusivo critério da Fiduciária, que agirá conforme deliberado pelos Titulares dos CRA, em sede de Assembleia Geral.

## 11. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

11.1. Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

11.2. Foro: Ficam eleitos os foros da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, e da Comarca de Correntina, Estado da Bahia, como os únicos competentes para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 23 de março de 2021.

*[Assinaturas seguem nas páginas seguintes]*

*[O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]*

[Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Imobiliária Cajueiro Ltda. e a Agrifirma Bahia Agropecuária Ltda., como Fiduciantes, a ISEC Securitizadora S.A., como fiduciária, e a BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas, como Devedora, em 23 de março de 2021.]



---

**IMOBILIÁRIA CAJUEIRO LTDA.**  
*Fiduciante*

Nome: Andre Guillaumon  
Cargo: Administrador

Nome: Gustavo Javier Lopez  
Cargo: Administrador



---

**AGRIFIRMA BAHIA AGROPECUÁRIA LTDA.**  
*Fiduciante*

Nome: Andre Guillaumon  
Cargo: Administrador

Nome: Gustavo Javier Lopez  
Cargo: Administrador



---

**BRASILAGRO – COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS**  
*Devedora*

Nome: Andre Guillaumon  
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Gustavo Javier Lopez  
Cargo: Diretor Administrativo






[Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Imobiliária Cajueiro Ltda. e a Agrifirma Bahia Agropecuária Ltda., como Fiduciantes, a ISEC Securitizadora S.A., como fiduciária, e a BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas, como Devedora, em 23 de março de 2021.]

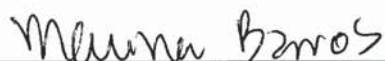
  
  
\_\_\_\_\_  
**ISEC SECURITIZADORA S.A.**  
Fiduciária

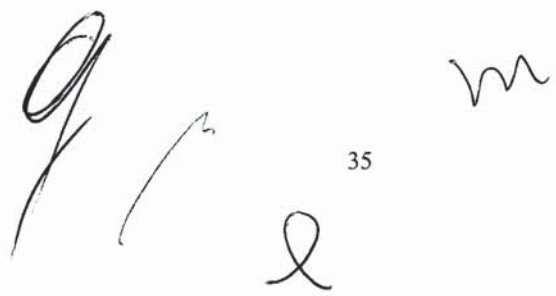
Nome: Juliane Effting  
Cargo: Diretora de Operações

Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
Cargo: Procuradora

Testemunhas:

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Kim Marchesoni Mello  
RG nº: 30.092.501-3  
CPF/ME nº: 317.821.028-84

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Marina Moura de Barros  
RG nº: 35030174-8  
CPF/ME nº: 352.642.788-73



**ANEXO I**  
**AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE**  
**IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

*Descrição dos Imóveis*

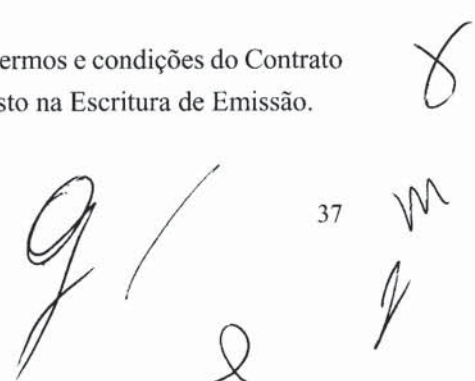
Proprietária	Imóvel	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão	Valor do Imóvel para fins de cálculo da Razão de Garantia	Percentual Garantido
Imobiliária Cajueiro Ltda.	Fazenda Chaparral II	6.257	Registro de Imóveis de Correntina, Comarca de Correntina, Estado da Bahia.	R\$96.681.000,00	R\$96.681.000,00	40%
Agrifirma Bahia Agropecuária Ltda.	Fazenda São Simão	6.335	Registro de Imóveis de Correntina, Comarca de Correntina, Estado da Bahia.	R\$61.103.000,00	R\$61.103.000,00	25%
Agrifirma Bahia Agropecuária Ltda.	Fazenda Aliança II	6.377	Registro de Imóveis de Correntina, Comarca de Correntina, Estado da Bahia.	R\$45.781.000,00	R\$45.781.000,00	19%
Imobiliária Cajueiro Ltda.	Fazenda Cachoeira	6.405	Registro de Imóveis de Correntina, Comarca de Correntina, Estado da Bahia.	R\$148.754.000,00	R\$148.754.000,00	62%
Imobiliária Cajueiro Ltda.	Área de terras destacada do imóvel rural denominado Fazenda Chaparral III	6.462	Registro de Imóveis de Correntina, Comarca de Correntina, Estado da Bahia.	R\$36.015.000,00	R\$36.015.000,00	15%

**ANEXO II**  
**AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE**  
**IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

*Crítérios de Elegibilidade*

- (i) Apresentar laudo de avaliação atualizado dos novos imóveis oferecidos em garantia, emitido por uma das seguintes empresas especializadas: **(a)** Valora Engenharia S/S Ltda. **(b)** Deloitte Touche Tohmatsu Limited; **(c)** Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., que ateste o cumprimento da Razão Mínima de Garantia;
- (ii) Apresentar parecer jurídico resultado de auditoria realizada, sem ressalvas, preparado e conduzida por assessores jurídicos indicados e escolhidos pela Devedora, dentre os escritórios de advocacia que constem do ranking global para a prática de Mercado de Capitais pela publicação *Chambers and Partners*, com o fim específico de atestar que os novos imóveis oferecidos em garantia **(a)** encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer discussões, ônus, gravames, processos judiciais ou administrativos que possam ameaçar ou prejudicar a validade, exequibilidade e/ou existência da garantia real que recairá sobre feridos imóveis, **(b)** não possuem quaisquer lançamentos de débitos fiscais; **(c)** não há dúvida acerca das suas respectivas posse e propriedade; e **(d)** que não há qualquer ressalva ou risco de natureza socioambiental, em especial, contaminação do solo e/ou passivos ambientais (reserva legal, área de preservação permanente, etc);
- (iii) Os novos imóveis oferecidos em garantia imóvel devem estar localizado em território nacional;
- (iv) Os novos imóveis a serem oferecidos em garantia devem ser considerados imóveis rurais produtivos, nos quais sejam desenvolvidas atividades similares àquelas desenvolvidas nos imóveis alienados fiduciariamente em garantia à Emissão nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis;
- (v) Os novos imóveis oferecidos em garantia devem ser de propriedade da Devedora e/ou de sociedades que integrem o grupo da Devedora, nos termos do Anexo III da Escritura de Emissão; e
- (vi) Formalizar o instrumento de garantia nos mesmos termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, conforme previsto na Escritura de Emissão.

37

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized 'G', a '2', and a 'M'.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO XII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **Demonstrações financeiras**

### **BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas**

30 de junho de 2020  
com relatório de auditoria das demonstrações financeiras

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

## Demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

### Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	3
Relatório da Administração .....	13
Parecer do Conselho Fiscal .....	15
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras.....	16
Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes.....	17
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais .....	18
Demonstrações do resultado.....	20
Demonstrações do resultado abrangente .....	21
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	22
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	23
Demonstrações dos valores adicionados.....	24
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras .....	25

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 30 de junho de 2020

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

**BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas**

São Paulo - SP

## Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas (“Companhia”)**, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da **BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas** em 30 de junho de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

## Base para opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### **Análise de recuperabilidade das propriedades para investimento**

Em 30 de junho de 2020, o saldo de propriedades para investimento, representados pelas terras e respectivas infraestruturas das fazendas, mensuradas ao seu valor de custo, líquido da depreciação, totalizava R\$ 93.536 mil na Controladora e R\$ 858.261 mil no Consolidado. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo dessas propriedades, utilizado como base para a análise de recuperabilidade (impairment), foram baseadas em dados comparativos de mercado e formação de custos, além de premissas subjetivas adotadas pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos por ela contratados, e envolvem razoável grau de julgamento e informações e condições de mercado.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e aos potenciais riscos ao resultado do exercício no caso de identificação de ajustes por falta de recuperabilidade do ativo, além das incertezas inerentes à determinação dos valores esperados de recuperação, dado à utilização de informações de mercado e elevado grau de julgamento exercido pela Administração e pelos avaliadores contratados na determinação das premissas de seu cálculo. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto:**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas e dados comparativos de mercado utilizados, analisando também a exatidão dos dados sobre as propriedades fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas, os valores de mercado e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Companhia. Realizamos testes sobre os custos que foram adicionados e sobre a depreciação incorridos durante o exercício. Analisamos, também, a adequação das divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relacionadas a esse assunto.

Tomando por base as evidências que foram obtidas, por intermédio dos principais procedimentos de auditoria aplicados e acima descritos, no tocante à sua recuperabilidade, os saldos de propriedade para investimentos registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, bem como as suas respectivas divulgações, estão representados de forma aceitável.

## **Base para opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas- -Continuação**

### **Análise de realização dos tributos diferidos ativos**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 17.1, a Companhia possui no ativo não circulante, o montante de R\$ 21.853 mil na Controladora, e R\$ 23.282 mil no Consolidado, referente a créditos tributários diferidos provenientes de prejuízos fiscais, bases negativas de contribuição social e de diferenças temporárias dedutíveis cujo reconhecimento e recuperabilidade estão fundamentados em estudo elaborado pela administração sobre a geração de lucros tributáveis futuros.

A estimativa de geração de lucros tributáveis futuros requer julgamento e interpretação de leis tributárias, bem como a projeção desses lucros futuros. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos valores em relação ao total dos ativos, bem como em relação aos efeitos no resultado do exercício, e grau de julgamento utilizado nas projeções de lucros tributáveis futuros, suas estimativas e premissas, e do impacto que eventuais alterações nessas premissas e estimativas poderiam trazer às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a utilização de profissionais especializados em tributos para a análise das bases que deram origem aos créditos tributários sob a legislação tributária vigente, e de especialistas em avaliação para nos auxiliar na validação das premissas e metodologia usadas pela Companhia nas projeções dos lucros tributáveis futuros, tais como evolução das vendas e custos, lucro tributável, alíquotas dos tributos, cálculos aritméticos, bem como comparamos certos dados, quando disponíveis, com outras fontes externas e alinhamento dessas premissas com os planos de negócio aprovados pelos órgãos competentes da Companhia. Adicionalmente, analisamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas pela Companhia.

Tomando por base as evidências que foram obtidas, por intermédio dos principais procedimentos de auditoria aplicados e acima descritos, no tocante à sua realização, os saldos dos tributos diferidos ativos registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, bem como as suas respectivas divulgações, estão representados de forma aceitável.

### **Avaliação de ativo biológico**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 9, a Companhia e suas controladas mensuraram seus ativos biológicos, que correspondem a produtos agrícolas e gado bovino em desenvolvimento, com base no seu valor justo, calculado com base no valor de produto agrícola no mercado ativo (gado) ou com base no fluxo de caixa descontado da safra em formação (grãos e cana), quando não existe mercado ativo. Essa mensuração é uma estimativa significativa e é baseada em diversas premissas e metodologias adotadas pela Administração da Companhia, para as quais foram

## **Base para opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas- -Continuação**

## **Avaliação de ativo biológico--Continuação**

utilizadas informações internas e externas, principalmente relacionadas ao preço de mercado ativo, à produtividade, preços e taxa de juros para desconto dos fluxos de caixa, e ainda por envolver áreas de plantação. Em 30 de junho de 2020, a Companhia possuía saldo de R\$ 84.561 mil na Controladora, e R\$ 140.997 mil no Consolidado, na rubrica “Ativos biológicos”, no ativo circulante e não circulante, de acordo com o prazo de safra/corte dos produtos agrícolas.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos valores dos ativos biológicos sobre o total de ativos e sobre o resultado do exercício, devido às incertezas inerentes a esse tipo de estimativa, bem como ao julgamento necessário que deve ser exercido pela Administração na determinação das premissas de cálculo do seu valor justo.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a utilização de profissionais especializados em avaliação para nos auxiliar na validação das premissas e metodologia usadas pela Companhia, em particular relacionadas às cotações de mercado (gado) e às estimativas de produtividade, preços futuros das commodities e taxas de juros para desconto dos fluxos de caixa. Adicionalmente, envolvemos profissionais especializados para realizar, em base de testes, a inspeção física de áreas plantadas, para avaliar a existência dos produtos agrícolas e suas condições físicas, bem como realizamos testes sobre os custos que foram adicionados durante o exercício. Analisamos, também, a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas pela Companhia.

Tomando por base as evidências que foram obtidas, por intermédio dos principais procedimentos de auditoria aplicados e acima descritos, no tocante à sua avaliação, os saldos de ativo biológico registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, bem como as suas respectivas divulgações, estão representados de forma aceitável.

### **Reconhecimento de venda de fazendas**

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2020, a Companhia e suas controladas reconheceram R\$ 61.420 mil no resultado do exercício referente aos ganhos nas vendas de propriedades agrícolas, conforme mencionado nas Notas Explicativas 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 e 21b. O reconhecimento da venda de fazendas é feito na medida em que são transferidos significativamente os riscos e benefícios das propriedades aos compradores. O processo do reconhecimento da venda de terras envolve uma análise criteriosa sobre os dados contratuais, avaliações da capacidade de pagamento do comprador, envolve risco sobre o período correto de reconhecimento, atualização do saldo a receber e dos controles internos relacionados, visando assegurar que as



## **Base para opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação**

### **Reconhecimento de venda de fazendas--Continuação**

fazendas que tiveram os riscos e benefícios repassados de acordo com o período correto de competência, à luz das regras contábeis vigentes. Tal fato também envolve julgamento significativo por parte da Administração da Companhia.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria conforme as razões expostas acima e ainda em função do risco do reconhecimento antecipado da venda e da atualização dos saldos com base nos indexadores contratados, sua magnitude sobre o resultado do exercício e o risco de reconhecimento de venda por valor diferente da transação, bem como ao julgamento necessário que deve ser exercido pela Administração no reconhecimento da receita relacionado a tais vendas.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto:**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a análise dos contratos de venda juntamente com as evidências e análises da transferência significativa de riscos e benefícios, incluindo a análise de crédito referente ao comprador; (ii) teste do valor justo na data da transação, considerando os prazos de vencimento e taxas de desconto; (iii) análise de recuperação do saldo do contas a receber e teste sobre a atualização do saldo com base nos indexadores negociados; (iv) envio de cartas de confirmação à contraparte sobre o saldo de contas a receber para confirmação da existência da transação. Analisamos, também, a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas pela Companhia.

Tomando por base as evidências que foram obtidas, por intermédio dos principais procedimentos de auditoria aplicados e acima descritos, no tocante ao seu reconhecimento, os saldos de venda de fazendas registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, bem como as suas respectivas divulgações, estão representados de forma aceitável.

### **Adoção do novo pronunciamento contábil CPC06 (R2)**

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.27.a, a Companhia adotou o CPC06(R2) / IFRS 16 – ‘Arrendamentos’ a partir de 1º de julho de 2019, utilizando a abordagem retrospectiva modificada, que permite que as informações comparativas de períodos anteriores não sejam reapresentadas. A adoção dessa nova norma deu origem a ativos de direito de uso e passivos de arrendamento de R\$ 92.794 mil em 1º de julho de 2019. A adoção inicial do novo pronunciamento contábil foi considerada como um principal assunto de auditoria devido a sua complexidade e relevância, pois envolveu (i) análise de volume significativo de contratos de arrendamento, (ii) adaptações de sistemas de informação e controles internos, bem como, (iii) o uso de julgamento significativo da Administração na definição de premissas, tais como: a taxa incremental de empréstimo e a determinação dos prazos de arrendamentos, além da adoção dos expedientes práticos trazidos pela nova norma, entre outros.

## **Base para opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação**

### **Adoção do novo pronunciamento contábil CPC06 (R2)--Continuação**

#### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Nossos procedimentos relacionados a adoção do novo pronunciamento contábil CPC06 (R2) incluíram, entre outros, (i) o entendimento e avaliação dos controles internos relevantes relacionados ao processo de captura dos contratos, identificação dos arrendamentos, monitoramento de alterações contratuais, mensuração, registro e divulgação dos arrendamentos; (ii) avaliação, com o apoio de especialistas, das principais premissas utilizadas pela Administração da Companhia para a adoção inicial da referida norma, bem como dos expedientes práticos adotados permitidos pela norma; (iii) para uma amostra de contratos, foi efetuada a conferência de dados do arrendamento e recálculo de valores apurados; e, (iv) discussão das principais premissas e estimativas utilizadas pela Administração para mensuração do passivo financeiro de arrendamento e do direito de uso dos ativos, bem como das contabilizações efetuadas, incluindo aspectos quantitativos e qualitativos. Analisamos, também, a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas pela Companhia.

Tomando por base as evidências que foram obtidas, por intermédio dos principais procedimentos de auditoria aplicados e acima descritos, no tocante à sua adoção, os saldos provenientes da adoção do novo pronunciamento contábil CPC06 (R2) registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, bem como as suas respectivas divulgações, estão representados de forma aceitável.

#### **Combinação de negócios**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.6, em 22 de novembro de 2019 a BrasilAgro e a Agrifirma Brasil Holding (Agrifirma Holding) celebraram Acordo de Incorporação, no qual acordaram que a totalidade do patrimônio líquido da Agrifirma Holding seria incorporado pela BrasilAgro, sucedendo está em todos os seus bens, direitos e obrigações. Adicionalmente, a consumação do acordo vinculada ao cumprimento de determinadas condições suspensivas que foram inteiramente satisfeitas em 27 de janeiro de 2020, finalizou com a incorporação (extinção) da Agrifirma Holding pela BrasilAgro e concedeu à BrasilAgro o controle das operações do Grupo Agrifirma, formado por Agrifirma Brasil Agropecuária S.A e suas subsidiárias.

Esse assunto foi considerado significativo para nossa auditoria, pelos julgamentos envolvidos na identificação e determinação do valor justo dos ativos adquiridos, passivos assumidos, alocação do preço de aquisição assim como da contraprestação ocorrida em 27 de janeiro de 2020 descrita na Nota Explicativa nº 1.6.3., além da magnitude dos montantes envolvidos.

## **Base para opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação**

### **Combinação de negócios--Continuação**

#### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Nossos procedimentos relacionados a combinação de negócio incluíram, entre outros: (i) o entendimento dos controles internos chaves implementados pela Companhia relacionados ao processo de aquisições de empresas; (ii) o envolvimento de nossos especialistas de finanças corporativas para nos auxiliar na avaliação das premissas e metodologia utilizadas para determinação e reconhecimento do valor justo de ativos adquiridos, passivos assumidos, ágio por expectativa de rentabilidade futura e a contraprestação realizada; e, (iii) realizamos a revisão dos papéis de trabalho do auditor independente da Agrifirma Holding na data base de 31 de dezembro de 2019. Analisamos, também, a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas pela Companhia.

Tomando por base as evidências que foram obtidas, por intermédio dos principais procedimentos de auditoria aplicados e acima descritos, os saldos provenientes da combinação de negócios registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, bem como as suas respectivas divulgações, estão representados de forma aceitável.

#### **Outros assuntos**

##### **Demonstração do Valor Adicionado (DVA)**

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor**

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## **Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação**

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de agosto de 2020.

**Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.**

CRC 2SP-031.269/O-1

**Fábio Rodrigo Muralo**

Contador CRC 1SP-212.827/O-0

## Relatório da Administração

Mais uma vez a força do agronegócio se mostrou fundamental para garantir o abastecimento de alimentos e energia para a população durante esse momento de grave crise. Durante este período, nosso time não mediu esforços para servir o nosso propósito de produzir alimentos com responsabilidade. Acreditamos que fizemos a diferença, não só em produzir em alimentos, mas especialmente no desenvolvimento de nossas atividades e na vida das pessoas.

Desde o início da pandemia em março, adotamos medidas para preservar a saúde dos nossos colaboradores, contribuir com a contenção do Covid-19 e mitigar seus efeitos em nossas operações. As nossas unidades de produção no Brasil e Paraguai continuam operando e os resultados não sofreram grandes impactos em decorrência da pandemia – para maiores detalhes ver seção Covid-19 deste release.

Os resultados alcançados no ano-safra 19/20 (exercício encerrado em 30 de junho de 2020) não deixam dúvidas que nosso modelo de negócios e a execução da nossa estratégia foram assertivos e nos permitiram enfrentar com resiliência esse momento tão turbulento.

Encerramos o exercício 2019/2020 com Lucro Líquido de R\$119,6 milhões e EBITDA Ajustado de R\$177,6 milhões, resultado que reflete uma Receita Líquida de R\$559,1 milhões, composta por R\$71,5 milhões de venda de fazendas e R\$487,6 milhões de vendas de produtos agrícolas e arrendamentos.

Durante o exercício 2019/2020 realizamos a venda de 3.199 hectares, com valor nominal total de R\$84,7 milhões, o que representa um ganho de R\$61,4 milhões, com TIRs entre 14,3% e 21,4%.

Neste ano tivemos uma grande conquista, a Incorporação da Agrifirma. A Agrifirma era detentora de 28.930 hectares agrícolas localizadas no oeste da Bahia, o que trouxe sinergia e ganho de escala com as operações do cluster Bahia, já que as áreas são próximas às fazendas Chaparral e Jatobá, além de outros benefícios financeiros e comerciais.

Outra importante transação foi a aquisição da Fazenda Serra Grande, localizada no Município de Baixa Grande do Ribeiro no estado do Piauí. A fazenda tem uma área de 4,5 mil hectares, dos quais 2,9 mil hectares são agricultáveis a serem desenvolvidos, com aptidão para o cultivo de grãos.

Com a Incorporação da Agrifirma e aquisição da Fazenda Serra Grande, nosso portfólio passou a ter 269.065 hectares, dos quais 30% estão desenvolvidos, 28% estão em desenvolvimento e 42% refere-se ao banco de terras.

Ainda em relação a geração de valor na parte imobiliária, transformamos 2,0 mil hectares no Paraguai, terminamos o processo de transformação de 3,2 mil hectares iniciados no ano passado e desenvolvemos mais 500 hectares no Brasil.

Em 2020, a Companhia também realizou investimento de USD 1,0 milhão na Ag-Fintech Agrofy, focada no desenvolvimento da cadeia operacional do setor agrícola. Tal esforço busca inovação e melhor utilização da tecnologia e visa a maior eficiência e sustentabilidade do negócio. A startup consiste em um marketplace online, com um leque completo de soluções de e-commerce,

customizados para as necessidades dos comerciantes e seus respectivos canais parceiros, visando uma rota alternativa para conectar fazendeiros e fornecedores.

Do ponto de vista das operações agrícolas, entregamos forte resultado – EBITDA Ajustado de Operações (excluindo venda de fazendas) de R\$ 116,2 milhões, reflexo da comercialização de 252,4 mil toneladas de grãos, 4,5 mil toneladas de algodão, 2,1 milhão de toneladas de cana-de-açúcar e 5,7 mil toneladas de carne durante o exercício.

Momentos de crise trazem muitos desafios, mas também geram oportunidades de aprendizado e crescimento. Encerramos o ano-safra 2019/2020 com muitas perspectivas e preparados para os desafios que virão pela frente e iniciamos o novo ano mais robustos, com ferramentas e processos mais sofisticados, seguros de termos tomado as decisões corretas e de estarmos prontos para capturar as melhores oportunidades e gerar resultados sustentáveis.

### **Aderência à Câmara de Arbitragem do Mercado**

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

### **Relacionamento com Auditores Externos**

Os Auditores Independentes, Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S., que auditaram as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2020, prestaram serviços à BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas relacionados à auditoria e revisões trimestrais referentes aos trimestres findos em 30 de setembro e 31 de dezembro de 2019 e 31 de março de 2020

### **Considerações Finais**

A Administração da BrasilAgro agradece aos acionistas, clientes, fornecedores e instituições financeiras pela colaboração e confiança depositados e, em especial, aos seus colaboradores pela dedicação e esforço empreendidos.

Permanecemos à disposição para quaisquer outras informações.

#### **André Guillaumon**

CEO e Diretor de Operações

#### **Gustavo Javier Lopez**

Diretor Administrativo e de Relações com Investidores



## **Parecer do Conselho Fiscal**

Os membros do Conselho Fiscal da Brasilagro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, examinaram o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as Demonstrações Financeiras Consolidadas elaboradas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB") e as práticas contábeis adotadas no Brasil, todos referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2020.

Com base nos exames efetuados, considerando, ainda, o parecer da Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes, emitido nesta data, bem como as informações e esclarecimentos prestados pela Administração, os membros do Conselho Fiscal concluíram que referidos documentos foram devidamente elaborados e estão, em todos os seus aspectos relevantes, adequados, devendo, portanto, ser encaminhados à aprovação da Assembleia Geral da Companhia.

São Paulo, 27 de agosto de 2020.

**Fabiano Nunes Ferrari**

**Ivan Luisotto Alexandre**

**Débora de Souza Morsch**

## DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao trimestre e ano encerrados em 30 de junho de 2020.

São Paulo, 27 de agosto de 2020.

André Guillaumon

CEO e Diretor de Operações

Gustavo Javier Lopez

Diretor Administrativo e Diretor de Relações com Investidores

## DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao trimestre e ano encerrados em 30 de junho de 2020, emitido nesta data.

São Paulo, 27 de agosto de 2020.

André Guillaumon

CEO e Diretor de Operações

Gustavo Javier Lopez

Diretor Administrativo e Diretor de Relações com Investidores

## BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Balanços patrimoniais  
Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5.1	83.713	64.111	171.045	106.627
Títulos e valores mobiliários	5.2	-	1.245	-	4.038
Operações com derivativos	6	7.180	5.906	7.180	5.906
Contas a receber e créditos diversos	7	55.604	55.283	183.350	125.320
Estoques	8	114.826	81.212	138.778	97.068
Ativos biológicos	9	62.409	51.674	115.553	99.881
Transações com partes relacionadas	29	39.857	28.641	701	1.987
		363.589	288.072	616.607	440.827
Ativo não circulante mantido para venda	30	-	-	25.857	-
Não circulante					
Ativos biológicos	9	22.152	15.654	25.444	23.235
Títulos e valores mobiliários restritos	5.2	-	-	5.044	9.114
Operações com derivativos	6	1.746	1.013	1.746	1.013
Tributos diferidos	17.1	21.853	14.393	23.282	20.510
Contas a receber e créditos diversos	7	11.079	13.427	262.387	203.533
Propriedades para investimento	10	93.536	89.440	858.261	548.717
Transações com partes relacionadas	29	1.511	-	1.511	-
Investimentos	11	1.095.870	752.929	5.742	1.256
Imobilizado	12	29.509	37.609	115.925	107.852
Intangível		1.184	1.247	1.469	1.557
Direitos de uso	13	164.800	-	101.093	-
		1.443.240	925.712	1.401.904	916.787
Total do ativo		1.806.829	1.213.784	2.044.368	1.357.614

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Balancos patrimoniais  
Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>					
Circulante					
Fornecedores e outras obrigações	15	70.355	68.472	111.170	92.954
Empréstimos, financiamentos e debêntures	16	112.582	41.960	217.274	76.608
Obrigações trabalhistas		15.162	13.938	19.600	17.093
Operações com derivativos	6	18.333	11.055	18.333	11.055
Outros passivos	18	-	-	5.017	-
Transações com partes relacionadas	29	1.729	1.302	2.849	2.405
Arrendamentos a pagar	14	35.120	27.380	25.849	26.503
		<u>253.281</u>	<u>164.107</u>	<u>400.092</u>	<u>226.618</u>
Não circulante					
Fornecedores e outras obrigações	15	-	-	28.002	19.451
Empréstimos, financiamentos e debêntures	16	254.554	168.529	296.839	209.245
Tributos diferidos	17.1	-	-	34.031	-
Arrendamentos a pagar	14	150.261	-	126.514	20.943
Operações com derivativos	6	1.462	-	1.462	-
Provisão para demandas judiciais	27	574	615	1.485	824
Outros passivos	18	25.128	-	34.374	-
		<u>431.979</u>	<u>169.144</u>	<u>522.707</u>	<u>250.463</u>
Total do passivo		<u>685.260</u>	<u>333.251</u>	<u>922.799</u>	<u>477.081</u>
Patrimônio líquido					
Capital social	19.a	699.811	584.224	699.811	584.224
Reservas de capital	1.4	(34.292)	3.645	(34.292)	3.645
Ações em tesouraria	19.f	(31.501)	(35.208)	(31.501)	(35.208)
Reservas de lucro		358.606	281.052	358.606	281.052
Dividendos adicionais propostos	19.d	13.606	7.944	13.606	7.944
Resultados abrangentes	19.e	115.339	38.876	115.339	38.876
Total do patrimônio líquido		<u>1.121.569</u>	<u>880.533</u>	<u>1.121.569</u>	<u>880.533</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>1.806.829</u>	<u>1.213.784</u>	<u>2.044.368</u>	<u>1.357.614</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

### Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		01/07/2019 a 30/06/2020	01/07/2018 a 30/06/2019	01/07/2019 a 30/06/2020	01/07/2018 a 30/06/2019
Receita líquida	21.a	291.571	187.081	487.568	357.910
Ganho com venda de fazenda	21.b	-	-	61.420	142.812
Movimentação de valor justo de ativos biológicos e produtos agrícolas	9	97.673	21.043	160.371	56.718
Constituição de provisão do valor recuperável de produtos agrícolas, líquida	8.1	(2.402)	(1.561)	(4.153)	(2.040)
Custo das vendas	22	<u>(284.205)</u>	<u>(170.537)</u>	<u>(483.813)</u>	<u>(319.214)</u>
<b>Lucro bruto</b>		<b>102.637</b>	<b>36.026</b>	<b>221.393</b>	<b>236.186</b>
Despesas com vendas	22	(14.374)	(6.472)	(14.300)	(10.536)
Despesas gerais e administrativas	22	(36.122)	(33.811)	(43.890)	(38.812)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	24	(4.223)	(165)	1.231	(1.064)
Equivalência patrimonial	11.a	<u>139.413</u>	<u>183.435</u>	<u>(150)</u>	<u>1.102</u>
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro e impostos</b>		<b>187.331</b>	<b>179.013</b>	<b>164.284</b>	<b>186.876</b>
<b>Resultado financeiro, líquido</b>					
Receitas financeiras	25	222.837	132.955	375.413	310.538
Despesas financeiras	25	<u>(294.870)</u>	<u>(128.994)</u>	<u>(406.168)</u>	<u>(297.616)</u>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>115.298</b>	<b>182.974</b>	<b>133.529</b>	<b>199.798</b>
Imposto de renda e contribuição social	17.2	4.256	(5.895)	(13.975)	(22.719)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b><u>119.554</u></b>	<b><u>177.079</u></b>	<b><u>119.554</u></b>	<b><u>177.079</u></b>
Lucro básico por ação - em reais	26	<u>2,1092</u>	<u>3,2913</u>	<u>2,1092</u>	<u>3,2913</u>
Lucro diluído por ação - em reais	26	<u>2,0937</u>	<u>3,2727</u>	<u>2,0937</u>	<u>3,2727</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Demonstrações do resultado abrangente  
Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora e Consolidado	
		01/07/2019 a 30/06/2020	01/07/2018 a 30/06/2019
<b>Lucro líquido do período</b>		119.554	177.079
Resultados abrangentes a serem reclassificados para o resultado do período em períodos subsequentes:			
Efeito na conversão de investimentos no exterior	19.e	76.463	(1.007)
<b>Total do resultado abrangente</b>		<b>196.017</b>	<b>176.072</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

Notas	Reserva de Capital				Reservas de Lucro			Resultados abrangentes	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva de capital	Pagamento baseado em ações	Ações em tesouraria	Reserva legal	Reserva de investimento e expansão	Dividendos adicionais propostos			
<b>Saldo em 30 de junho de 2018</b>	584.224	-	1.997	(35.208)	16.703	137.270	10.995	39.883	-	755.864
Pagamento de dividendos adicionais	19.d	-	-	-	-	-	(10.995)	-	-	(10.995)
Plano de remuneração em ações	23.a	-	-	1.648	-	-	-	-	-	1.648
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	177.079	177.079
Constituição de reserva legal		-	-	-	8.854	-	-	-	(8.854)	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	-	-	-	(42.056)	(42.056)
Dividendos adicionais propostos		-	-	-	-	-	7.944	-	(7.944)	-
Constituição de reserva de investimento e expansão		-	-	-	-	118.225	-	-	(118.225)	-
Efeito na conversão de investimentos no exterior		-	-	-	-	-	-	(1.007)	-	(1.007)
<b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>	584.224	-	3.645	(35.208)	25.557	255.495	7.944	38.876	-	880.533

Notas	Reserva de Capital				Reservas de Lucro			Resultados abrangentes	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Ágio na emissão de ações	Pagamento baseado em ações	Ações em tesouraria	Reserva legal	Reserva de investimento e expansão	Dividendos adicionais propostos			
<b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>	584.224	-	3.645	(35.208)	25.557	255.495	7.944	38.876	-	880.533
Pagamento de dividendos adicionais	19.d	-	-	-	-	-	(7.944)	-	-	(7.944)
Aquisição Agrifirma	1.4	115.587	(33.566)	-	-	-	-	-	-	82.021
Plano de remuneração em ações	23.a	-	-	3.529	-	-	-	-	-	3.529
Transferência de ações em tesouraria	19.f	-	-	(3.707)	3.707	-	-	-	-	-
Pagamento de encargos do plano ILPA	23.a	-	-	(4.193)	-	-	-	-	-	(4.193)
Transferência de saldo remanescente do plano ILPA		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	119.554	119.554
Constituição de reserva legal	19.c	-	-	-	5.978	-	-	-	(5.978)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	19.d	-	-	-	-	-	-	-	(28.394)	(28.394)
Dividendos adicionais propostos	19.d	-	-	-	-	-	13.606	-	(13.606)	-
Constituição de reserva de investimento e expansão	19.c	-	-	-	-	71.576	-	-	(71.576)	-
Efeito na conversão de investimentos no exterior	19.e	-	-	-	-	-	-	76.463	-	76.463
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	699.811	(33.566)	(726)	(31.501)	31.535	327.071	13.606	115.339	-	1.121.569

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

Notas	Controladora		Consolidado	
	01/07/2019 a 30/06/2020	01/07/2018 a 30/06/2019	01/07/2019 a 30/06/2020	01/07/2018 a 30/06/2019
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro líquido do período	119.554	177.079	119.554	177.079
<b>Ajustes para conciliação do lucro exercício</b>				
Depreciação e amortização	22	41.112	13.938	60.249
Outros resultados com investimentos		166	-	-
Ganho na venda de fazenda	21.b	-	-	(61.420)
Valor residual de ativo imobilizado e intangível alienados		4.194	305	3.089
Baixas de propriedades para investimento		-	-	600
Equivalência patrimonial	11.a	(139.413)	(183.435)	150
Ganho não realizado com derivativos, líquidos	25	7.456	4.533	7.456
Rendimentos de aplicações financeiras, variação cambial e monetária e demais encargos financeiros, líquidos		23.370	10.426	42.276
Variação no valor justo do contas a receber pela venda de fazendas e outros passivos financeiros	25	1.053	-	(57.327)
Plano de incentivo baseado em ações – ILPA		1.827	1.507	1.510
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17.2	(7.460)	3.888	3.528
Valor justo dos ativos biológicos e dos produtos agrícolas não realizados	9	(97.673)	(21.043)	(160.371)
Provisão do valor recuperável de produtos agrícolas, líquida	8.1	2.402	1.561	4.153
Provisão (reversão) de perdas esperadas com recebíveis	22	279	(654)	(2.440)
Provisão para demandas judiciais	27	(41)	(351)	601
		(43.174)	7.754	(38.392)
<b>Variação nos ativos e passivos</b>				
Clientes		13.560	(19.683)	50.692
Estoques		(36.016)	(46.011)	(43.268)
Ativos biológicos		85.703	(6.959)	157.355
Impostos a recuperar		1.908	2.017	3.829
Operações com derivativos		3.893	19.307	3.893
Outros créditos		(13.620)	(445)	(21.210)
Fornecedores		5.411	17.087	(35.698)
Partes relacionadas		(136)	241	(440)
Tributos a pagar		(868)	666	31.146
Imposto de renda e contribuição social		-	-	-
Obrigações trabalhistas		(806)	2.365	(2.704)
Adiantamento de clientes		4.015	(4.461)	(212)
Arrendamentos a pagar		(50.863)	5.080	(42.688)
Outras obrigações		4.388	(576)	6.721
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>		(26.605)	(23.618)	69.024
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Adições ao imobilizado e intangível		(6.076)	(11.250)	(25.087)
Adições às propriedades para investimento		(9.027)	(12.947)	(24.173)
Resgate (aplicação) em títulos e valores mobiliários, líquido		(2.591)	23.173	7.483
Dividendos recebidos		61.620	49.709	-
Redução (aumento) de investimento e participações	11	(91.462)	(6.766)	-
Caixa adquirido em combinação de negócios	1.4	-	-	1.071
Aquisição de investimento e participações	11	(4.127)	-	(4.127)
Caixa recebido por venda de fazendas		-	-	15.538
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento</b>		(51.663)	41.919	(29.295)
<b>FLUXOS DE CAIXAS DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Pagamentos por compra de Fazendas		-	-	(2.578)
Empréstimos e financiamentos captados	16	213.056	25.393	301.009
Juros pagos de empréstimos e financiamentos	16	(17.625)	(525)	(86.013)
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	16	(53.141)	(15.908)	(143.967)
Dividendos pagos	19.d	(50.000)	(41.000)	(50.000)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento</b>		92.290	(32.040)	18.451
<b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>14.022</b>	<b>(13.739)</b>	<b>58.180</b>
<b>Efeito da variação cambial nas disponibilidades</b>		<b>5.580</b>	<b>(290)</b>	<b>6.238</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	5.1	64.111	78.140	106.627
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	5.1	83.713	64.111	171.045

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Demonstrações dos valores adicionados  
Exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

Notas	Controladora		Consolidado		
	01/07/2019 a 30/06/2020	01/07/2018 a 30/06/2019	01/07/2019 a 30/06/2020	01/07/2018 a 30/06/2019	
<b>Receitas</b>					
Receita operacional bruta	21	296.033	190.924	497.345	365.772
Ganho com venda de fazenda	21	-	-	61.420	142.812
Movimentação de valor justo de ativos biológicos e produtos agrícolas	9	97.673	21.043	160.371	56.718
Provisão do valor recuperável de produtos agrícolas, líquida	8.1	(2.402)	(1.561)	(4.153)	(2.040)
Outras receitas e despesas		(4.223)	(165)	1.231	(1.064)
Provisão para crédito de recebíveis	22	(279)	654	2.440	530
		<u>386.802</u>	<u>210.895</u>	<u>718.654</u>	<u>562.728</u>
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>					
Custo das vendas		(326.400)	(157.156)	(545.572)	(296.720)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(21.748)	(13.873)	(26.756)	(18.432)
		<u>(348.148)</u>	<u>(171.029)</u>	<u>(572.328)</u>	<u>(315.152)</u>
<b>Valor adicionado bruto</b>					
Depreciação e amortização	22	38.654	39.866	146.326	247.576
		<u>41.112</u>	<u>(13.938)</u>	<u>60.249</u>	<u>(23.078)</u>
<b>Valor adicionado líquido produzido (utilizado) pela Companhia</b>					
		<u>79.766</u>	<u>25.928</u>	<u>206.575</u>	<u>224.498</u>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>					
Resultado de equivalência patrimonial	11.a	139.413	183.435	(150)	1.102
Receitas financeiras	25	222.837	132.955	375.413	310.538
		<u>362.250</u>	<u>316.390</u>	<u>375.263</u>	<u>311.640</u>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>					
		<u><b>442.016</b></u>	<u><b>342.318</b></u>	<u><b>581.838</b></u>	<u><b>536.138</b></u>
<b>Pessoal e encargos</b>					
Remuneração direta		20.143	20.859	22.834	23.236
Benefícios		2.509	2.787	3.042	3.120
F.G.T.S.		572	421	723	490
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>					
Federais (inclui IRPJ e CSLL diferidos)		3.485	10.685	28.821	32.062
Estaduais		835	710	1.248	1.496
Municipais		449	393	729	529
<b>Financiadores</b>					
Despesas financeiras		294.281	128.808	404.712	297.323
Aluguéis		188	576	175	803
<b>Remuneração do capital próprio</b>					
Dividendos mínimos obrigatórios	19.d	28.394	42.056	28.394	42.056
Dividendos adicionais propostos	19.d	13.606	7.944	13.606	7.944
Lucro líquido do exercício retido		77.554	127.079	77.554	127.079
<b>Valor adicionado distribuído</b>					
		<u><b>442.016</b></u>	<u><b>342.318</b></u>	<u><b>581.838</b></u>	<u><b>536.138</b></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 1. Informações gerais

A BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas (“BrasilAgro”), (“Companhia”) ou (“Controladora”), foi constituída em 23 de setembro de 2005 e possui sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1309, em São Paulo e filiais no Brasil nos Estados da Bahia, Goiás, Mato Grosso, Minas Gerais, Maranhão e Piauí e no Paraguai no Estado de Boquerón. A Companhia é controlada pela Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria (“Cresud S.A.C.I.F.Y.A.”), empresa situada na Argentina que tem como principais atividades a exploração agropecuária e imobiliária.

A Companhia participa no capital de outras empresas (“controladas”), tem como objeto social atividades de:

- exploração da atividade agrícola, pecuária e florestal de qualquer espécie e natureza e prestação de serviços direta ou indiretamente relacionados;
- importação e exportação de produtos e insumos agrícolas e relacionados à atividade pecuária;
- compra, venda e/ou locação de propriedades, terrenos, edificações e imóveis em áreas rurais e/ou urbanas;
- intermediação em operações de natureza imobiliária de quaisquer tipos;
- participação, como sócia, em outras sociedades, simples ou empresárias e em empreendimentos comerciais de qualquer natureza, no Brasil e/ou no exterior, relacionadas direta ou indiretamente aos objetivos aqui descritos, e
- administração de bens próprios e de terceiros.

A Companhia e suas controladas atuam em 16 (dezesesseis) fazendas distribuídas em 6 (seis) estados do Brasil e 1 (uma) fazenda no Paraguai, totalizando uma área de 215.330 hectares de terras próprias e 53.735 de hectares de terras arrendadas.

### 1.1. Vendas de Fazendas

#### Vendas de fazendas realizadas no exercício anterior

##### **a) Venda Fazenda Jatobá II**

Em 13 de junho de 2018, a Companhia celebrou Compromisso de Venda e Compra em uma área total de 9.784 hectares (7.485 hectares agricultáveis) da Fazenda Jatobá, propriedade rural localizada no Município de Jaborandi – BA, pelo valor de 285 sacas de soja por hectare útil equivalente a R\$123.335 em 31 de julho de 2018.

Em 31 de julho de 2018, o comprador realizou o pagamento da primeira parcela no valor de R\$21.000, equivalente a 300.000 sacas de soja, e atendeu as condições previstas em contrato, obtendo a transferência da posse e possibilitando o reconhecimento da receita por parte da Companhia. O saldo remanescente será pago em sete parcelas anuais. (Nota 7.1.e – Jatobá II). O impacto contábil no resultado está demonstrado na Nota 19.b.

##### **b) Venda Fazenda Alto Taquari I**

Em 21 de novembro de 2018, a Companhia divulgou, Fato Relevante referente à venda de uma área de 103 hectares agricultáveis da Fazenda Alto Taquari pelo valor de 1.100 sacas por hectare útil, equivalente a R\$6.871 em 02 de julho de 2018.

Em 19 de novembro de 2018, o comprador realizou pagamento inicial de R\$1.491 equivalente a 22.656

## **BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

sacas de soja e o saldo remanescente será pago em quatro anos, sendo duas parcelas por ano (Nota 7.1.e – Alto Taquari I).

### **c) Venda Fazenda Jatobá III**

Em 28 de junho de 2019, a Companhia celebrou Compromisso de Venda e Compra em uma área total de 3.125 hectares (2.473 hectares úteis) da Fazenda Jatobá, propriedade rural localizada no Município de Jaborandi – BA, pelo valor de 285 sacas de soja por hectare útil, equivalente a R\$47.016 em 28 de junho de 2019.

Em 28 de junho de 2019, o comprador realizou o pagamento da primeira parcela no valor de R\$5.000 e em 31 de julho 2019 efetuou o pagamento de mais R\$5.000. O saldo remanescente equivalente a 563.844 sacas de soja, será pago em seis parcelas anuais. (Nota 7.1.e – Jatobá III).

Vendas de fazendas realizadas dentro do exercício

### **d) Venda Fazenda Jatobá IV**

Em 11 de julho de 2019, a Companhia celebrou Compromisso de Venda e Compra em uma área total de 1.134 hectares (893 hectares úteis) da Fazenda Jatobá, propriedade rural localizada no Município de Jaborandi – BA, pelo valor de 270.000 sacas de soja por hectare útil, equivalente a R\$23.183.

Em 02 de setembro de 2019, o comprador realizou o pagamento da primeira parcela no valor de R\$2.698. O saldo remanescente equivalente a 232.000 sacas de soja, será pago em seis parcelas anuais. (Nota 7.1.e – Jatobá IV).

### **e) Venda Fazenda Alto Taquari II**

Em 29 de outubro de 2019, a Companhia celebrou Compromisso de Venda e Compra em uma área total de 85 hectares (65 hectares agricultáveis) da Fazenda Alto Taquari, propriedade rural localizada no Município de Alto Taquari – MT, pelo valor de 71.500 sacas de soja por hectare útil, equivalente a R\$5.513. Na mesma data, o comprador realizou o pagamento da primeira parcela no valor de R\$1.044. O saldo remanescente equivalente a 57.200 sacas de soja será pago em quatro parcelas anuais.

### **f) Venda Fazenda Alto Taquari III**

Em 29 de maio de 2020, a Companhia celebrou Compromisso de Venda e Compra em uma área total de 105 hectares (105 hectares agricultáveis) da Fazenda Alto Taquari, propriedade rural localizada no Município de Alto Taquari – MT, pelo valor de 115.478 sacas de soja por hectare útil, equivalente a R\$11.037. Na mesma data, o comprador realizou o pagamento da primeira parcela no valor de R\$1.763. O saldo remanescente equivalente a 93.478 sacas de soja será pago em cinco parcelas anuais.

### **g) Venda Fazenda Jatobá V**

Em 30 de junho de 2020, a Companhia celebrou Compromisso de Venda e Compra em uma área total de 1.875 hectares (1.500 hectares úteis) da Fazenda Jatobá, propriedade rural localizada no Município de Jaborandi – BA, pelo valor de 450.000 sacas de soja por hectare útil, equivalente a R\$45.015.

Na mesma data, o comprador realizou o pagamento da primeira parcela no valor de R\$5.000. O saldo remanescente equivalente a 397.368 sacas de soja, será pago em sete parcelas anuais. (Nota 7.1.e – Jatobá V).

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 1.2. Aquisição da Fazenda Serra Grande

Em 18 de maio de 2020, a Companhia celebrou Compromisso de Compra de uma área total de 4.489 hectares da Fazenda Serra Grande, propriedade rural localizada no Município de Baixa Grande do Ribeiro – PI, pelo valor de R\$25.047. Em 18 de maio de 2020, a Companhia realizou o pagamento da primeira parcela no valor de R\$8.047 para obter a posse da terra. Em 30 de junho de 2020, a obrigação refere-se predominantemente à entrega de 162.000 sacas de soja em 3 parcelas anuais de 54.000 sacas cada. A Companhia mantém sua obrigação mensurada a valor justo por meio do resultado, conforme requerido pelo CPC 46/IFRS 13.

## 1.3. Novos investimentos

### Agrofy

Em 27 de junho de 2019, o Conselho de Administração aprovou um investimento de US\$1.000 (R\$4.127) na Ag-Fintech Agrofy, que representa uma participação de 1,8% da startup. Em 23 de setembro de 2019, foi feito o pagamento de 50% do valor (R\$2.087), em 16 de dezembro de 2019 foi pago o valor remanescente (Nota 11).

## 1.4. Combinação de negócios - Agrifirma

A Companhia celebrou em 22 de novembro de 2019 um acordo de incorporação com Agrifirma Holding S.A. (“Agrifirma Holding”). O acordo estabelece que a BrasilAgro deverá incorporar a Agrifirma Holding e receber todos os seus bens, direitos e obrigações, passando a ser titular de 100% do capital social da subsidiária Agrifirma Agropecuária bem como seus investimentos. Em contrapartida, os acionistas vendedores receberão ações ordinárias e Bônus de Subscrição (“Bônus Agrifirma”) de emissão da BrasilAgro.

Agrifirma Brasil Agropecuária S.A. (“Agrifirma”) e suas subsidiárias atuam na produção, industrialização, armazenagem, comercialização de produtos agrícolas e prestação de serviços agrícolas, bem como a administração e exploração de suas propriedades. Por ser um grupo que opera em atividades do mesmo segmento da incorporadora, são esperados de imediato: benefícios operacionais, financeiros e comerciais, tais como, diluição das despesas gerais e administrativa, sinergias e ganho de escala com as operações e potencial de geração de valor imobiliário em áreas não desenvolvidas.

O Grupo Agrifirma é formado por sua controladora (Agrifirma Brasil Agropecuária S.A.) e quatro subsidiárias, sendo: Agrifirma Bahia Agropecuária Ltda., I.A. Agro Ltda., GL Empreendimentos e Participações Ltda. e Agrifirma Delaware LLC, para as quais a Agrifirma mantém 99,99% de participação.

A incorporação estava vinculada a determinadas exigências, obrigações estipuladas em contrato que poderiam suspender o negócio caso não se realizassem. Em 27 de janeiro de 2020, essas condições suspensivas foram inteiramente superadas e a BrasilAgro incorporou a Agrifirma Holding, passando a consolidar seus ativos e passivos integralmente e o resultado a partir desta data.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 1.4.1 Quantidade de ações entregues como contraprestação

A definição da quantidade de ações pode ser compreendida por meio de três etapas principais: Relação de Troca Inicial (números preliminares), Relação de Troca Final (ajuste na relação de troca) e Ajustes por Indenizações:

### Relação de Troca Inicial

Para promover as negociações durante as diversas etapas e aprovações previstas em contrato, as partes definiram uma primeira relação de troca com base em patrimônios líquidos preliminares levantados em 30 de junho de 2019, levando-se em consideração, em especial, os imóveis detidos pela BrasilAgro e Agrifirma Holding, conforme avaliação realizada por um terceiro independente. Ficou estabelecido que a quantidade necessária para adquirir a Agrifirma Holding seria de 5.869.872 ações, segregadas nas seguintes categorias:

	<u>Relação de Troca Inicial</u>
Ações não restritas	4.402.404
Ações com restrição de venda	812.981
<b>Ações emitidas e entregues (i)</b>	<b>5.215.385</b>
Bônus Agrifirma (ii)	654.487
	<b>5.869.872</b>

(i) O capital social da BrasilAgro foi aumentado em R\$115.587, passando de R\$ 584.224 para R\$699.811, mediante a emissão de 5.215.385 novas ações ordinárias da Companhia, as quais foram subscritas e integralizadas pelos acionistas da Agrifirma Holding, e

(ii) Emissão do Bônus Agrifirma em favor de um dos acionistas vendedores, o qual lhe dá o direito de subscrever até 654.487 novas ações ordinárias da Companhia em 22 de janeiro de 2022, com preço de exercício de R\$0,01 real por ação.

### Relação de Troca Final

Nos termos do Acordo de Incorporação, a Relação de Troca Inicial deve ser ajustada para refletir a variação dos patrimônios líquidos das Companhias do balanço preliminar em 30 de junho de 2019 até a data de consumação da incorporação em 27 de janeiro de 2020, data de aquisição da Agrifirma pela BrasilAgro.

Em 01 de abril de 2020, a BrasilAgro comunicou aos acionistas da Agrifirma Holding que a Relação de Troca Final baseada na evolução dos patrimônios líquidos até 27 de janeiro de 2020, atingiu o número de 5.392.872 ações, quantidade mínima fixada em contrato:

	<u>Relação de Troca Inicial</u>	<u>Ajuste na relação de troca</u>	<u>Relação de Troca Final</u>
Ações não restritas	4.402.404	(357.750)	4.044.654
Ações com restrição de venda	812.981	(66.065)	746.916
<b>Total de ações (i)</b>	<b>5.215.385</b>	<b>(423.815)</b>	<b>4.791.570</b>
Bônus de Subscrição (ii)	654.487	(53.185)	601.302
	<b>5.869.872</b>	<b>(477.000)</b>	<b>5.392.872</b>

i) O ajuste na relação de troca determina que os acionistas vendedores, detentores das 5.215.385 ações previamente calculadas na primeira relação de troca, deverão devolver 423.815 ações, pois a evolução patrimonial da incorporada demonstrou uma redução do seu valor em comparação à etapa inicial de

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

negociações. O processo de devolução das ações está em andamento e deverá ser concluído no terceiro trimestre de 2020.

- ii) A devolução de ações não se aplica ao Bônus Agrifirma porque as ações que compõem o benefício não forem entregues, contudo, o ajuste na relação de troca diminuiu o valor do benefício em 53.185 ações, que não poderão ser exercidas na data do seu vencimento.

## Ajustes por indenizações

O acordo estabelece obrigações de indenização tanto pela BrasilAgro como pelos acionistas vendedores em caso de certas perdas identificadas contratualmente se materializem no prazo de 2 anos contados a partir da data da transação.

Em 18 de junho de 2020, a BrasilAgro e os acionistas vendedores assinaram um Settlement Agreement pelo qual se aprova a Relação de Troca Final que resulta no número mínimo de 5.392.872 ações. As partes também acordaram que em função da resolução de uma contingência até a data do Settlement Agreement, os acionistas vendedores deverão devolver o montante de R\$3.500.000 em ações restritas e Bônus Agrifirma em 27 de janeiro de 2022, sendo a quantidade calculada pelo valor de indenização dividido pela cotação da ação AGRO3 nos 90 dias anteriores à data em questão.

O quadro abaixo demonstra os ajustes realizados para estimar o montante dado em troca do controle em 27 de janeiro de 2020:

	<b>Relação de Troca final</b>	<b>Ajustes por indenizações (a)</b>	<b>Relacao de troca final ajustada por indenizações</b>
Ações não restritas	4.044.654	-	4.044.654
Ações com restrição de venda	746.916	(109.291)	637.625
<b>Total de ações</b>	<b>4.791.570</b>	<b>(109.291)</b>	<b>4.682.279</b>
Bônus de Subscrição	601.302	(87.985)	513.317
	<b>5.392.872</b>	<b>(197.276)</b>	<b>5.195.596</b>

(a) Para estimar a quantidade de ações restritas a devolver e a redução na quantidade de ações a serem emitidas pelo exercício do Bônus Agrifirma na data da aquisição, o valor foi dividido pela média da cotação de ações AGRO3 num período de 90 dias antes de 27 de janeiro de 2020.

## **1.4.2 Contabilização da transação pela BrasilAgro**

Com base nas informações disponíveis na data destas demonstrações financeiras, a BrasilAgro realizou uma estimativa do valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos da Agrifirma Holding assim como da contraprestação em 27 de janeiro de 2020. Para fins de mensuração da estimativa da contraprestação foi considerada a quantidade de ações ordinárias atualizada pelo valor das indenizações.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## Patrimônio líquido a valor justo

O quadro abaixo demonstra os ativos e passivos identificáveis do Grupo Agrifirma ao seu valor justo em 27 de janeiro de 2020:

<b>Ativos</b>	<b>27/01/2020</b>
Caixa e equivalentes de caixa	1.071
Contas a receber de clientes	3.313
Estoques	1.461
Ativos biológicos	4.883
Impostos e contribuições a recuperar	3.012
Ativo não circulante mantido para venda	23.842
Partes relacionadas	36
Outros créditos	6.025
	<b>43.643</b>
Outros créditos	15.986
Propriedades para investimento	197.711
Ativo imobilizado	23.541
	<b>237.238</b>
<b>Total dos ativos</b>	<b>280.881</b>
<b>Passivos</b>	<b>27/01/2020</b>
Fornecedores	792
Empréstimos e financiamentos	123.862
Imposto de renda e contribuição social a recolher	19
Impostos a recolher	646
Obrigações trabalhistas	2.894
Outras contas a pagar	15.590
	<b>143.803</b>
Provisão para contingências	60
Outras contas a pagar	3.206
Passivo fiscal diferido	27.763
<b>Total dos passivos</b>	<b>31.029</b>
<b>Total dos Ativos identificáveis líquidos ao Valor Justo</b>	<b>106.049</b>
Ágio por expectativa de rentabilidade futura (a)	47
Total da contraprestação	106.096

a) O ágio por expectativa de rentabilidade futura (*goodwill*) é atribuído à rentabilidade esperada com os ganhos de sinergia e escala nas operações agrícolas e na geração de valor imobiliário em áreas não desenvolvidas. A BrasilAgro estima que a amortização do ágio não é dedutível para fins tributários.

A tabela a seguir, resume a alocação da estimativa da contraprestação entre os ativos e passivos da Agrifirma Holding:

## Estimativa da contraprestação ao valor justo

	<b>Quantidade</b>	<b>Cotação em 27.01.2020</b>	<b>Valor</b>
Ações restritas e não restritas (Relação de Troca Inicial)	5.215.385	-	115.587
Reserva de capital (Nota 19.b)	-	-	(33.566)
<b>Ações não restritas</b>	<b>4.044.654</b>	<b>20,28</b>	<b>82.021</b>
Ações com restrição de venda	637.625	20,28	12.930
Bônus Agrifirma (a)	513.317	20,27	10.405
Dividendos Bônus Agrifirma (b)			740
<b>Estimativa da contraprestação ao valor justo</b>	<b>5.195.596</b>		<b>106.096</b>



# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para valorização da contraprestação a valor justo na data da aquisição foram consideradas as seguintes premissas:

- a) Ações não restritas e ações restritas: para estimar o valor justo das ações restritas e não restritas, a quantidade ações conforme relação de troca final ajustada pelas indenizações foram valorizadas considerando a cotação da Agro3 na B3 em 27 de janeiro de 2020.
- b) Bônus Agrifirma: é mensurado de acordo com a cotação da Agro3 na B3 em 27 de janeiro de 2020 descontando o valor simbólico de 0,01 centavo estipulado como pagamento para o seu exercício.
- c) Dividendos Bônus Agrifirma: para estimar o valor justo do Dividendos Bonus Agrifirma foi considerado o Dividend yield médio dos últimos 4 anos, aplicado a cotação da Agro3 na B3 em 27 de janeiro de 2020 e descontado a valor presente.

A contraprestação transferida pelo controle da Agrifirma está reconhecida no patrimônio líquido e no passivo, na rubrica Outros passivos. Ações restritas, Bônus Agrifirma e Dividendos Bônus Agrifirma podem variar em função de certos eventos identificados no acordo e por esse motivo não atendem a definição de instrumento patrimonial conforme IAS 32 – *Financial Instruments*, portanto são reconhecidas como passivos financeiros a valor justo contra resultado. As ações restritas estão sendo consideradas no cálculo do lucro básico por ação e o bônus de subscrição está sendo considerado como ação ordinária potencial, sendo considerado no cálculo do lucro diluído por ação.

A classe de ações sem restrição não possui o elemento de variabilidade sendo a única reconhecida dentro do patrimônio líquido. A diferença entre o aumento de capital (conforme protocolo de incorporação) e a contraprestação das ações não restritas em 27 de janeiro de 2020 é registrada como Reserva de Capital.

## 1.4.4. Outras Informações

Os resultados do Grupo Agrifirma são consolidados pela BrasilAgro no período de 27 de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 e o montante incorporado nestas demonstrações financeiras é apresentado a seguir:

	27/01/2020 a 30/06/2020
Receita líquida	19.194
Lucro líquido do período	1

Caso a transação tivesse sido consumada em 1 de julho de 2019 a receita e os resultados consolidados da BrasilAgro teriam sido os apresentados a seguir:

	01/07/2019 a 30/06/2020
Receita líquida	27.949
Prejuízo do exercício	(64.305)

## 1.5. Impactos COVID-19

Os casos COVID-19 foram reportados pela primeira vez em 31 de dezembro de 2019 e desde então se espalharam por diversos países com relatos de múltiplas fatalidades ocasionadas pelo vírus, incluindo o Brasil e o Paraguai onde a Companhia opera. Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde declarou pandemia global.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ainda em março, a Companhia elaborou e colocou em prática um plano abrangendo diversas medidas para preservar a saúde dos nossos colaboradores, contribuir com a contenção do COVID-19 e mitigar seus efeitos em nossas operações, dentre as quais destacam-se:

- Criação de um Comitê de Prevenção e Risco para avaliação contínua da situação geral, atualização das medidas preventivas e ações de minimização de riscos, assim como para coordenação da execução de planos de ação;
- Rotina de trabalho remoto (home office) para grupos de risco e colaboradores do escritório corporativo em São Paulo;
- Adoção de diversas medidas e protocolos no sentido de preservar a segurança de todas as pessoas envolvidas em seu contexto operacional, seguindo as orientações do Ministério da Saúde;
- Planos de contingência para sustentação de suas operações;

As operações no Brasil e Paraguai continuam normalmente e, até o momento, a Companhia não sofreu qualquer impacto material causado pela disseminação do COVID-19.

O COVID-19 pode afetar as operações da Companhia se parte significativa de sua força de trabalho não conseguir trabalhar efetivamente, por causa da disseminação do vírus, quarentenas, ações governamentais, fechamento de instalações ou outras restrições. Uma parte da receita da Companhia é originada das vendas de commodities feita para clientes locais, mas que tem um mercado global que depende de uma extensa cadeia de logística e suprimentos, incluindo portos, centros de distribuição e fornecedores. Além disso, a alta volatilidade no preço do dólar e das commodities pode resultar em possíveis perdas para a Companhia.

Em relação ao seu negócio, fator que merece destaque é a forte demanda por exportações, favorecidas pela valorização do dólar. Em relação à cadeia logística, cabe salientar que não foram verificadas rupturas relevantes nas operações e logística de exportação, bem como nas operações de recebimento de insumos, os quais já estão em grande parte adquiridos. A respeito dos compromissos de venda para clientes firmados para safra 2019/2020, a Companhia não identificou alterações relevantes em sua composição, visto que sua origem reside em uma forte correlação com a forma como as negociações são realizadas e os *players* escolhidos como parceiros comerciais, não tendo sido identificados, até o momento, questões relacionadas a estes compromissos. Adicionalmente, a Companhia está bem posicionada para ultrapassar os efeitos advindos da COVID-19, tendo como principais preocupações a manutenção do caixa, a alavancagem financeira e a eficiência de custos e dívidas, alinhadas com as políticas de risco adotadas pela Companhia.

A liquidez de curto e longo prazo estão preservadas e, mesmo eventuais alterações em embarques e recebimentos, estão dimensionados para que não afetem de forma relevante a posição financeira da Companhia. A BrasilAgro não identificou riscos relevantes em relação à sua capacidade de continuar operando. Por fim, não foram constatados eventos subsequentes relevantes a serem divulgados, relacionados a fatos que tenham se tornado conhecidos após a data base de 30 de junho de 2020

## 1.6. Ataque cibernético

Em 21 outubro de 2019, a Companhia, sofreu um ataque cibernético de *ransomware* que causou uma interrupção parcial e temporária de suas operações. A Companhia executou seus planos de contingência, continuou operando parcialmente durante o ataque cibernético e reconectou progressivamente seus sistemas operacionais desde o ataque.

Após o incidente, tomamos algumas medidas preventivas adicionais, revalidamos nossos processos tecnológicos, aprimoramos nossos controles de maneira a minimizar os riscos cibernéticos aos quais estávamos expostos. Embora o vetor de entrada do ataque cibernético não possa ser identificado, o processo e as características do ataque cibernético puderam ser identificados satisfatoriamente.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Acreditamos que isso nos ajudará a revisar nossos sistemas de tecnologias da informação para evitar novos ataques cibernéticos.

## 2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

### 2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”), emitidas pelo Comitê de Normas Internacionais de Contabilidade (“International Accounting Standards Board” – “IASB”), e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BR GAAP”), que compreendem as normas emanadas da legislação societária brasileira, bem como os Pronunciamentos Contábeis, as Orientações e as Interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

A Administração da Companhia, afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Em 27 de agosto de 2020, a Diretoria, o Conselho Fiscal e Conselho de Administração aprovaram as demonstrações financeiras e autorizaram sua divulgação.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração não identificou nenhuma incerteza relevante sobre a capacidade da Companhia de dar continuidade as suas atividades nos próximos 12 meses.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas. Também exige que a administração exerça seu julgamento no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 3.

Os dados não financeiros incluídos nessas demonstrações financeiras, tais como volume de vendas, área total plantada e arrendada, número de fazendas e meio ambiente, não foram examinados pelos auditores independentes.

Para melhorar apresentação sobre os impactos da adoção inicial da IFRS 16/CPC 06 (R2) e garantir a comparabilidade das informações contábil-financeiras, a Companhia realizou reclassificações no ano comparativo. Contratos de arrendamentos que foram apresentados em 30 de junho de 2019 nas rubricas fornecedores e outras obrigações, transações com partes relacionadas e Arrendamentos financeiros foram reclassificados para a nova rubrica Arrendamentos a pagar (Nota 14).

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são compostas pelas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas, em 30 de junho de 2020 e 2019, conforme demonstrado abaixo.

<u>Controladas e controlada em conjunto (%)</u>	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Jaborandi Agrícola	99,99	99,99
Jaborandi	99,99	99,99
Cremaq	99,99	99,99
Engenho	99,99	99,99
Araucária	99,99	99,99
Mogno	99,99	99,99
Cajueiro	99,99	99,99
Ceibo	99,99	99,99
Flamboyant	99,99	99,99
Agrifirma	99,99	-
Agrifirma Bahia (*)	99,99	-
I.A. Agro (*)	99,99	-
GL (*)	99,99	-
Delaware (*)	100,00	-
Palmeiras	99,99	99,99
Moroti	99,99	99,99

(\*) Subsidiárias da Agrifirma – controle indireto.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de obtenção de controle, sendo consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. O investidor controla a investida quando está exposto a, ou tem direitos sobre, retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida e tem a capacidade de afetar esses retornos por meio de seu poder sobre a investida.

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo exercício de divulgação que o da Companhia, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intragrupo, receitas e despesas são eliminadas por completo nas demonstrações financeiras consolidadas.

## **2.2. Conversão de moeda estrangeira**

### a) Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras de cada uma das controladas sediadas no Brasil e da própria Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico, no qual essas empresas atuam ("a moeda funcional"), para as quais a moeda funcional e de apresentação é o real ("R\$"). Para as controladas Palmeiras S.A ("Palmeiras") e Agropecuária Moroti S.A ("Moroti") e a *Joint Venture* Cresca S.A. ("Cresca"), empresas com sede no Paraguai, a moeda funcional é o dólar norte americano.

### b) Transações e saldos em moedas estrangeiras

As operações com moedas estrangeiras são convertidas para a moeda funcional, utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações ou da avaliação, quando os itens são remensurados.

Os ganhos e as perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão pelas taxas de câmbio do final do exercício, referentes a ativos e passivos monetários em moedas estrangeiras, são reconhecidos na demonstração do resultado.

### c) Empresas do grupo no exterior

Na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia, as demonstrações financeiras das empresas Palmeiras, Moroti e Cresca, cuja moeda funcional é o dólar norte americano são convertidas para reais como segue: a) Balanço Patrimonial, à taxa de câmbio de encerramento de cada exercício; e b) Demonstração de Resultado, à taxa de câmbio média do exercício. Os efeitos das variações da taxa de câmbio resultantes dessas conversões são apresentados sob a rubrica "Ajuste de Avaliação Patrimonial"

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

nas Demonstrações da Mutação do Patrimônio Líquido e na Demonstrac o do Resultado Abrangente.

## 2.3. Investimentos em controladas e em joint venture

Nas demonstrac es financeiras individuais, os investimentos em controladas, e nas individuais e consolidadas, os investimentos em *joint venture*, são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial.

A *joint venture*   um acordo por meio do qual as partes que tenham controle conjunto, têm direitos aos ativos líquidos da *joint venture*. Controle conjunto   o compartilhamento contratualmente acordado, existente apenas quando decisões sobre as atividades pertinentes exigirem consentimento unânime das partes.

## 2.4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários, com vencimentos de até 90 dias da data de sua contratac o e opera es compromissadas de curto prazo de alta liquidez, para os quais não existem multas ou quaisquer outras restri es para seu resgate imediato junto ao emissor do instrumento. Os títulos e valores mobiliários incluem as aplica es financeiras dadas em garantia de empréstimos e financiamentos registrados no ativo não circulante com base nos vencimentos dos empréstimos e financiamentos a que se referem.

Os equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários são mensurados a valor justo por meio do resultado. As aplica es em certificados de depósitos e opera es compromissadas podem ter prazos de vencimento superior a 90 dias da data e contratac o, e podem ter garantia de recompra fornecida contratualmente pela institui o financeira emissora do título, permitindo o resgate dos títulos ao valor investido originalmente mais os juros decorridos sem qualquer penalidade. Esses títulos são classificados como equivalentes de caixa. As aplica es em certificados de depósitos que não reúnem condi es de resgates sem penalidade são mantidas em títulos e valores mobiliários.

Certos acordos de d vida exigem que a Companhia mantenha títulos e valores mobiliários como garantia para os saldos em aberto. Tais aplica es são vinculadas enquanto mantidas em garantia. A Companhia contabiliza as compras e as vendas de tais aplica es como atividades de investimentos na demonstra o de fluxos de caixa.

Os investimentos de renda fixa têm como objetivo a manuten o do valor das disponibilidades detidos pela Companhia e ainda não alocados na atividade rural, sendo os mesmos guiados por uma política aprovada pelo Conselho de Administra o.

## 2.5. Instrumentos financeiros

### a) Ativos financeiros

#### *Reconhecimento inicial e mensura o*

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial como subsequentemente mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado.

A classifica o dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. As contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático são mensuradas pelo preço de transa o determinado de acordo com o CPC 47.

## BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo.

### *Mensuração subsequente*

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros da Companhia são classificados em:

i. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado compreendem ativos financeiros mantidos para negociação, ativos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado ou ativos financeiros a ser obrigatoriamente mensurados ao valor justo. A Companhia designa certos ativos financeiros no reconhecimento inicial pelo valor justo por meio do resultado. Esta designação não pode ser alterada posteriormente. Estes ativos são representados, principalmente, por títulos e valores mobiliários, derivativos e por recebíveis pela venda de fazendas, que consistem em instrumentos de dívidas reconhecidos no balanço consolidado dentro de "Clientes".

Variações de valor justo relativos aos créditos com a venda de fazendas designados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos em "Receita/Despesa na atualização dos recebíveis de fazenda" dentro de "Resultado financeiro".

ii. Ativos financeiros ao valor custo amortizado (instrumento de dívida).

A Companhia mensura os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais.

Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, empréstimos a coligadas e títulos e valores mobiliários dados em garantia dos empréstimos e financiamentos.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo valor justo por meio do resultado. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que a Companhia espera receber, descontados a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais.

A Companhia considera um ativo financeiro em situação de inadimplemento quando os pagamentos contratuais estão vencidos há 90 dias. No entanto, em certos casos, a Companhia também pode considerar que um ativo financeiro está em inadimplemento quando informações internas ou externas indicam ser improvável a Companhia receber integralmente os valores contratuais em aberto antes de levar em conta quaisquer melhorias de crédito mantidas pela Companhia. Um ativo financeiro é baixado quando não há expectativa razoável de recuperação dos fluxos de caixa contratuais.

Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência de perdas de crédito esperadas incluem:

- (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) A Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, garante ao tomador uma concessão que o credor não consideraria;
- (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras;
- (vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
  - Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
  - Condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

## b) Passivos financeiros

### *Reconhecimento inicial e mensuração*

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, saldos bancários a descoberto e instrumentos financeiros derivativos.

### *Mensuração subsequente*

A mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação, conforme descrito abaixo:

#### i. Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo. Esta categoria também inclui instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia que não são designados como instrumentos de hedge nas relações de hedge definidas pelo CPC 48.

Ganhos ou perdas em passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos.

## ii. Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva.

Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos concedidos e contraídos, sujeitos a juros.

Para mais informações, vide Nota Explicativa nº 16.

## 2.6. Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia utiliza instrumentos financeiros derivativos, como contratos de câmbio futuros, swaps de taxa de juros e contratos a termo de *commodities*, para proteger-se contra seus riscos de taxa de câmbio, riscos de taxa de juros e riscos de preço de *commodities*, respectivamente. Estes instrumentos financeiros derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo na data em que um contrato de derivativo é celebrado e são, subsequentemente, remensurados ao valor justo. Derivativos são registrados como ativos financeiros quando o valor justo é positivo e como passivos financeiros quando o valor justo é negativo. A Companhia não designou nenhum derivativo para hedge accounting.

Quaisquer ganhos e perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante o exercício são reconhecidos imediatamente na demonstração de resultado (Nota Explicativa nº 25). O valor justo dos instrumentos derivativos está divulgado na Nota 6.

## 2.7. Contas a receber

As contas a receber correspondem aos valores a receber de clientes pela venda de mercadorias e fazendas no decurso normal das atividades da Companhia. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

As contas a receber não relacionadas à venda de fazendas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a mensuração de perda de crédito esperada, se necessária.



# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Contas a receber de clientes relacionados à venda de fazendas, para as quais, o valor a receber é contratualmente determinado em reais, equivalente a uma quantidade de sacas de soja são inicialmente classificados como ativos financeiros e mensurados a valor justo por meio de resultado. Nesses casos o valor das contas a receber é posteriormente remensurado em cada data de balanço, aplicando a quantidade de sacas de soja à cotação da soja para entrega futura na data de vencimento de cada parcela (ou com base em estimativas e cotações de corretores quando não há cotação da soja para entrega futura em uma data específica de vencimento) e multiplicando o valor resultante em dólares pela taxa de câmbio de USD para R\$ para entrega futura também na mesma data de vencimento (considerando-se que as cotações futuras de soja são denominadas em dólares) e o montante em reais resultante é descontado ao valor presente. O ganho (perda) na remensuração dos recebíveis é reconhecido no resultado financeiro em "Receita/Despesa na atualização dos recebíveis de fazenda" (Nota 25).

## 2.8. Estoques

Os produtos agrícolas provenientes dos ativos biológicos são mensurados ao valor justo menos as despesas de venda no ponto da colheita, quando são transferidos do grupo de ativo biológico para o grupo de estoques.

Os estoques de sementes, adubos, fertilizantes, defensivos agrícolas, combustíveis, lubrificantes, almoxarifado e materiais diversos foram avaliados pelo custo médio de aquisição.

Conforme práticas adotadas pela Companhia, quando da identificação de perda de qualidade dos produtos que comprometam sua venda (sejam estas perdas motivadas por armazenamento, carregamento, transporte e outros eventos relacionados a operação) é feita uma apuração e segregação física da quantidade destes produtos. Neste momento é iniciado um processo interno de registro, aprovação, baixa do estoque e destinação desta quantidade por meio de aprovações dos gestores responsáveis devidamente formalizados no sistema de gestão da Companhia.

A provisão para ajuste de estoque ao valor líquido de realização dos produtos agrícolas é constituída quando o valor justo registrado no estoque for superior ao valor de realização. O valor de realização é o preço estimado de venda no curso normal dos negócios menos os custos estimados necessários para vendê-los. O ajuste ao valor realizável é reconhecido na demonstração do resultado do exercício a que se refere, na rubrica movimentação de provisão do valor recuperável de produtos agrícolas após a colheita.

## 2.9. Ativos biológicos

Os ativos biológicos da Companhia e suas controladas correspondem, substancialmente, às culturas de soja, milho, feijão, algodão, cana-de-açúcar e gado (ou criação de gado). Os mesmos são mensurados pelo valor justo menos as despesas de venda.

### Atividade Agrícola

O valor justo dos ativos biológicos é determinado no seu reconhecimento inicial e em cada data de balanço.

O ganho ou perda na variação do valor justo dos ativos biológicos é determinado pela diferença entre o valor justo e os custos incorridos com o plantio e tratos culturais dos ativos biológicos até o momento da avaliação, sendo registrado no resultado do exercício na rubrica "Movimentação de valor justo de ativos biológicos e produtos agrícolas". Em determinadas circunstâncias, a estimativa do valor justo menos as despesas de venda se aproximam do correspondente valor de custo de formação até aquele momento, especialmente quando apenas uma pequena transformação biológica ocorre desde o momento inicial ou quando não se espera que o impacto dessa transformação sobre o preço seja material. Os ativos biológicos continuam registrados pelo seu valor justo.

## BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As lavouras de cana-de-açúcar possuem ciclo produtivo médio de cinco anos, sendo que, para que um novo ciclo se inicie depende da finalização de seu ciclo precedente. Deste modo, o ciclo atual é classificado como ativo biológico no curto prazo, e o valor de constituição da sua soqueira (portadora dos demais ciclos) são classificadas como cultura permanente no imobilizado. A metodologia de cálculo utilizada para estimar o valor do ativo biológico "cana" foi o fluxo de caixa descontado à uma taxa compatível com o risco e o prazo das operações. Para tanto projetamos os fluxos de caixa futuros de acordo com o ciclo de produtividade projetado para cada corte, levando-se em consideração a vida útil estimada de cada área, os preços do Açúcar Total Recuperável (ATR), as produtividades estimadas e os correspondentes custos estimados de produção, inclusive o custo da terra e os custos relacionados à colheita, carregamento e transporte para cada hectare plantado.

As lavouras de soja, milho, algodão e feijão são culturas temporárias, nas quais o produto agrícola é colhido após um período que varia de 90 a 240 dias após a data do plantio, dependendo da cultura, variedade, localização geográfica e condições climáticas. A metodologia de cálculo utilizada para estimar o valor do ativo biológico dos grãos foi o fluxo de caixa descontado à uma taxa compatível com o risco e o prazo das operações. Para tanto, projetamos os fluxos de caixa futuros levando-se em consideração a produtividade estimada, os custos a serem realizados com base no orçamento da Companhia ou com base em novas estimativas internas e os preços de mercado. Esses preços, para as *commodities* que apresentam mercados futuros, foram obtidos a partir das cotações das seguintes bolsas de negociação: Chicago Board of Trade (CBOT), Brasil, Bolsa, Balcão (B3), New York Board of Trade (NYBOT). Para os produtos agrícolas que não apresentam esse tipo de mercado, utilizamos os preços obtidos por meio de pesquisas diretas de mercado ou divulgados por empresas especializadas, a partir dos preços de mercado realizamos os descontos logísticos e tributários correspondentes a fim de encontrar os preços de cada um desses produtos em cada unidade de produção da Companhia.

Conforme citado acima, o valor justo dos ativos biológicos apresentados no balanço patrimonial foi determinado utilizando técnicas de avaliação - método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, sempre que possível, e quando isso não for viável, determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, preço, produtividade e custo de produção. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado nos ativos biológicos.

### Atividade Pecuária

Em 2016, a Companhia iniciou a atividade pecuária, que consiste tipicamente em um projeto de produção e venda de bezerras de corte após o desmame, caracterizando-se como atividade de cria e no Paraguai a atividade principal é engorda.

Para fins de segregação, quando aplicável, classificamos o rebanho bovino em: gado consumível (considerado como circulante), que é aquele passível de ser vendido como ativo biológico para produção de carne, e gado para produção (considerado não circulante), que é utilizado na condução das operações da fazenda com a finalidade de contribuir para a geração de outros ativos biológicos. Na data de fechamento destas demonstrações financeiras, a Companhia possuía gado para produção de carne cria e recria; bezerras, novilhas, novilhas prenhas, vacas prenhas, vacas cria, bezerras, novilhos e touros.

O valor justo do gado é calculado através do valor de mercado, em virtude da existência de mercado ativo. O ganho ou perda, na variação do valor justo dos ativos biológicos é reconhecido no resultado no período em que ocorre (Nota Explicativa nº 9). A Companhia considerou os preços praticados no mercado de gado na região da Bahia e Boqueron (Paraguai), considerado o mercado principal, e através das métricas utilizadas no mercado.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Dessa forma, tanto para o gado consumível, quando aplicável, quanto para o gado para produção, a mensuração é baseada na arroba e faixa etária dos animais.

## 2.10. Propriedades para investimento

A estratégia de negócios da Companhia tem como pilar fundamental aquisição, desenvolvimento, exploração e comercialização de propriedades rurais com aptidão agropecuária. A Companhia adquire propriedades rurais que acredita ter significativo potencial de geração de valor por meio da manutenção do ativo e do desenvolvimento de atividades de agronegócios rentáveis. A partir da aquisição das propriedades rurais, a Companhia busca implementar culturas de maior valor agregado e transformar essas propriedades rurais com investimentos em infraestrutura e tecnologia, além de celebrar contratos de arrendamentos com terceiros. De acordo com a estratégia, quando julga que as propriedades rurais atingiram um valor rentável, vende tais propriedades rurais para realizar ganhos de capital.

As terras de imóveis rurais compradas pela Companhia são registradas ao custo de aquisição, que não supera seu valor líquido de realização, e estão sendo apresentadas no ativo não circulante. O valor justo de cada propriedade está divulgado na Nota 10.

Edifícios, benfeitorias e aberturas de áreas em propriedades para investimento são avaliados pelo seu custo histórico menos a depreciação acumulada de acordo com os mesmos critérios descritos para o ativo imobilizado na Nota 2.11.

## 2.11. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens e os custos de financiamento relacionados à aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item flua para a Companhia e que o custo possa ser mensurado com segurança. Todos os outros custos de reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

A depreciação é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, cujas taxas anuais de depreciação estão descritas a seguir:

### Taxa anual de depreciação %

	<u>2020/2019</u>
Edifícios e benfeitorias	2-25
Equipamentos e instalações	10
Veículos e máquinas agrícolas	13-20
Móveis e Utensílios	10
Aberturas de áreas	5-20
Culturas permanentes	16-27

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se necessário, ao final de cada exercício.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas nas alienações são determinados pela comparação do preço de venda com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas operacionais" na demonstração do resultado.

## **BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2.12. Ativos intangíveis**

Os ativos intangíveis são compostos por licença de software e direitos contratuais adquiridos e amortizados durante sua vida útil estimada de 5 anos.

Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

### **2.13. Impairment de ativos não financeiros**

De acordo com as disposições do CPC 01 (IAS 36) – Redução ao Valor recuperável de ativos, incluindo propriedades para investimento, ativo imobilizado e ativo intangível são submetidos a testes de perda no valor recuperável sempre que eventos ou alterações em circunstâncias indicarem que seu valor contábil poderá não ser recuperado.

Os ativos que têm vida útil definida são revisados para verificação de indicadores de *impairment* em cada data de balanço e sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Caso exista indicador, os ativos são testados para *impairment*. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo montante em que o custo contábil do ativo excede seu valor recuperável.

Em 30 de junho de 2020 e 2019 não foram identificados indicadores de *impairment* sobre esses ativos.

### **2.14. Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

### **2.15. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado.

Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas na obtenção de linhas de crédito são reconhecidas como custos da transação na medida em que seja provável que uma parte ou toda a linha seja utilizada. Nesse caso, as taxas são diferidas até que o desembolso ocorra. Quando houver evidências da probabilidade de desembolso de parte ou da totalidade do empréstimo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo ao qual se relaciona.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 1 ano ou mais após a data do balanço.

### **2.16. Provisões**

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados, é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os passivos contingentes decorrentes de obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, ambientais, contratuais, operacionais e de pleitos administrativos e judiciais, são provisionados pelo seu valor estimado quando a probabilidade de perda é considerada provável (Nota 3.a).

## 2.17. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

### a) Imposto de renda e contribuição social correntes

O Imposto de Renda e a Contribuição Social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 anuais para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social limitada a 30% do lucro real anual, exceto para a atividade rural que é de até 100% do lucro real anual. Não há prazo de prescrição para o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social.

Conforme facultado pela legislação tributária no Brasil, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

### b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto de renda diferido é reconhecido pelo efeito futuro estimado das diferenças temporárias e dos prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social. É reconhecido um passivo de imposto de renda diferido para todas as diferenças tributárias temporárias, enquanto que o imposto de renda diferido ativo é reconhecido apenas na extensão em que seja provável que exista lucro tributável contra o qual a diferença temporária possa ser utilizada. Os ativos e passivos tributários diferidos são classificados como de longo prazo. O imposto de renda relativo a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido no exercício em curso ou em exercício anterior são reconhecidos diretamente na mesma conta.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para a determinação desses créditos diferidos são de 25% para o imposto de renda e 9% para a contribuição social (Nota 17).

## 2.18. Benefícios a empregados

### a) Remuneração com base em ações

A Companhia possui planos de remuneração com base em ações, liquidados com ações, segundo os quais a Companhia recebe os serviços dos empregados como contraprestação por instrumentos de patrimônio líquido (opções e ações) da Companhia.

O custo das operações liquidadas com ações é reconhecido como despesa do exercício, em conjunto com um correspondente aumento do patrimônio líquido, ao longo do exercício no qual as condições de performance e/ou prestação de serviços são satisfeitas. As despesas acumuladas reconhecidas com relação aos instrumentos patrimoniais em cada data-base, até a data de aquisição, refletem a extensão em que o período de aquisição tenha expirado e a melhor estimativa da Companhia e de suas subsidiárias do número de instrumentos patrimoniais que serão adquiridos.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A despesa ou reversões de despesas referente a cada exercício representa a movimentação das despesas acumuladas reconhecidas no início e no fim do exercício. Não são reconhecidas despesas referentes a serviços que não completaram o seu período de aquisição, exceto no caso de operações liquidadas com ações em que a aquisição depende de uma condição de mercado ou de não aquisição de direitos, as quais são tratadas como adquiridas, independentemente se for satisfeita ou não a condição de mercado ou de não aquisição de direitos, desde que satisfeitas todas as demais condições de desempenho e/ou prestação de serviços.

Quando um instrumento de patrimônio é modificado, a despesa mínima reconhecida é a despesa que seria incorrida se os termos não houvessem sido modificados. Reconhece-se uma despesa adicional em caso de modificação que eleve o valor justo total da operação de pagamento com base em ações ou que beneficie de outra forma o funcionário, conforme mensurado na data da modificação.

Em caso de cancelamento de um instrumento de patrimônio, esse é tratado como se fosse totalmente adquirido na data do cancelamento, e as eventuais despesas ainda não reconhecidas, referentes ao prêmio, são reconhecidas imediatamente ao resultado do exercício.

Isso inclui qualquer prêmio cujas condições de não aquisição sob o controle da Companhia ou do funcionário não sejam satisfeitas. Porém, se o plano cancelado for substituído por um novo plano e forem geradas outorgas substitutas, na data em que for outorgada, a outorga cancelada e o novo plano serão tratados como se fossem uma modificação da outorga original, conforme descrito no parágrafo anterior. Todos os cancelamentos de transações liquidadas com ações são tratados da mesma forma.

## b) Participação nos lucros

A Companhia oferece aos colaboradores um programa de participação nos resultados, nos termos do qual todos os colaboradores têm o direito de receber bônus anuais com base nos resultados financeiros e operacionais consolidados da Companhia, e também sobre os objetivos pessoais definidos para cada colaborador individualmente.

## **2.19. Capital social**

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido. Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido como uma dedução do valor captado, líquido de impostos.

## **2.20. Receita de contratos com clientes**

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, quando aplicável, bem como das eliminações das vendas entre subsidiárias da Companhia.

A Companhia reconhece a receita quando o valor pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia, conforme descrição a seguir. A Companhia baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as características de cada venda.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia aplica o modelo do CPC 47 para mensurar e contabilizar a receita proveniente de contratos com clientes, o que estabelece que a receita seja reconhecida em um valor que reflita a contraprestação que a Companhia espera receber em troca da transferência de bens ou serviços para um cliente. O modelo é baseado em cinco passos: i) identificação dos contratos com clientes; ii) identificação das obrigações de desempenho previstas nos contratos; iii) determinação de preço da transação; iv) alocação do preço da transação à obrigação de desempenho previstas nos contratos; e v) reconhecimento da receita quando a obrigação de desempenho é atendida.

## a) Venda de produtos

A receita por venda de grãos e por venda de cana-de-açúcar é reconhecida quando os riscos significativos e os benefícios de propriedade das mercadorias são transferidos para o comprador, geralmente quando os produtos são entregues ao comprador no local determinado, conforme os termos de venda acordados.

No caso dos grãos, a Companhia geralmente realiza contratos de venda para entrega futura que determinam que o preço pode ser fixado pela Companhia, para o volume total ou parcial vendido, até o momento da entrega, de acordo com fórmulas estabelecidas contratualmente. Em certos casos, a fórmula estabelecida contratualmente determina um preço fixado em dólares americanos. O valor em reais é determinado, também contratualmente, com base na taxa de câmbio vigente alguns dias antes da data de liquidação financeira. O preço também pode ser ajustado por outros fatores tais como umidade e outras características técnicas dos grãos.

Quanto a venda de cana-de-açúcar, a Companhia geralmente realiza contratos de venda para entrega futura onde dados como volume e ATR mínimo são pré-fixados. A precificação da cana-de-açúcar leva em consideração a quantidade de ATR por tonelada de cana entregue, e o valor do ATR, divulgado mensalmente pelo Consecana.

Quando os grãos são entregues, a receita é reconhecida com base no preço fixado com cada comprador considerando a taxa de câmbio em vigor na data da entrega. Após a entrega dos grãos ao destinatário, avalia-se a qualidade e o peso final, determinando assim o preço final da operação, e ajustando-se os valores contratuais por tais fatores assim como pela variação na taxa de câmbio até a data da liquidação.

## b) Receita com venda de fazendas

Vendas de fazendas não são reconhecidas no resultado até que (i) a venda seja concluída, (ii) a Companhia determine que o pagamento por parte do comprador seja provável, (iii) o valor da receita possa ser mensurado de forma confiável, e (iv) a Companhia tenha transferido ao comprador os riscos de posse.

O valor do resultado com venda da fazenda é apresentado na demonstração do resultado como "Ganho com venda de fazenda" pela diferença entre o valor da contraprestação pela venda e o valor contábil da fazenda vendida.

## c) Receita de pecuária

A receita de pecuária por venda de gado é reconhecida quando os riscos significativos e os benefícios de propriedade do gado são transferidos para o comprador, geralmente quando os animais são entregues ao comprador no local determinado, conforme os termos de venda acordados.

Quanto a venda de gado, a operação da empresa no Brasil consiste tipicamente em um projeto de produção e venda de bezerras de corte após o desmame (denominado recria), contudo, alguns animais que se mostrarem incapaz de procriar podem ser vendidos a frigoríficos para abate, já na operação no Paraguai o

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

projeto consiste na engorda e venda desses animais para abate. A precificação das vendas para recria são feitas através do preço da arroba do boi gordo para a praça em questão (valor da arroba essa verificada na data da transação), pelo peso do animal, mais ágio referente à categoria. Já as vendas para abate nas operações do Brasil e Paraguai levam em consideração a arroba do boi gordo ou novilha/vaca na data da venda, para a praça em questão, aplicada sobre o rendimento da carcaça.

## 2.21. Receitas e despesas financeiras

Representam juros e variações monetárias e cambiais decorrentes de contratos de empréstimos e financiamentos, aplicações financeiras, contas a receber de fazendas, clientes, variação monetária e cambial ativa e passiva, ganhos e perdas pela mensuração ao valor justo de derivativos e contas a receber pela venda de fazendas, assim como descontos obtidos de fornecedores pelo pagamento antecipado de duplicatas.

## 2.22. Arrendamentos

A Companhia tem efetuado arrendamentos de terras e parcerias agrícolas, não obstante disso a Companhia também tem efetuado contratos de prestação de serviços, como tomadora do serviço. Desta forma, a Companhia avalia, na data de início de todos seus contratos pactuados, se esse contrato é ou contém um arrendamento. Ou seja, se o contrato transmite o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação.

### Companhia como arrendatário

A Companhia aplica uma única abordagem de reconhecimento e mensuração para todos os arrendamentos, exceto para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos de ativos de baixo valor. A Companhia reconhece os passivos de arrendamento para efetuar pagamentos de arrendamento e ativos de direito de uso que representam o direito de uso dos ativos subjacentes.

### Ativos de direito de uso

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data de início do arrendamento (ou seja, na data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos de direito de uso são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos.

Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente pelo prazo do arrendamento.

### Passivos de arrendamento

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento mensurados pelo valor presente dos pagamentos do arrendamento a serem realizados durante o prazo do arrendamento. Os pagamentos do arrendamento incluem pagamentos fixos (incluindo, substancialmente, pagamentos fixos) menos quaisquer incentivos de arrendamento a receber, pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de um índice ou taxa, e valores esperados a serem pagos sob garantias de valor residual. Os pagamentos de arrendamento incluem ainda o preço de exercício de uma opção de compra razoavelmente certa de ser exercida pela Companhia e pagamentos de multas pela rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir a Companhia exercendo a opção de rescindir a arrendamento.



# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os pagamentos variáveis de arrendamento que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos como despesas (salvo se forem incorridos para produzir estoques) no período em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos.

Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início porque a taxa de juro implícita no arrendamento não é facilmente determinável. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido para os pagamentos de arrendamento efetuados. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo do arrendamento, uma alteração nos pagamentos do arrendamento (por exemplo, mudanças em pagamentos futuros resultantes de uma mudança em um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos de arrendamento) ou uma alteração na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente.

## Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo a seus arrendamentos de curto prazo de máquinas e equipamentos (ou seja, arrendamentos cujo prazo de arrendamento seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início e que não contenham opção de compra). Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor a arrendamentos de equipamentos de escritório considerados de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

## Companhia como arrendador

Arrendamentos para os quais a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo são classificados como arrendamentos operacionais. A receita de aluguel é contabilizada pelo método linear, durante o período do arrendamento, e é incluída na receita na demonstração do resultado, devido à sua natureza operacional. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante à receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita ao longo do tempo em que eles são auferidos.

## **2.23. Distribuição de dividendos**

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados em Assembleia Geral, conforme proposta apresentada pelo Conselho de Administração. O benefício fiscal dos juros sobre capital próprio é reconhecido na demonstração de resultado.

## **2.24. Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo, quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.

A taxa utilizada de desconto varia de acordo com as características do ativo ou passivo em questão. Ou

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

seja, ela dependerá do risco, prazo, especificidade do referido item. Tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, líquidas do efeito inflacionário.

## 2.25. Resultado por ação básico e diluído

O resultado básico por ação é calculado pela divisão do lucro líquido disponível aos acionistas ordinários pelo número médio ponderado de ações ordinárias em aberto durante o exercício.

O resultado diluído por ação é computado de forma semelhante ao básico, exceto que as ações em circulação são adicionadas, para incluir o número de ações adicionais que estariam em circulação se as ações com potencial de diluição atribuíveis às opções de compra de ações e bônus de subscrição tivessem sido emitidas durante os respectivos exercícios, utilizando o preço médio ponderado das ações.

## 2.26. Demonstrações dos fluxos de caixa e do valor adicionado

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo CPC. As demonstrações do valor adicionado são preparadas e estão apresentadas de acordo com o CPC 09 - Demonstração do valor adicionado, emitido pelo CPC.

Os juros pagos e os dividendos recebidos são classificados como fluxo de caixa de financiamento e fluxos de caixa de investimentos, respectivamente, pois são custos de obtenção de recursos financeiros e retorno sobre os investimentos, e não são considerados atividades operacionais para a Companhia.

## 2.27. Obrigação não financeira

Na ausência de Pronunciamento, Interpretação ou Orientação que seja aplicável a situação específica de obrigações de entregar quantidades fixas de soja como contraprestação da compra de propriedade para investimento pelo IAS 40, a Administração exerceu seu julgamento para resultar em informação que seja:

- (a) relevante para tomada de decisão econômica por parte dos usuários; e
- (b) confiável, de tal modo que as demonstrações contábeis:
  - (i) representem adequadamente a posição patrimonial e financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da entidade;
  - (ii) reflitam a essência econômica de transações, outros eventos e condições e, não, meramente a forma legal;
  - (iii) sejam prudentes; e
  - (iv) sejam completas em todos os aspectos materiais.

A BrasilAgro entende que quando o custo de aquisição de propriedades para investimento sujeitas ao IAS 40 inclui a obrigação de entregar produtos agrícolas em datas futura essa obrigação é medida inicialmente pelo seu valor justo na data o reconhecimento da propriedade. A Companhia adota o critério de remensurar a obrigação de entrega de produtos agrícolas para a compra de propriedades ao seu valor justo na data de cada balanço contra resultado. O ganho (perda) na remensuração dessa obrigação é reconhecida no resultado financeiro.

## 2.28. Combinações de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas aplicando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, que é avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será reconhecida ao valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo na contraprestação contingente considerada como um ativo ou como um passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o CPC 48 na demonstração do resultado.

## 2.29. Ativos não circulantes mantidos para venda

A Companhia classifica um ativo não circulante como mantido para venda quando seu valor contábil for recuperado, principalmente, por meio de transação de venda em vez do uso contínuo. Estes ativos não circulantes e mantidos para venda são mensurados pelo menor entre o seu valor contábil e o valor justo líquido das despesas de venda. As despesas de vendas são representadas pelas despesas incrementais diretamente atribuíveis à venda, excluídos as financeiras e os tributos sobre o lucro.

Os critérios de classificação de ativos não circulantes mantidos para venda são atendidos quando a venda é altamente provável e o ativo ou o grupo de ativos mantidos para venda estão disponíveis para venda imediata em suas condições atuais, sujeito apenas aos termos que sejam habituais e costumeiros para venda de tais ativos mantidos para venda.

## 2.30. Mensuração do valor justo

A Companhia mensura instrumentos financeiros (como, por exemplo, derivativos) e ativos não financeiros (Ativos biológicos) ao valor justo em cada data de reporte.

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. A mensuração do valor justo é baseada na presunção de que a transação para vender o ativo ou transferir o ativo ocorrerá:

- No mercado principal; e
- Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso. O mercado principal ou mais vantajoso deve ser acessível pela Companhia.

O valor justo de um ativo ou passivo é mensurado com base nas premissas que os participantes do mercado utilizariam ao definir o preço de um ativo ou passivo, presumindo que os participantes do mercado atuam em seu melhor interesse econômico.

A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro leva em consideração a capacidade do participante do mercado de gerar benefícios econômicos utilizando o ativo em seu melhor uso possível ou vendendo-o a outro participante do mercado que utilizará o mercado em seu melhor uso.

A Companhia utiliza técnicas de avaliação que são apropriadas nas circunstâncias e para as quais haja dados suficientes disponíveis para mensurar o valor justo, maximizando o uso de dados observáveis relevantes e minimizando o uso de dados não observáveis.

Todos os ativos e passivos para os quais o valor justo seja mensurado ou divulgados nas demonstrações financeiras são categorizados dentro da hierarquia de valor justo descrita a seguir:

## **BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Nível 1 – preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração;
- Nível 2 – técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração de valor justo seja direta ou indiretamente observável; e
- Nível 3 – técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível.

### **2.31. Novas normas, alterações e interpretações de normas**

*Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez no exercício corrente*

A Companhia entende que, com exceção às mudanças introduzidas pelo IFRS 16/CPC - 06 (R2) – Operações de Arrendamento Mercantil, as alterações e revisões de normas emitidas pelo IASB e CPC, de adoção obrigatória pela primeira vez no exercício corrente não produziram impactos significativos em suas demonstrações financeiras.

#### **Normas emitidas e aplicadas a partir de 1º de julho de 2019**

Pelo fato do exercício da Companhia iniciar em 01 de julho de cada ano, as normas de aplicação obrigatória a partir de 01 de janeiro de 2019 foram adotadas pela Companhia no exercício que se iniciou em 01 de julho de 2019. A natureza e a vigência de cada uma das novas normas e alterações são descritas a seguir:

##### **a. IFRS 16 – Arrendamentos mercantis**

A IFRS 16/CPC - 06 (R2) – Arrendamento, emitida em janeiro de 2016, substitui a IAS 17 operações de arrendamento mercantil, a IFRIC 4 - Como determinar se um acordo contém um arrendamento, o SIC-15 Arrendamentos operacionais e o SIC-27 Avaliação da substância de transações envolvendo a forma legal de arrendamento.

A IFRS 16 estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e evidenciação de arrendamentos e exige que os arrendatários contabilizem todos os arrendamentos sob um único modelo no balanço patrimonial, semelhante à contabilização de arrendamentos financeiros segundo a IAS 17.

A IFRS 16/CPC - 06 (R2) entrou em vigor em 1º de janeiro de 2019. A referida norma trouxe impactos significativos às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, pois a Companhia passou reconhecer o passivo de arrendamento e o ativo de direito de uso na data da aplicação inicial para arrendamentos anteriormente classificados como arrendamento operacional. Os principais contratos da Companhia se referem a operações de parcerias agrícolas e arrendamento de terras, além de outros contratos de menor relevância que envolvem o aluguel de maquinários, veículos e imóveis (Nota 13). No exercício que se iniciou em 01 de julho de 2019, Companhia adotou pela primeira vez a IFRS 16/CPC – 06 (R2).

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os principais impactos da adoção inicial da IFRS 16/CPC 06 (R2) no balanço em 01 de julho de 2019 são apresentados a seguir:

	<b>Controladora</b>			
	<b>Originalmente apresentado</b>	<b>Reclassificações</b>	<b>Impactos - IFRS 16</b>	<b>Ajustado</b>
Ativos				
Direitos de uso em arrendamentos (Nota 13)	-	-	163.042	163.042
Outros ativos	1.213.784	-	-	1.213.784
<b>Total</b>	<b>1.213.784</b>	<b>-</b>	<b>163.042</b>	<b>1.376.826</b>
Passivos e patrimônio líquido				
Arrendamentos a pagar (Nota 14)	-	27.380	163.042	190.422
Fornecedores e outras obrigações	89.605	(21.133)	-	68.472
Transações com partes relacionadas	7.295	(5.993)	-	1.302
Arrendamentos financeiros	254	(254)	-	-
Outros passivos	236.097	-	-	236.097
Patrimônio líquido	880.533	-	-	880.533
<b>Total</b>	<b>1.213.784</b>	<b>-</b>	<b>163.042</b>	<b>1.376.826</b>
	<b>Consolidado</b>			
	<b>Originalmente apresentado</b>	<b>Reclassificações</b>	<b>Impactos - IFRS 16</b>	<b>Ajustado</b>
Ativos				
Direitos de uso em arrendamentos (Nota 13)	-	-	92.794	92.794
Outros ativos	1.357.614	-	-	1.357.614
<b>Total</b>	<b>1.357.614</b>	<b>-</b>	<b>92.794</b>	<b>1.450.408</b>
Passivos e patrimônio líquido				
Arrendamentos a pagar (Nota 14)	-	47.446	92.794	140.240
Fornecedores e outras obrigações	138.654	(26.249)	-	112.405
Arrendamentos financeiros	21.197	(21.197)	-	-
Transações com partes relacionadas	2.405	-	-	2.405
Outros passivos	314.825	-	-	314.825
Patrimônio líquido	880.533	-	-	880.533
<b>Total</b>	<b>1.357.614</b>	<b>-</b>	<b>92.794</b>	<b>1.450.408</b>

## Método adotado

A Companhia optou pelo método retrospectivo modificado com os efeitos acumulados registrados em 01 de julho de 2019, considerando o valor do direito de uso do ativo mensurado pelo valor equivalente ao passivo de arrendamento, ajustado pelo valor de quaisquer pagamentos de arrendamento antecipados ou acumulados referentes a esses arrendamentos que tiverem sido reconhecidos no balanço patrimonial imediatamente antes da aplicação inicial da norma. Os passivos de arrendamento serão descontados a valor presente pela taxa de juros incremental do arrendatário na data de transição.

## Outros impactos

A Companhia possui contratos de arrendamentos de terras com suas controladas, de modo que a adoção da referida norma ocasionou diferenças entre o resultado da controladora e do consolidado, as quais foram ajustadas no cálculo de equivalência patrimonial da controladora, de forma que o resultado do período da controladora e o resultado consolidado atribuído aos acionistas controladores fosse igual, com base no previsto no ICPC 09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial. O cálculo da equivalência patrimonial está demonstrado na nota explicativa 11.

## b. Interpretação IFRIC 23 - Incerteza sobre o tratamento do imposto de renda

A Interpretação (equivalente ao ICPC 22) trata da contabilização dos tributos sobre o lucro nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (CPC32) e não se aplica

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. A interpretação aborda especificamente o seguinte:

- Se a entidade considera tratamentos tributários incertos separadamente;
- As suposições que a entidade faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais;
- Como a entidade determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto;
- Como a entidade considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

A entidade deve determinar se considera cada tratamento tributário incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais tratamentos tributários incertos. Deve-se seguir a abordagem que melhor prevê a resolução da incerteza. A interpretação vigora para períodos anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019. A Companhia realizou a adoção inicial da norma em 01 de julho de 2019 e concluiu que não há impactos relevantes em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## **Normas emitidas mas ainda não vigentes**

### **a. Alterações ao CPC 15 (R1): Definição de negócios**

Em outubro de 2018, o IASB emitiu alterações à definição de negócios em IFRS 3, sendo essas alterações refletidas na revisão 14 do CPC, alterando o CPC 15 (R1) para ajudar as entidades a determinar se um conjunto adquirido de atividades e ativos consiste ou não em um negócio. Elas esclarecem os requisitos mínimos para uma empresa, eliminam a avaliação sobre se os participantes no mercado são capazes de substituir qualquer elemento ausente, incluem orientações para ajudar entidades a avaliar se um processo adquirido é substantivo, delimitam melhor as definições de negócio e de produtos e introduzem um teste de concentração de valor justo opcional. Novos casos ilustrativos foram fornecidos juntamente com as alterações.

Como as alterações se aplicam prospectivamente a transações ou outros eventos que ocorram na data ou após a primeira aplicação, a Companhia não será afetado por essas alterações na data de transição.

### **b. Alterações ao CPC 26 (R1) e IAS 8: Definição de omissão material**

Em outubro de 2018, o IASB emitiu alterações à IAS 1 e IAS 8 *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*, sendo essas alterações refletidas na revisão 14 do CPC, alterando o CPC 26 (R1) e o CPC 23 para alinhar a definição omissão em todas as normas e a informação é material se sua omissão, distorção ou obscurecimento pode influenciar, razoavelmente, decisões que os principais usuários das demonstrações financeiras de propósito geral fazem com base nessas demonstrações financeiras, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade.

Não é esperado que essas alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se em experiência histórica e outros fatores, entre os quais expectativas de acontecimentos futuros considerados razoáveis nas circunstâncias atuais.

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas abaixo:

### a) Demandas judiciais

A Companhia é parte em diversos processos judiciais e administrativos, como descrito na Nota 27. Provisões são constituídas para todas as demandas judiciais referentes a processos judiciais que representam perdas prováveis (obrigação presente, resultante de evento passado e provável saída de recursos que incorporam benefícios econômicos para liquidar a obrigação, com estimativa confiável de valor). A avaliação da probabilidade de perda inclui a opinião dos consultores jurídicos externos. A administração acredita que essas demandas judiciais estão corretamente apresentadas nas demonstrações financeiras.

### b) Ativos biológicos

O valor justo dos ativos biológicos apresentados no balanço patrimonial (Nota 9) foi determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado e/ou cotação no mercado ativo, quando aplicável. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, sempre que possível, e quando isso não for viável, determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados como, por exemplo, preço, produtividade, custo de plantio e custo de produção.

Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo reconhecidos para ativos biológicos.

Um aumento ou redução de 1% na produtividade esperada da cana de açúcar e dos grãos/algodão resultaria num aumento ou redução no valor do ativo biológico de R\$1.544 e um aumento ou redução de 1% no preço da cana e dos grãos/algodão resultaria num aumento ou redução no valor do ativo biológico de R\$2.203.

Em relação ao gado, a Companhia valoriza o seu plantel pelo seu valor justo com base em preços de mercado para a região.

### c) Propriedades para investimentos

O valor justo para propriedades para investimento divulgados em notas explicativas das informações financeiras foi obtido através da avaliação das fazendas, elaborado pelos especialistas da Companhia. A avaliação foi efetuada por meio de normas praticadas pelo mercado considerando a caracterização, localização, tipo de solo, clima da região, cálculo das benfeitorias, apresentação dos elementos e cálculo de valores de terrenos, que podem sofrer variações relacionadas a essas variáveis.

#### *Metodologia utilizada*

Em 30 de junho de 2020, foi realizada a avaliação das propriedades para investimentos, onde foi aplicada a metodologia de análise comparativa ajustada pelas suas respectivas características:

## BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- i) O trabalho de avaliação utilizou como base, entre outras, as seguintes informações: (i) localização das fazendas, (ii) área total e seus respectivos percentuais de abertura e utilização;
- ii) O valor de mercado apresentado para a fazenda corresponde à parcela de terra nua, para pagamento à vista, não incluindo máquinas, equipamentos, implementos agrícolas, culturas. O fator de correção do solo (preparação da terra para plantio) foi considerado na ponderação dos preços;
- iii) O valor das terras destinadas à agricultura, na região pesquisada, tem como referência o preço da saca de soja para as unidades brasileiras, e em Dólar por hectare para a unidade no Paraguai. Os valores unitários das fazendas à venda (pesquisas de mercado) foram obtidos em sacos de soja por hectare ou USD por hectare. Sendo assim, o valor em reais (R\$) da propriedade varia diretamente em razão da variação do preço da soja e variação do Dólar; e
- iv) O preço da soja considerado na data-base do trabalho, 30 de junho de 2020, foi de R\$ 85,86 (Região do Oeste Baiano – BA), R\$ 86,76 (Região de Balsas – MA), R\$ 84,05 (Região de Alto Taquari – MT) e R\$ 84,05 (Região de Mineiros – GO) e o Dólar de fechamento para o mesmo período foi de R\$/USD 5,48. Este valor representa uma média entre valores arbitrados pelo mercado imobiliário da região em razão da grande instabilidade do valor da saca da soja.

### d) Imposto de renda diferido

A Companhia reconhece ativos e passivos diferidos, conforme descrito na Nota 17, com base nas diferenças entre o valor contábil apresentado nas demonstrações financeiras e a base tributária dos ativos e passivos utilizando as alíquotas em vigor. A Companhia revisa regularmente os impostos diferidos ativos em termos de possibilidade de recuperação, considerando-se o lucro histórico gerado e o lucro tributável futuro projetado, de acordo com um estudo de viabilidade técnica elaborado pela Companhia.

### e) Arrendamentos mercantis

A Companhia analisa seus contratos de acordo com os requisitos da IFRS 16/CPC 06 (R2) e reconhece o ativo de direito de uso e o passivo de arrendamento para as operações de arrendamento as quais os contratos se enquadram no escopo da norma. A Administração da Companhia considera como componente de arrendamento somente o valor mínimo fixo para fins de mensuração do passivo de arrendamento. A mensuração do passivo de arrendamento corresponde ao total de pagamentos futuros de arrendamento e aluguéis, ajustado a valor presente, considerando a taxa nominal de desconto.

### f) Obrigações não financeiras

A Companhia analisa seus contratos de acordo com os requisitos da IFRS 16/CPC 06 (R2) e reconhece o ativo de direito de uso e o passivo de arrendamento para as operações de arrendamento as quais os contratos se enquadram no escopo da norma. A Administração da Companhia considera como componente de arrendamento somente o valor mínimo fixo para fins de mensuração do passivo de arrendamento. A mensuração do passivo de arrendamento corresponde ao total de pagamentos futuros de arrendamento e aluguéis, ajustado a valor presente, considerando a taxa nominal de desconto as quais se apresentam dentro de um intervalo de 4,82% a 6,91%.

Nos casos em que os pagamentos são indexados a saca de soja, os pagamentos futuros mínimos são estimados em quantidade de sacas de soja, convertidos para a moeda nacional, utilizando-se a cotação da soja em cada região, na data base da adoção inicial do IFRS 16 / CPC 06, e ajustados ao preço corrente no



# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

momento do pagamento. Já para os pagamentos indexados ao Consecana, os pagamentos são fixados em toneladas de cana e convertidos para moeda nacional através do Consecana vigente à época.

## 4. Gestão de risco financeiro

### 4.1. Fatores de risco financeiro

A Companhia opera com diversos instrumentos financeiros, incluindo principalmente caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber e créditos diversos, transações entre partes relacionadas, contas a pagar a fornecedores, contas a pagar pela compra de fazendas, empréstimos e financiamentos e instrumentos derivativos.

Determinadas operações da Companhia estão expostas a riscos de mercado, principalmente com relação às variações de taxas de câmbio, taxas de juros e de variações de preços das *commodities* agrícolas. Em função disso, a Companhia também opera com instrumentos financeiros derivativos utilizados como proteção de safra ou componentes de balanço, dependendo da natureza da operação.

Considerando a natureza dos instrumentos, excluindo-se os instrumentos financeiros derivativos, o valor justo é basicamente determinado pela aplicação do método do fluxo de caixa descontado. Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento, em sua maioria, em prazos inferiores a 12 meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos.

### 4.2. Políticas aprovadas pelo Conselho de Administração para a utilização de instrumentos financeiros, incluindo derivativos

A Companhia possui as seguintes políticas que orientam suas operações em relação aos instrumentos financeiros, as quais estão aprovadas pelo Conselho de Administração: (i) política de investimento que orienta as aplicações do caixa da Companhia, observando riscos das contrapartes, dos instrumentos de crédito e de liquidez, entre outros; (ii) política de instrumentos financeiros derivativos que orienta a administração das exposições da Companhia aos riscos de moedas, taxas de juros e índices e de valor de *commodities* agrícolas, sempre relacionando os instrumentos financeiros derivativos a um ativo ou passivo gerador da exposição; e (iii) política de risco, que contempla itens não endereçados na política de investimento ou na política de instrumentos financeiros derivativos ou ainda relacionado à proteção do fluxo de caixa futuro tais como comercialização da produção futura de *commodities*.

a) Caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber e créditos diversos, empréstimos com partes relacionadas e contas a pagar. Os valores contabilizados aproximam-se do valor justo estimado.

b) Empréstimos e financiamentos. O valor contábil dos empréstimos e financiamentos em reais tem suas taxas fixas ou atreladas à variação da TJLP, Selic e Variação Cambial e aproxima-se do valor justo. A Diretoria-Executiva reporta as operações contratadas nas reuniões do Conselho de Administração.

### 4.3. Análise de exposição a riscos de ativos e passivos financeiros

#### a) Riscos com taxa de câmbio

Esse risco decorre da possibilidade de a Companhia vir a incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de câmbio, que reduzem valores nominais aplicados de ativos ou aumentam os valores devidos de passivos. Esse risco também decorre dos compromissos de venda de produtos existentes em estoque ou

## BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ainda em formação com preços a serem fixados, preços esses que variam dependendo da taxa de câmbio.

### b) Riscos com taxa de juros e índices

Esse risco é oriundo da possibilidade da Companhia incorrer em perdas devido a flutuações nas taxas de juros ou índices que aumentem as despesas financeiras relativas aos contratos de aquisições de terras, indexados pelo IGP-M (FGV).

### c) Riscos com *commodities*

Esse risco é oriundo da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas devido a oscilação nos preços de mercado dos produtos agrícolas.

## 4.4. Objetivos e estratégias de gerenciamento de riscos e de utilização de instrumentos derivativos

A gestão de riscos financeiros é de responsabilidade da Diretoria-Executiva, a qual avalia a exposição aos riscos de taxa de câmbio, taxa de juros e índices e de valor de *commodities* agrícolas existentes nos ativos, passivos e operações previstas da Companhia. Perante a exposição a tais riscos, a Administração da Companhia avalia a conveniência, custo e disponibilidade no mercado de instrumentos financeiros derivativos que permitam reduzir a exposição a tais riscos. Efetuada tal avaliação, a contratação de instrumentos financeiros derivativos é decidida pela Diretoria dentro dos parâmetros previamente aprovados nas políticas antes referidas e reportada ao Conselho de Administração em suas reuniões.

## 4.5. Riscos associados a cada estratégia de atuação

O uso de instrumentos de derivativos tem como objetivo reduzir os riscos de alterações nos fluxos de caixa decorrentes das variações cambiais, riscos de taxas de juros, de índices de preços e variações do preço das *commodities* agrícolas.

Entretanto, a mudança no valor justo do instrumento financeiro derivativo pode ser diferente da mudança nos fluxos de caixa ou no valor justo dos ativos, passivos ou transações previstas que estão sendo cobertas, como resultado de diferentes fatores, tais como, entre outros, as diferenças entre as datas de contratação, as datas de vencimento e liquidação, ou diferenças de *spreads* sobre os ativos e passivos financeiros a serem cobertos e os *spreads* correspondentes às diferenças entre as datas das operações de *swap*.

No caso da estratégia de instrumentos financeiros derivativos para cobrir ativos e passivos reconhecidos, a administração acredita que os instrumentos financeiros derivativos apresentam elevado grau de proteção no que diz respeito à evolução dos ativos e passivos cobertos.

No caso da estratégia de instrumentos financeiros derivativos para cobrir vendas previstas de soja ou para cobrir contas a pagar/receber, que tem seu valor sujeito a mudanças com base em *commodities*, pode haver diferenças decorrentes de fatores adicionais, tais como as diferenças entre o volume de soja estimado e real a ser colhido, ou diferenças entre o preço cotado de soja nos mercados internacionais, onde os instrumentos financeiros derivativos são cotados, e o preço da soja nos mercados em que a soja é fisicamente entregue/recebida pela Companhia. Se o volume de soja colhido efetivamente for inferior ao montante para o qual foram contratados instrumentos financeiros, a Companhia estará exposta a variações no preço das *commodities* pelo volume coberto em excesso e vice-versa, se o volume de soja colhido efetivamente for maior do que o volume coberto.

No caso da exposição a taxa de câmbio, existe o risco de o volume vendido de dólares por meio de contratos futuros ou *forward* se tornar superior ao volume que a Companhia está exposta. Nesse caso, o risco cambial

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

continua existindo na mesma proporção do descasamento, o qual pode ser gerado por uma redução na produtividade esperada de determinada *commoditie* ou redução dos preços em moeda estrangeira.

## 4.6. Controles sobre utilização de instrumentos derivativos

Além disso, a Companhia está sujeita ao risco de crédito com relação à contraparte do instrumento financeiro derivativo. A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos, cotados em bolsas de valores ou de instituições financeiras de primeira linha ou empresas de *trading*. A Companhia entende que na data do balanço não há indicações de risco de cobrança no que diz respeito aos montantes reconhecidos como ativos em relação aos instrumentos financeiros derivativos.

Os principais controles estabelecidos sobre a utilização de instrumentos derivativos são:

- Existência de políticas definidas pelo Conselho de Administração;
- Restrição da contratação de operações com derivativos que não seja definida pela Diretoria-Executiva;
- Manutenção de um inventário centralizado de contratos derivativos em aberto de responsabilidade da Diretoria;
- Reporte diário de um relatório de risco com a posição consolidada a um grupo formado pela Diretoria e alguns membros do Conselho de Administração;
- Monitoramento mensal pela Diretoria-Executiva dos valores justos reportados pelas contrapartes e os valores estimados pela administração.
- O valor justo dos derivativos contratados é obtido de acordo com o mercado onde os mesmos foram contratados e também onde os instrumentos encontram-se inseridos.

## 4.7. Impacto dos instrumentos derivativos no resultado

Os ganhos e perdas por mudanças no valor justo dos instrumentos financeiros derivativos são reconhecidos na demonstração de resultados separadamente entre os resultados realizados (correspondentes aos instrumentos financeiros derivativos que já foram liquidados) e os resultados não realizados (correspondentes aos instrumentos financeiros derivativos ainda não liquidados).

## 4.8. Estimativa do valor justo dos instrumentos financeiros

O valor justo dos instrumentos derivativos cotados em bolsas organizadas (B3 e Chicago Board of Trade) são determinados com base nas cotações vigentes na data do balanço. Para estimar o valor justo de derivativos não negociados em bolsas organizadas são utilizadas cotações de instrumentos similares ou informações públicas disponíveis no mercado financeiro e metodologias de avaliação geralmente aceitas e praticadas pelas contrapartes. As estimativas não garantem, necessariamente, que tais operações possam ser realizadas no mercado aos valores indicados. O uso de diferentes informações de mercado e/ou metodologias de avaliação pode ter um efeito relevante no montante do valor justo estimado.

Metodologias específicas utilizadas para os instrumentos financeiros derivativos da Companhia:

- Instrumentos financeiros derivativos de *commodities* agrícolas - o valor justo é obtido por meio de várias fontes de mercado, incluindo cotações fornecidas por corretoras internacionais, bancos internacionais e disponíveis na Bolsa de Chicago (CBOT).
- Instrumentos financeiros derivativos de moedas estrangeiras - o valor justo é determinado com base nas informações obtidas de fontes de mercado diversas, incluindo, conforme o caso, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, os bancos locais, além de informações enviadas pela contraparte.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## a) Análise de sensibilidade

A Administração identificou para cada tipo de instrumento financeiro derivativo a situação de variação nas taxas de câmbio, taxa de juros ou preços de *commodities* que podem gerar perda no ativo e/ou passivo que está sendo protegido ou, no caso de instrumentos derivativos relacionados com operações previstas não contabilizadas no balanço, no valor justo dos instrumentos derivativos contratados.

A análise de sensibilidade tem como objetivo mensurar o impacto das mudanças nas variáveis de mercado sobre os referidos instrumentos financeiros da Companhia, considerando-se todos os demais indicadores de mercado constantes. Tais valores quando de sua liquidação poderão ser diferentes dos demonstrados abaixo, devido às estimativas utilizadas no seu processo de elaboração.

Essa análise contempla a realização de 5 distintos cenários que diferem entre si pela intensidade de variação em relação ao mercado atual. Em 30 de junho de 2020, foram considerados como referência para os cenários provável para os próximos 12 meses, I, II, III e IV uma variação em relação ao mercado atual de 0%, -25%, -50%, +25%, +50%, respectivamente.

Para a elaboração do Cenário Provável foram considerados os preços de mercado de cada um dos ativos de referência dos instrumentos de derivativos detidos pela Companhia na data de fechamento deste exercício. Como todos esses ativos estão inseridos em mercados competitivos e abertos, o preço de mercado atual é uma referência satisfatória para o preço esperado desses ativos. Dessa forma, como o preço de mercado atual foi a referência para o cálculo tanto do valor contábil dos derivativos como do Cenário Provável o resultado deste é o mesmo, pois foram utilizadas as taxas e preços de cada vencimento de operação.

As premissas e cenários são como segue:

	30/06/2020				
	Cenário provável	Cenário I -25%	Cenário II -50 %	Cenário III +25%	Cenário IV +50%
Soja - R\$ / sc - 03 de julho de 2020 (CBOT)	106,76	80,07	53,38	133,45	160,14
Soja - R\$ / sc - 13 de novembro de 2020 (CBOT)	106,51	79,88	53,26	133,14	159,77
Soja - R\$ / sc - 28 de dezembro de 2020 (CBOT)	106,67	80,00	53,34	133,34	160,01
Soja - R\$ / sc - 19 de fevereiro de 2021 (CBOT)	106,09	79,57	53,05	132,61	159,14
Soja - R\$ / sc - 25 de junho de 2021 (CBOT)	106,67	80,00	53,34	133,34	160,01
Milho - R\$ / sc - 15 de julho de 2020 (CBOT)	48,10	36,08	24,05	60,13	72,15
Milho - R\$ / sc - 16 de julho de 2020 (CBOT)	46,26	34,70	23,13	57,83	69,39
Milho - R\$ / sc - 15 de setembro de 2020 (CBOT)	46,26	34,70	23,13	57,83	69,39
Milho - R\$ / sc - 16 de setembro de 2020 (CBOT)	46,26	34,70	23,13	57,83	69,39
Milho - R\$ / sc - 27 de agosto de 2021 (CBOT)	47,44	35,58	23,72	59,30	71,16
Boi Gordo - R\$ / @ - 30 de outubro de 2020 (BM&F)	215,85	161,89	107,93	269,81	323,78
Algodão - R\$ / @ - 13 de novembro de 2020 (CBOT)	110,25	82,69	55,13	137,81	165,38
Algodão - R\$ / @ - 08 de dezembro de 2020 (CBOT)	110,25	82,69	55,13	137,81	165,38
Algodão - R\$ / @ - 12 de novembro de 2021 (CBOT)	109,16	81,87	54,58	136,45	163,74
Dólar - 31 de agosto de 2020	5,45	4,09	2,73	6,81	8,18
Dólar - 30 de novembro de 2020	5,46	4,10	2,73	6,83	8,19
Dólar - 28 de junho de 2021	5,50	4,13	2,75	6,88	8,25
Dólar - 29 de junho de 2021	5,50	4,13	2,75	6,88	8,25
Dólar - 30 de junho de 2021	5,50	4,13	2,75	6,88	8,25
Dólar - 15 de julho de 2021	5,51	4,13	2,76	6,89	8,27
Dólar - 16 de novembro de 2021	5,56	4,17	2,78	6,95	8,34
Dólar - 17 de novembro de 2021	5,56	4,17	2,78	6,95	8,34
Juros (taxa%) - 15 de agosto de 2023	4,67%	3,50%	2,34%	5,84%	7,01%

	30/06/2019				
	Cenário provável	Cenário I -25%	Cenário II -50 %	Cenário III +25%	Cenário IV +50%
Soja - R\$ / sc - 20 de dezembro de 2019 (CBOT)	80,69	60,52	40,35	100,86	121,04
Soja - R\$ / sc - 21 de fevereiro de 2020 (CBOT)	79,55	59,66	39,78	99,44	119,33
Soja - R\$ / sc - 26 de junho de 2020 (CBOT)	80,69	60,52	40,35	100,86	121,04
Soja - R\$ / sc - 29 de junho de 2020 (CBOT)	80,69	60,52	40,35	100,86	121,04
Milho - R\$ / sc - 23 de agosto de 2019 (CBOT)	38,45	28,84	19,23	48,06	57,68
Milho - R\$ / sc - 13 de setembro de 2019 (CBOT)	38,45	28,84	19,23	48,06	57,68
Milho - R\$ / sc - 17 de setembro de 2019 (BM&F)	37,16	27,87	18,58	46,45	55,74
Milho - R\$ / sc - 20 de dezembro de 2019 (CBOT)	37,77	28,33	18,89	47,21	56,66
Milho - R\$ / sc - 24 de agosto de 2020 (CBOT)	37,77	28,33	18,89	47,21	56,66
Boi Gordo - R\$ / @ - 31 de julho de 2019 (BM&F)	156,00	117,00	78,00	195,00	234,00
Boi Gordo - R\$ / @ - 31 de outubro de 2019 (BM&F)	164,15	123,11	82,08	205,19	246,23
Boi Gordo - R\$ / @ - 01 de novembro de 2019 (BM&F)	164,15	123,11	82,08	205,19	246,23
Algodão - R\$ / @ - 12 de julho de 2019 (CBOT)	83,74	62,81	41,87	104,68	125,61
Algodão - R\$ / @ - 11 de novembro de 2019 (CBOT)	83,74	62,81	41,87	104,68	125,61
Algodão - R\$ / @ - 06 de dezembro de 2019 (CBOT)	83,74	62,81	41,87	104,68	125,61
Dólar - 04 de julho de 2019	3,83	2,87	1,92	4,79	5,75
Dólar - 05 de julho de 2019	3,83	2,87	1,92	4,79	5,75
Dólar - 30 de julho de 2019	3,85	2,89	1,93	4,81	5,78
Dólar - 31 de julho de 2019	3,85	2,89	1,93	4,81	5,78
Dólar - 30 de agosto de 2019	3,86	2,90	1,93	4,83	5,79
Dólar - 26 de novembro de 2019	3,89	2,92	1,95	4,86	5,84
Dólar - 30 de março de 2020	3,93	2,95	1,97	4,91	5,90
Juros (taxa%) - 15 de agosto de 2023	6,83%	5,12%	3,42%	8,54%	10,25%

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Essa análise de sensibilidade tem como objetivo mensurar o impacto das mudanças nas variáveis de mercado sobre os referidos instrumentos financeiros da Companhia, considerando-se todos os demais indicadores de mercado constantes. Tais valores quando de sua liquidação poderão ser diferentes dos demonstrados abaixo, devido às estimativas utilizadas no seu processo de elaboração.

Adicionalmente, apresentamos no quadro abaixo o resumo dos possíveis cenários para os próximos 12 meses dos instrumentos financeiros da Companhia. Utilizamos fontes confiáveis de divulgação de índices para as taxas utilizadas no "Cenário provável".

		Valores expressos em milhares de reais R\$												
		CONSOLIDADO			Cenário I - Provável		Cenário I - Possível		Cenário II - Remoto		Cenário I - Possível		Cenário II - Remoto	
(*) taxas médias anuais		Saldos em 30 de junho de 2020			Saldo (R\$)		Saldo (R\$)		Saldo (R\$)		Saldo (R\$)		Saldo (R\$)	
Operação	Risco	Saldo (R\$)	Notional	Taxa	Saldo (R\$)	Taxa	Saldo (R\$)	Taxa	Saldo (R\$)	Taxa	Saldo (R\$)	Taxa	Saldo (R\$)	Taxa
<b>Total Caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>173.827</b>	<b>5.056</b>		<b>(447)</b>		<b>(7.816)</b>		<b>(15.646)</b>		<b>7.816</b>		<b>15.646</b>	
<b>Total Financiamentos (b)</b>		<b>(275.106)</b>	<b>(1.569)</b>		<b>(632)</b>		<b>13.894</b>		<b>27.792</b>		<b>(13.894)</b>		<b>(27.792)</b>	
<b>Total Recebíveis de Fazenda</b>		<b>291.347</b>	<b>3.502.482</b>		<b>-</b>		<b>(72.837)</b>		<b>(145.676)</b>		<b>72.837</b>		<b>145.676</b>	
<b>Total Derivativos (a)</b>		<b>(10.869)</b>			<b>(13.797)</b>		<b>78.303</b>		<b>171.044</b>		<b>(107.166)</b>		<b>(199.894)</b>	
<b>Total Partes Relacionadas</b>		<b>(1.410)</b>	<b>(258)</b>		<b>(9)</b>		<b>355</b>		<b>709</b>		<b>(355)</b>		<b>(709)</b>	
<b>Total Aquisições a pagar</b>		<b>(14.263)</b>	<b>162.000</b>		<b>-</b>		<b>3.566</b>		<b>7.132</b>		<b>(3.566)</b>		<b>(7.132)</b>	

(\*) FONTE Riscos: Bloomberg

(a) Para as análises de sensibilidade das posições de Derivativos, foram utilizadas as taxas *forward* e preços de cada vencimento de operação, conforme quadro anterior.

(b) Para as análises de sensibilidade dos financiamentos não foram considerados aqueles com taxa fixa.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## b) Risco de crédito

O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras. O risco ao qual a Companhia está exposta decorre da possibilidade de não recuperar os valores a receber por venda de cana, grãos e arrendamento de áreas.

Para reduzir o risco de crédito presente nas operações comerciais, a Companhia adota a prática de definir limites de créditos onde analisa fatores como: tempo de abertura da empresa, histórico de negócios com a Companhia, referências comerciais e Serasa. A Companhia também realiza o acompanhamento constante dos saldos devedores.

Atualmente, a administração não espera perdas significativas em virtude de inadimplemento de suas contrapartes superiores aos valores provisionados e as exposições da Companhia estão dentro dos limites vigentes de crédito.

## c) Risco de liquidez

A tabela a seguir demonstra os principais passivos financeiros da Companhia por grupo de vencimento com base no exercício remanescente na data do balanço até a data de vencimento contratual. Os valores divulgados na tabela são os fluxos de caixa contratuais descontados, além dos derivativos por montantes líquidos, cujo valor justo é divulgado. Com relação às aquisições a pagar por compra de fazendas, todos os valores em aberto em 30 de junho de 2020 e 30 de junho de 2019 são devidos mediante o cumprimento de determinadas condições precedentes pelos vendedores e, por isso, sua data de pagamento não pode ser determinada. Assim são considerados como pagáveis à vista na tabela a seguir, sendo que juros ou outros encargos financeiros não foram considerados.

Passivos financeiros consolidados	Nota	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre três e cinco anos	Acima de cinco anos	Total
<b>Em 30 de junho de 2020</b>						
Fornecedores	15.1	55.603	-	-	-	55.603
Operações com derivativos	6	18.333	1.462	-	-	19.795
Empréstimos e Financiamentos	16	217.274	198.793	82.037	16.009	514.113
Arrendamentos a pagar	14	25.849	26.200	45.330	54.984	152.363
Transações com partes relacionadas	29	2.849	-	-	-	2.849
Outros passivos	18	5.017	29.777	4.597	-	39.391
<b>Em 30 de junho de 2019</b>						
Fornecedores	15.1	37.710	-	-	-	37.710
Operações com derivativos	6	11.055	-	-	-	11.055
Empréstimos e Financiamentos	16	76.608	78.326	124.191	6.728	285.853
Arrendamentos a pagar	14	26.503	-	-	20.943	47.446
Transações com partes relacionadas	29	2.405	-	-	-	2.405

## 4.9. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos,

## BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

A Companhia apresenta dívida líquida de empréstimos e financiamentos, aquisições a pagar e fornecedores e o índice de alavancagem financeira:

	Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 16)	514.113	285.853
Total de aquisições a pagar (Nota 18)	39.391	-
Total de derivativos (Nota 6)	10.869	4.136
	<u>564.373</u>	<u>289.989</u>
Menos: caixa e equivalentes de caixa (Nota 5.1)	(171.045)	(106.627)
Menos: títulos e valores mobiliários (Notas 5.2)	(5.044)	(13.152)
	<u>(176.089)</u>	<u>(119.779)</u>
Dívida líquida	<u>388.284</u>	<u>170.210</u>
Total do patrimônio líquido	1.121.569	880.533
Índice de alavancagem financeira	34,62%	19,33%

### 4.10. Hierarquia do valor justo

Consideramos que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos impairment, estejam próximos de seus valores justos. O valor justo dos passivos financeiros, para fins de divulgação, é estimado mediante o desconto dos fluxos de caixa contratuais futuros pela taxa de juros vigente no mercado, que está disponível para instrumentos financeiros similares.

A Companhia aplica o CPC 40/IFRS 7 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (Nível 1);
- Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2);
- Informações para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, informações não observáveis) (Nível 3).

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A tabela a seguir apresenta a categoria dos principais ativos e passivos da Companhia, bem como o nível de hierarquia do valor justo:

Consolidado – R\$ mil	Nota	Valor contábil	Valor Justo	Preços cotados em mercados ativos (Nível 1)	30/06/2020	
					Dados observáveis significativos (Nível 2)	Dados não observáveis significativos (Nível 3)
<b>Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado</b>						
Circulante						
Clientes, líquidos	7.1	72.014	72.014	-	72.014	-
Transações com partes relacionadas	29	701	701	-	701	-
Não circulante						
Transações com partes relacionadas	29	1.511	1.511	-	1.511	-
<b>Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado</b>						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	5.1	141.095	141.095	141.095	-	-
Títulos e valores mobiliários	5.2	-	-	-	-	-
Créditos por venda de fazenda, líquido						
(c)	7.1	73.678	73.678	-	-	73.678
Operações com derivativos (b)	6	7.180	7.180	6.121	1.059	-
Não circulante						
Títulos e valores mobiliários	5.2	5.044	5.044	5.044	-	-
Crédito por venda de fazenda, líquido (c)	7.1	240.074	240.074	-	-	240.074
Operações com derivativos (b)	6	1.746	1.746	305	1.441	-
<b>Ativos não financeiros mensurados ao valor justo</b>						
Circulante						
Ativo biológico	9	115.553	115.553	-	9.037	106.516
Não circulante						
Ativo biológico	9	25.444	25.444	-	25.444	-
<b>Ativos não financeiros mensurados ao custo</b>						
Não circulante						
Propriedade para investimento	10	814.398	1.872.701	-	-	1.872.701
<b>Total</b>		<b>1.498.438</b>	<b>2.556.741</b>	<b>152.565</b>	<b>111.207</b>	<b>2.292.969</b>
<b>Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado</b>						
Circulante						
Fornecedores	15.1	55.603	55.603	-	55.603	-
Empréstimos e financiamentos (a)	16	217.274	217.274	-	217.274	-
Transações com partes relacionadas	29	2.849	2.849	-	2.849	-
Não circulante						
Empréstimos e financiamentos (a)	16	296.839	296.839	-	296.839	-
<b>Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado</b>						
Circulante						
Arrendamentos a pagar	14	25.849	25.849	-	25.849	-
Operações com derivativos (b)	6	18.333	18.333	5.900	12.433	-
Contas a pagar por aquisição de fazenda	18	5.017	5.017	-	-	5.017
Não circulante						
Arrendamentos a pagar	14	126.514	126.514	-	126.514	-
Operações com derivativos (b)	6	1.462	1.462	645	817	-
Ações com restrição de venda	18 e 1.4	13.490	13.490	13.490	-	-
Bônus de subscrição	18 e 1.4	10.860	10.860	-	10.860	-
Dividendos bônus de subscrição	18 e 1.4	778	778	-	-	778
Contas a pagar por aquisição de fazenda	18 e 1.2	9.246	9.246	-	-	9.246
<b>Total</b>		<b>784.114</b>	<b>784.114</b>	<b>20.035</b>	<b>749.038</b>	<b>15.041</b>



# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

						30/06/2019		
Consolidado – R\$ mil	Nota	Valor contábil	Valor Justo	Preços cotados em mercados ativos (Nível 1)	Dados observáveis significativos (Nível 2)	Dados não observáveis significativos (Nível 3)		
<b>Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado</b>								
Circulante								
Clientes, líquidos	7.1	71.295	71.295	-	71.295	-		
Transações com partes relacionadas	29	1.987	1.987	-	1.987	-		
<b>Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado</b>								
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa	5.1	81.013	81.013	81.013	-	-		
Títulos e valores mobiliários	5.2	4.038	4.038	4.038	-	-		
Créditos por venda de fazenda, líquido	7.1	41.351	41.351	-	-	41.351		
Operações com derivativos (b)	6	5.906	5.906	3.084	2.822	-		
Não circulante								
Títulos e valores mobiliários	5.2	9.114	9.114	9.114	-	-		
Crédito por venda de fazenda, líquido	7.1	180.597	180.597	-	-	180.597		
Operações com derivativos (b)	6	1.013	1.013	27	986	-		
<b>Ativos não financeiros mensurados ao valor justo</b>								
Circulante								
Ativo biológico	9	99.881	99.881	-	13.887	85.994		
Não circulante								
Ativo biológico	9	23.235	23.235	-	23.235	-		
<b>Ativos não financeiros mensurados ao custo</b>								
Não circulante								
Propriedade para investimento	10	526.956	1.471.248	-	-	1.471.248		
<b>Total</b>		<b>1.046.386</b>	<b>1.990.678</b>	<b>97.276</b>	<b>114.212</b>	<b>1.779.190</b>		
<b>Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado</b>								
Circulante								
Fornecedores	15.1	37.710	37.710	-	37.710	-		
Empréstimos e financiamentos (a)	16	76.608	76.608	-	76.608	-		
Transações com partes relacionadas	29	2.405	2.405	-	2.405	-		
Não circulante								
Empréstimos e financiamentos (a)	16	209.245	209.245	-	209.245	-		
<b>Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado</b>								
Circulante								
Arrendamentos a pagar	14	26.503	26.503	-	26.503	-		
Operações com derivativos (b)	6	11.055	11.055	9.127	1.928	-		
Não circulante								
Arrendamentos a pagar	14	20.943	20.943	-	20.943	-		
<b>Total</b>		<b>384.469</b>	<b>384.469</b>	<b>9.127</b>	<b>375.342</b>	<b>-</b>		

(a) O valor contábil dos empréstimos e financiamentos apresentados nas demonstrações financeiras, aproxima-se do valor justo uma vez que, as taxas destes instrumentos são substancialmente subsidiadas e não há intenção de liquidação antecipada;

(b) As operações com derivativos negociadas em mercado ativo, são mensuradas ao valor justo no Nível 1, as operações negociadas em balcão são mensuradas ao Nível 2, conforme apresentado no quadro acima.

(c) Em virtude da volatilidade do mercado um dos *inputs* não observáveis tornou-se significativo e os créditos por venda de fazenda foram reclassificados do Nível 2 para o Nível 3. A política da Companhia é reconhecer transferências para e do Nível 3 na data do evento ou mudança nas circunstâncias que causaram a transferência.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os inputs significativos não observáveis utilizados na mensuração do valor justo dos créditos por venda de fazenda classificado no Nível 3 da hierarquia do valor justo, juntamente com uma análise de sensibilidade quantitativa em 30 de junho de 2020, são demonstrados abaixo:

Descrição	Método de avaliação	Inputs significativos não observáveis	Varição de inputs não observáveis	Sensibilidade dos inputs ao valor justo
Créditos por venda de fazenda	Fluxo de caixa descontado	Prêmio (ou <i>Basis</i> )	(0,18) - 0,02 USD/bu	O aumento ou redução de 0,20 USD/bu no prêmio (ou <i>basis</i> ) pago pela soja resultaria no impacto de R\$7.061. Um aumento ou redução de 2,4% nos recebíveis de fazenda.
Obrigação por aquisição da Fazenda Serra Grande	Fluxo de caixa descontado	Prêmio (ou <i>Basis</i> )	(0,38) -0,02 USD/bu	O aumento ou redução de 0,20 USD/bu no prêmio (ou <i>basis</i> ) pago pela soja resultaria no impacto de R\$380.185. Um aumento ou redução de 2,7% no contas a pagar de fazenda.

## 5. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

### 5.1. Caixa e equivalentes de caixa

	CDI*	Controladora		Consolidado	
		30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Caixa e bancos		25.992	21.278	29.950	25.614
Operações compromissadas (a)	62%	-	-	15.446	12.632
Certificado de depósitos bancários	99,3% a 101%	57.721	37.672	125.649	46.262
Letra de arrendamento mercantil	101 a 102%	-	5.161	-	22.119
		<u>83.713</u>	<u>64.111</u>	<u>171.045</u>	<u>106.627</u>

(\*) Certificado de Depósito Interbancário.

(a) A Companhia utiliza esse tipo de aplicação para os recursos que serão resgatados em menos de 30 dias, de acordo com o fluxo de caixa projetado e também em caso de necessidade de aplicar recursos que entraram após o horário de expediente dos bancos.

A Companhia possui R\$24.534 (R\$19.839 em 30 de junho de 2019) na Controladora e o valor de R\$ 27.688 (R\$21.390 em 30 de junho de 2019) no Consolidado, de saldos bancários denominados em moedas estrangeiras sobre o qual não há remuneração.

### 5.2. Títulos e valores mobiliários

	CDI*	Controladora		Consolidado	
		30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Certificado de depósitos bancários (a)	98%	-	1.190	-	3.983
Letra financeira do tesouro (c)		-	55	-	55
<b>Total Circulante</b>		-	<u>1.245</u>	-	<u>4.038</u>
Banco do Nordeste (BNB) (a) (b)	99%	-	-	5.044	9.114
<b>Total não circulante</b>		-	-	<u>5.044</u>	<u>9.114</u>
<b>Títulos e valores mobiliários</b>		-	<u>1.245</u>	<u>5.044</u>	<u>13.152</u>

(a) Indexados a índices em 98% a 99% do CDI – Certificado de depósito interbancário;

(b) Os títulos no BNB consistem em CDBs dados em garantias de financiamentos junto ao Banco e devem ser mantidos até o fim da vigência dos contratos.

(c) Títulos do Tesouro Nacional indexados à taxa Selic.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 6. Operações com derivativos

				Controladora		Consolidado		Total	30/06/2020		
Risco	Vencimento	Instrumentos derivativos em aberto	Contraparte	A receber	A pagar	A receber	A pagar	Saldo líquido	Notional ('000)	Posição comprada (vendida)	Unidade
Moeda US\$	agosto-20	NDF	Rabobank	141	-	141	-	141	(4.600)	-	US\$
Moeda US\$	novembro-20	NDF	Rabobank	-	(221)	-	(221)	(221)	(1.500)	-	US\$
Moeda US\$	novembro-20	NDF	Itaú BBA	-	(8.958)	-	(8.958)	(8.958)	(14.000)	-	US\$
Moeda US\$	junho-21	NDF	Rabobank	-	(1.426)	-	(1.426)	(1.426)	(4.930)	-	US\$
Moeda US\$	junho-21	NDF	Banco do Brasil	-	(1.828)	-	(1.828)	(1.828)	(6.500)	-	US\$
Moeda US\$	junho-21	NDF	OLAM	733	-	733	-	733	(1.500)	-	US\$
Moeda US\$	junho-21	NDF	Banco do Brasil	185	-	185	-	185	(1.300)	-	US\$
Moeda US\$	junho-21	NDF	Banco do Brasil	106	(311)	106	(311)	(205)	(1.450)	-	US\$
Moeda US\$	junho-21	NDF	Rabobank	-	(367)	-	(367)	(367)	(1.440)	-	US\$
Moeda US\$	novembro-21	NDF	Rabobank	-	(139)	-	(139)	(139)	(520)	-	US\$
Moeda US\$	novembro-21	NDF	Macquarie	78	-	78	-	78	(280)	-	US\$
		<b>Circulante</b>		<b>1.059</b>	<b>(12.433)</b>	<b>1.059</b>	<b>(12.433)</b>	<b>(11.374)</b>	<b>(34.330)</b>	-	<b>US\$</b>
		<b>Não Circulante</b>		<b>184</b>	<b>(817)</b>	<b>184</b>	<b>(817)</b>	<b>(633)</b>	<b>(3.690)</b>	-	<b>US\$</b>
		<b>Total Risco com Moeda</b>		<b>1.243</b>	<b>(13.250)</b>	<b>1.243</b>	<b>(13.250)</b>	<b>(12.007)</b>	<b>(38.020)</b>	-	<b>US\$</b>
Soja CBOT	julho-20	Opções de Soja	Trading Companies/Banco s/CBOT	-	(1)	-	(1)	(1)	-	(83.344)	scs.
Soja CBOT	fevereiro-21	Opções de Soja	Trading Companies/Banco s/CBOT	252	(774)	252	(774)	(522)	-	(199.571)	scs.
Soja CBOT	junho-21	Opções de Soja	Trading Companies/Banco s/CBOT	1.718	(1.916)	1.718	(1.916)	(198)	-	(301.625)	scs.
Soja CBOT	novembro-20	Futuros de Soja	Trading Companies/Banco s/CBOT	-	(16)	-	(16)	(16)	-	(77.107)	scs.
Soja CBOT	dezembro-20	Acumulador	Trading Companies/Banco s/CBOT	47	(40)	47	(40)	7	-	(83.911)	scs.
Milho BM&F	julho-20	Opções de Milho	Itaú BBA	-	(55)	-	(55)	(55)	-	(16.650)	scs.
Milho BM&F	setembro-20	Futuros de Milho	Macquarie	-	(529)	-	(529)	(529)	-	(83.250)	scs.
Milho BM&F	setembro-20	Opções de Milho	BM&F	-	(1.431)	-	(1.431)	(1.431)	-	(253.350)	scs.
Milho BM&F	setembro-20	Opções de Milho	Itaú BBA	-	(682)	-	(682)	(682)	-	(166.500)	scs.
Milho CBOT	agosto-21	Opções de Milho	FC Stone Trading	178	(130)	178	(130)	48	-	(84.670)	scs.
Milho CBOT	setembro-20	Futuro de Milho	Trading Companies/Banco s/CBOT	51	(200)	51	(200)	(149)	-	(211.500)	scs.
Milho CBOT	agosto-21	Futuro de Milho	Trading Companies/Banco s/CBOT	-	(257)	-	(257)	(257)	-	(254.011)	scs.
Boi Gordo BM&F	outubro-20	Futuros de Boi Gordo	BM&F Trading	-	-	-	-	-	-	(54.450)	@
Algodão	novembro-20	Opções de Algodão	Trading Companies/Banco s/CBOT	-	(256)	-	(256)	(256)	-	(625)	ton.
Algodão	novembro-21	Opções de Algodão	Trading Companies/Banco s/CBOT	127	(258)	127	(258)	(131)	-	-	ton.
Algodão	dezembro-20	Futuros de Algodão	Trading Companies/Banco s/CBOT	1.038	-	1.038	-	1.038	-	(893)	ton.
Etanol BM&F	agosto-20	Futuros de Etanol	BM&F	-	-	-	-	-	-	(150)	m³
Etanol BM&F	setembro-20	Futuros de Etanol	BM&F	-	-	-	-	-	-	(450)	m³
Etanol BM&F	outubro-20	Futuros de Etanol	BM&F	-	-	-	-	-	-	(150)	m³
		<b>Circulante (sacas)</b>		<b>2.068</b>	<b>(5.644)</b>	<b>2.068</b>	<b>(5.644)</b>	<b>(3.576)</b>	-	<b>(1.476.808)</b>	<b>sacas</b>
		<b>Circulante (arrobas)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	-	<b>(54.450)</b>	<b>arrobas</b>
		<b>Circulante (toneladas)</b>		<b>1.038</b>	<b>(256)</b>	<b>1.038</b>	<b>(256)</b>	<b>782</b>	-	<b>(1.518)</b>	<b>toneladas</b>
		<b>Circulante (metros cúbicos)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	-	<b>(750)</b>	<b>metros cúbicos</b>
		<b>Não Circulante (sacas)</b>		<b>178</b>	<b>(387)</b>	<b>178</b>	<b>(387)</b>	<b>(209)</b>	-	<b>(338.681)</b>	<b>sacas</b>
		<b>Não Circulante (toneladas)</b>		<b>127</b>	<b>(258)</b>	<b>127</b>	<b>(258)</b>	<b>(131)</b>	-	<b>-</b>	<b>toneladas</b>
		<b>Total Risco com commodities</b>		<b>3.411</b>	<b>(6.545)</b>	<b>3.411</b>	<b>(6.545)</b>	<b>(3.134)</b>	-	<b>(1.872.207)</b>	
Juros R\$	agosto-23	SWAP Pré-DI	Bradesco	1.257	-	1.257	-	1.257	11.847	-	BRL
		<b>Não Circulante</b>		<b>1.257</b>	<b>-</b>	<b>1.257</b>	<b>-</b>	<b>1.257</b>	<b>11.847</b>	<b>-</b>	<b>BRL</b>
		<b>Total Risco com Juros</b>		<b>1.257</b>	<b>-</b>	<b>1.257</b>	<b>-</b>	<b>1.257</b>	<b>11.847</b>	<b>-</b>	<b>BRL</b>
		<b>Total Riscos</b>		<b>5.911</b>	<b>(19.795)</b>	<b>5.911</b>	<b>(19.795)</b>	<b>(13.884)</b>	<b>(26.173)</b>	<b>(1.872.207)</b>	
		<b>Margem depositada</b>		<b>3.015</b>	<b>-</b>	<b>3.015</b>	<b>-</b>	<b>3.015</b>			
		<b>Circulante</b>		<b>7.180</b>	<b>(18.333)</b>	<b>7.180</b>	<b>(18.333)</b>				
		<b>Não circulante</b>		<b>1.746</b>	<b>(1.462)</b>	<b>1.746</b>	<b>(1.462)</b>				
		<b>Resultado em 30 de junho de 2020 (Nota 25)</b>		<b>206.199</b>	<b>(254.367)</b>	<b>206.199</b>	<b>(254.367)</b>				

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

				Controladora		Consolidado		Total	30/06/2019		
Risco	Vencimento	Instrumentos derivativos em aberto	Contraparte	A receber	A pagar	A receber	A pagar	Saldo líquido	Notional ('000)	Posição comprada (vendida)	Unidade
Moeda US\$	agosto-19	Opções	FC Stone	396	(182)	396	(182)	214	(4.000)	-	US\$
Moeda US\$	agosto-19	Opções	Olam	42	-	42	-	42	(500)	-	US\$
Moeda US\$	março-20	Opções	Itaú BBA	2.220	(1.536)	2.220	(1.536)	684	(14.000)	-	US\$
Moeda US\$	julho-19	NDF	Santander	7	-	7	-	7	(450)	-	US\$
Moeda US\$	julho-19	NDF	ABC	57	-	57	-	57	(370)	-	US\$
Moeda US\$	julho-19	NDF	Rabobank	-	(79)	-	(79)	(79)	(5.659)	-	US\$
Moeda US\$	julho-19	NDF	Itaú BBA	2	-	2	-	2	(250)	-	US\$
Moeda US\$	julho-19	NDF	Olam	-	(131)	-	(131)	(131)	(4.160)	-	US\$
Moeda US\$	novembro-19	NDF	Itaú BBA	77	-	77	-	77	(10.000)	-	US\$
Moeda US\$	novembro-19	NDF	Banco Safra	21	-	21	-	21	(2.500)	-	US\$
<b>Circulante</b>				<b>2.822</b>	<b>(1.928)</b>	<b>2.822</b>	<b>(1.928)</b>	<b>894</b>	<b>(41.889)</b>	-	<b>US\$</b>
<b>Total Risco com Moeda</b>				<b>2.822</b>	<b>(1.928)</b>	<b>2.822</b>	<b>(1.928)</b>	<b>894</b>	<b>(41.889)</b>	-	<b>US\$</b>
Soja CBOT	dezembro-19	Futuros de Soja	Trading Companies/Bancos/CBOT	428	(1.482)	428	(1.482)	(1.054)	-	(763.206)	scs.
Soja CBOT	junho-20	Futuros de Soja	Trading Companies/Bancos/CBOT	-	(1.165)	-	(1.165)	(1.165)	-	(182.029)	scs.
Soja CBOT	junho-20	Futuros de Soja	Trading Companies/Bancos/CBOT	76	-	76	-	76	-	(12.891)	scs.
Soja CBOT	fevereiro-20	Opções de Soja	Companies/Bancos/CBOT	-	(4.091)	-	(4.091)	(4.091)	-	(861.786)	scs.
Milho CBOT	agosto-19	Opções de Milho	RJO Brien	-	(428)	-	(428)	(428)	-	(99.484)	scs.
Milho BM&F	setembro-19	Opções de Milho	Itaú BBA	-	(246)	-	(246)	(246)	-	(83.250)	scs.
Milho BM&F	setembro-19	Opções de Milho	BM&F	-	(659)	-	(659)	(659)	-	(249.750)	scs.
Milho CBOT	setembro-19	Futuros de Milho	Trading Companies/Bancos/CBOT	-	(457)	-	(457)	(457)	-	(84.667)	scs.
Milho CBOT	dezembro-19	Futuros de Milho	Trading Companies/Bancos/CBOT	40	(426)	40	(426)	(386)	-	(217.361)	scs.
Milho CBOT	agosto-20	Futuros de Milho	Trading Companies/Bancos/CBOT	27	-	27	-	27	-	(33.970)	scs.
Boi Gordo BM&F	julho-19	Futuros de Boi Gordo	BM&F	-	-	-	-	-	-	(3.630)	@
Boi Gordo BM&F	setembro-19	Futuros de Boi Gordo	BM&F	-	-	-	-	-	-	(3.300)	@
Boi Gordo BM&F	outubro-19	Opções de Boi Gordo	BM&F	-	(51)	-	(51)	(51)	-	(9.900)	@
Boi Gordo BM&F	novembro-19	Opções de Boi Gordo	Itaú BBA	-	(38)	-	(38)	(38)	-	(6.600)	@
Algodão	julho-19	Opções de Algodão	Trading Companies/Bancos/CBOT	-	(84)	-	(84)	(84)	-	(1.473)	ton.
Algodão	novembro-19	Futuros de Algodão	Trading Companies/Bancos/CBOT	106	-	106	-	106	-	(89)	ton.
Algodão	dezembro-19	Futuros de Algodão	Trading Companies/Bancos/CBOT	142	-	142	-	142	-	(112)	ton.
Etanol BM&F	julho-19	Futuros de Etanol	BM&F	-	-	-	-	-	-	(600)	m³
Etanol BM&F	agosto-19	Futuros de Etanol	BM&F	-	-	-	-	-	-	(600)	m³
Etanol BM&F	setembro-19	Futuros de Etanol	BM&F	-	-	-	-	-	-	(300)	m³
<b>Circulante (sacas)</b>				<b>544</b>	<b>(8.954)</b>	<b>544</b>	<b>(8.954)</b>	<b>(8.410)</b>	-	<b>(2.554.424)</b>	<b>sacas</b>
<b>Circulante (arrobas)</b>				<b>-</b>	<b>(89)</b>	<b>-</b>	<b>(89)</b>	<b>(89)</b>	-	<b>(23.430)</b>	<b>arrobas</b>
<b>Circulante (toneladas)</b>				<b>248</b>	<b>(84)</b>	<b>248</b>	<b>(84)</b>	<b>164</b>	-	<b>(1.674)</b>	<b>toneladas</b>
<b>Circulante (metros cúbicos)</b>				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	-	<b>(1.500)</b>	<b>metros cúbicos</b>
<b>Não Circulante (sacas)</b>				<b>27</b>	<b>-</b>	<b>27</b>	<b>-</b>	<b>27</b>	-	<b>(33.970)</b>	<b>sacas</b>
<b>Total Risco com commodities</b>				<b>819</b>	<b>(9.127)</b>	<b>819</b>	<b>(9.127)</b>	<b>(8.308)</b>	-	<b>(2.614.998)</b>	
Juros R\$	agosto-23	SWAP Pré-DI	Bradesco	986	-	986	-	986	14.810	-	BRL
<b>Não Circulante</b>				<b>986</b>	<b>-</b>	<b>986</b>	<b>-</b>	<b>986</b>	<b>14.810</b>	<b>-</b>	<b>BRL</b>
<b>Total Risco com Juros</b>				<b>986</b>	<b>-</b>	<b>986</b>	<b>-</b>	<b>986</b>	<b>14.810</b>	<b>-</b>	<b>BRL</b>
<b>Total Riscos</b>				<b>4.627</b>	<b>(11.055)</b>	<b>4.627</b>	<b>(11.055)</b>	<b>(6.428)</b>	<b>(27.079)</b>	<b>(2.614.998)</b>	
<b>Margem depositada</b>				<b>2.292</b>	<b>-</b>	<b>2.292</b>	<b>-</b>	<b>2.292</b>			
<b>Circulante</b>				<b>5.906</b>	<b>(11.055)</b>	<b>5.906</b>	<b>(11.055)</b>				
<b>Não circulante</b>				<b>1.013</b>	<b>-</b>	<b>1.013</b>	<b>-</b>				
<b>Resultado em 30 de junho de 2019 (Nota 25)</b>				<b>113.960</b>	<b>(98.447)</b>	<b>114.300</b>	<b>(98.617)</b>				

A Companhia utiliza instrumentos financeiros derivativos, como contratos a termo de moeda e contratos a termo de *commodities* para proteção contra risco de variação das taxas de câmbio e dos preços de *commodities*, respectivamente.

Os depósitos de margens em operações com derivativos se referem às chamadas de margens por contrapartes em operações de instrumentos derivativos.

O valor justo total de um derivativo é classificado como ativo ou passivo não circulante se, o período remanescente para o vencimento do instrumento derivativo for superior a um ano e, como ativo ou passivo circulante se o período remanescente para o vencimento do instrumento derivativo for inferior a um ano.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 7. Contas a receber e créditos diversos

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Clientes	7.1	36.442	50.614	145.692	112.646
Impostos a recuperar	7.2	1.563	739	9.305	5.950
Adiantamentos a fornecedores		16.435	3.211	20.609	5.790
Outros créditos		1.164	719	7.744	934
<b>Total circulante</b>		<b>55.604</b>	<b>55.283</b>	<b>183.350</b>	<b>125.320</b>
Clientes	7.1	333	-	240.407	180.597
Impostos a recuperar	7.2	9.259	11.959	20.274	21.269
Depósitos judiciais	27	1.487	1.468	1.706	1.667
<b>Total não circulante</b>		<b>11.079</b>	<b>13.427</b>	<b>262.387</b>	<b>203.533</b>

### 7.1. Clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Venda de cana de açúcar	11.972	18.291	30.031	27.623
Venda de grãos	22.266	30.607	36.777	36.546
Venda pecuária	55	56	636	1.210
Arrendamentos e aluguéis	2.792	2.495	4.868	6.954
Venda de máquinas	263	71	918	121
Venda de fazendas	-	-	73.678	41.351
	<b>37.348</b>	<b>51.520</b>	<b>146.908</b>	<b>113.805</b>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(906)	(906)	(1.216)	(1.159)
<b>Total circulante</b>	<b>36.442</b>	<b>50.614</b>	<b>145.692</b>	<b>112.646</b>
Venda de máquinas	333	-	333	-
Venda de fazendas	-	-	240.074	180.597
<b>Total não circulante</b>	<b>333</b>	<b>-</b>	<b>240.407</b>	<b>180.597</b>

#### a) Movimentação das perdas de crédito esperadas:

	Controladora	Consolidado
<b>Em 30 de junho de 2018</b>	<b>864</b>	<b>866</b>
Constituição da provisão	126	397
Baixa ou reversão	(84)	(104)
<b>Em 30 de junho de 2019</b>	<b>906</b>	<b>1.159</b>
Constituição da provisão	-	213
Aquisição Agrifirma	-	3.782
Baixa ou reversão	-	(3.938)
<b>Em 30 de junho de 2020</b>	<b>906</b>	<b>1.216</b>

#### (b) Composição do contas a receber por vencimento

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
<b>A vencer:</b>				
Até 30 dias	25.287	30.178	57.188	49.885
De 31 a 90 dias	7.827	1.147	44.424	24.456
De 91 a 180 dias	1.549	12.000	8.748	12.000
De 181 a 360 dias	1.635	1.664	34.954	20.555
Acima de 360 dias	333	-	240.407	180.597
<b>Vencidos:</b>				
Até 30 dias	144	5.518	378	5.642
De 31 a 90 dias	-	107	-	108
De 181 a 360 dias	-	55	-	308
Acima de 360 dias	906	851	1.216	851
	<b>37.681</b>	<b>51.520</b>	<b>387.315</b>	<b>294.402</b>

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## (c) Venda de cana-de-açúcar

A Companhia possui dois contratos de fornecimento de cana-de-açúcar. O primeiro junto a empresa Brenco Companhia Brasileira de Energia Renovável e o segundo constante no Contrato de parceria IV, conforme Nota de Compromissos, onde os riscos de crédito são avaliados de acordo com a política interna conforme apresentada na Nota 4.8b.

Todos os riscos foram cobertos durante o exercício de 30 de junho de 2020, não havendo histórico de inadimplência até a data de divulgação destas Demonstrações Financeiras.

## (d) Venda de grãos

No exercício findo em 30 de junho de 2020, as vendas de milho e soja foram efetuadas, principalmente, aos clientes: Cargil, Bunge Alimentos, Glencore e Gavilon.

## (e) Composição dos créditos por venda de fazenda

Os totais vendidos, os valores recebidos e valores a receber por venda de fazenda são como segue:

	Araucária III	Araucária IV	Araucária V	Jatobá I	Jatobá II	Jatobá III	Jatobá IV	Jatobá V	Alto Taquari I	Alto Taquari II	Alto Taquari III	Bananal IX	Consolidado
<b>Em 30 de junho de 2018</b>	8.527	9.017	50.594	8.657	-	-	-	-	-	-	-	-	76.795
Constituição	-	-	-	-	123.335	47.016	-	-	6.871	-	-	-	177.222
Recebimentos	(2.980)	(1.525)	(10.115)	(2.513)	(21.000)	(5.000)	-	-	(2.927)	-	-	-	(46.060)
Atualização do valor justo	(325)	(254)	(2.396)	38	16.488	115	-	-	325	-	-	-	13.991
<b>Em 30 de junho de 2019</b>	5.222	7.238	38.083	6.182	118.823	42.131	-	-	4.269	-	-	-	221.948
Constituição	-	-	-	-	-	-	18.974	37.919	-	3.576	11.037	-	71.506
Recebimentos	(4.547)	-	(8.980)	(4.680)	(18.359)	(5.008)	(6.731)	(5.000)	(1.659)	(2.046)	(1.761)	-	(58.771)
Aquisição Agrifirma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.272	21.272
Atualização do valor justo	2.661	20	8.401	1.067	29.277	10.261	3.238	110	935	2.024	(1.330)	1.133	57.797
<b>Em 30 de junho de 2020</b>	3.336	7.258	37.504	2.569	129.741	47.384	15.481	33.029	3.545	3.554	7.946	22.405	313.752
Circulante	3.131	4.728	10.596	2.569	22.690	8.140	3.325	8.541	930	1.200	614	7.214	73.678
Não circulante	205	2.530	26.908	-	107.051	39.244	12.156	24.488	2.615	2.354	7.332	15.191	240.074

As informações sobre as vendas realizadas e os valores recebidos no exercício findo em 30 de junho de 2020 estão apresentadas nas Notas 1.1 e 21.b.

## Contraprestação variável

Para as vendas que possuem a obrigação de medição oficial ao longo ou no fim do contrato, a Companhia adota o conceito de contraprestação variável, previsto no CPC 47 – Receita, e não reconhece 2,3% da venda até o momento da medição. Esse percentual, calculado com base no maior desvio histórico acrescido de margem de segurança, representa o risco de reversão proporcional no reconhecimento da venda, caso haja diferença entre a área negociada e a área entregue. A Companhia nunca entregou quantidade de área menor que a negociada e reconhece os 2,3% da receita de venda após a medição oficial

Abaixo, a composição dos créditos com o elemento de contraprestação variável:

	Jatobá II	Jatobá III	Jatobá IV	Jatobá V	Alto Taquari I	30/06/2020
<b>30 de junho de 2020</b>	129.741	47.384	15.481	33.029	3.545	229.180
Contraprestação variável (2,3%)	3.054	1.115	364	778	83	5.394
	132.795	48.499	15.845	33.807	3.628	234.574

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 7.2. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
IRRF sobre aplicações financeiras a compensar	476	242	3.508	3.276
ICMS a recuperar	-	-	3.155	-
Outros impostos e contribuições a compensar	1.087	497	977	601
Imposto sobre valor agregado - IVA - (Paraguai)	-	-	1.665	2.073
<b>Total circulante</b>	<b>1.563</b>	<b>739</b>	<b>9.305</b>	<b>5.950</b>
ICMS a recuperar	7.602	7.847	9.786	9.792
ICMS a recuperar sobre ativo imobilizado	19	57	83	194
PIS e COFINS não cumulativo a compensar	1.402	3.857	1.486	4.804
IRRF sobre aplicações financeiras a compensar	236	198	454	2.409
Imposto sobre valor agregado - IVA - (Paraguai)	-	-	8.465	4.070
<b>Total não circulante</b>	<b>9.259</b>	<b>11.959</b>	<b>20.274</b>	<b>21.269</b>

## 8. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Soja	57.600	46.953	68.975	54.581
Milho	33.839	10.337	37.223	11.116
Feijão	2.437	-	3.279	-
Algodão	3.500	4.349	3.500	4.349
Outros cultivos	77	249	340	255
<b>Produtos agrícolas</b>	<b>97.453</b>	<b>61.888</b>	<b>113.317</b>	<b>70.301</b>
Insumos	17.373	19.324	25.461	26.767
	<b>114.826</b>	<b>81.212</b>	<b>138.778</b>	<b>97.068</b>

### 8.1. Ajuste a valor recuperável dos estoques de produtos agrícolas

	Controladora	Consolidado
Saldo Inicial	-	(4)
Provisão do valor recuperável de produtos agrícolas	(1.561)	(2.040)
Baixas	1.450	1.773
<b>Em 30 de junho de 2019</b>	<b>(111)</b>	<b>(271)</b>
Provisão do valor recuperável de produtos agrícolas	(2.402)	(4.153)
Baixas	574	1.763
<b>Em 30 de junho de 2020</b>	<b>(1.939)</b>	<b>(2.661)</b>

## 9. Ativos biológicos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Gado consumível	5	721	9.037	13.887
Gado para produção	22.152	15.654	25.444	23.235
Plantação de grãos	18.526	9.901	20.749	12.860
Plantação de algodão	13.724	8.606	13.724	8.606
Plantação de cana	30.154	32.446	72.043	64.528
<b>Total</b>	<b>84.561</b>	<b>67.328</b>	<b>140.997</b>	<b>123.116</b>
Circulante	62.409	51.674	115.553	99.881
Não circulante	22.152	15.654	25.444	23.235

Gastos com plantio e tratos culturais estão substancialmente representados pelos gastos incorridos com a formação das safras tais como: sementes, fertilizantes, defensivos agrícolas, depreciação e mão-de-obra aplicada nas culturas.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A área a ser colhida correspondente aos ativos biológicos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	Área plantada (hectares)		Área plantada (hectares)	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Grãos	9.360	7.224	9.836	8.766
Algodão	1.404	976	1.404	976
Cana (i)	10.513	11.775	26.959	27.843
	<u>21.277</u>	<u>19.975</u>	<u>38.199</u>	<u>37.585</u>

(i) Para a cana-de-açúcar a área considerada acima se refere ao total de cana em pé a ser colhido, considerados no fluxo de caixa para cálculo do valor justo dos ativos biológicos. Nesta área estão considerados os hectares arrendados da Brenco, conforme contrato firmado em 08 de maio de 2015, e os hectares referentes a Parceria IV, conforme contrato firmado em 07 de fevereiro de 2017.

## Movimentação da atividade agrícola

	Controladora			Consolidado		
	Corrente	Corrente	Corrente	Corrente	Corrente	Corrente
	Grãos	Algodão	Cana	Grãos	Algodão	Cana
<b>Saldos em 30 de junho de 2018</b>	<u>1.002</u>	-	<u>26.527</u>	<u>2.203</u>	-	<u>59.790</u>
Aumentos decorrentes de plantio	144.323	14.538	-	173.367	13.323	-
Aumentos decorrentes de tratamentos	-	-	33.690	-	-	123.230
Variação no valor justo	4.756	1.404	14.441	18.062	2.619	34.511
Reduções decorrentes da colheita	(140.180)	(7.336)	(42.212)	(181.411)	(7.336)	(153.003)
Variação cambial	-	-	-	639	-	-
<b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>	<u>9.901</u>	<u>8.606</u>	<u>32.446</u>	<u>12.860</u>	<u>8.606</u>	<u>64.528</u>
Aumentos decorrentes de plantio	176.444	14.398	-	208.934	13.702	-
Ativo biológico incorporado devido à aquisição da Agrifirma (Nota 1.4)	-	-	-	4.883	-	-
Aumentos decorrentes de tratamentos	-	-	67.931	-	-	144.177
Variação no valor justo	79.839	677	12.633	84.435	1.373	75.861
Reduções decorrentes da colheita	-	-	-	(291.798)	(9.957)	(212.523)
Variação cambial	(247.658)	(9.957)	(82.856)	1.435	-	-
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<u>18.526</u>	<u>13.724</u>	<u>30.154</u>	<u>20.749</u>	<u>13.724</u>	<u>72.043</u>

## Movimentação da atividade pecuária

	Controladora	
	Cabeças de Gado (em quantidade)	Gado (\$)
<b>Em 30 de junho de 2018</b>	<u>8.121</u>	<u>12.078</u>
Gastos com aquisição/nascimento	3.488	1.099
Gastos com manejo	-	6.111
Vendas	(1.909)	(3.254)
Mortes	(61)	(101)
Variação no valor justo	-	442
<b>Em 30 de junho de 2019</b>	<u>9.639</u>	<u>16.375</u>
Gastos com aquisição/nascimento	3.585	796
Gastos com manejo	-	7.608
Vendas	(4.017)	(7.010)
Mortes	(91)	(136)
Variação no valor justo	-	4.524
<b>Em 30 de junho de 2020</b>	<u>9.116</u>	<u>22.157</u>
	Consolidado	
	Cabeças de Gado (em quantidade)	Gado (\$)
<b>Em 30 de junho de 2018</b>	<u>20.993</u>	<u>34.053</u>
Gastos com aquisição/nascimento	8.981	7.917
Gastos com manejo	-	11.955
Vendas	(8.750)	(17.668)
Mortes	(357)	(581)
Consumo	(2)	(5)
Variação cambial	-	(75)
Variação no valor justo	-	1.526
<b>Em 30 de junho de 2019</b>	<u>20.865</u>	<u>37.122</u>
Gastos com aquisição/nascimento	9.767	9.964
Gastos com manejo	-	18.158
Vendas	(15.159)	(33.230)
Mortes	(409)	(685)
Variação cambial	-	4.450
Variação no valor justo	-	(1.298)
<b>Em 30 de junho de 2020</b>	<u>15.064</u>	<u>34.481</u>



# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## Dados quantitativos da atividade pecuária, expressos em cabeças de gado

	Controladora	
	Gado consumível	Gado para produção
Em 30 de junho de 2019	343	9.296
Em 30 de junho de 2020	1	9.115

	Consolidado	
	Gado consumível	Gado para produção
Em 30 de junho de 2019	4.896	15.969
Em 30 de junho de 2020	2.624	12.440

## Hierarquia do valor justo em 30 de junho de 2020

	Controladora	Consolidado	Valor Justo
	Valor	Valor	
Cana	30.154	72.043	Nível 3
Gado	22.157	34.481	Nível 2
Grãos	18.526	20.749	Nível 3
Algodão	13.724	13.724	Nível 3

Os inputs significativos não observáveis utilizados na mensuração do valor justo da cana, grãos e algodão classificados no Nível 3 da hierarquia do valor justo, juntamente com uma análise de sensibilidade quantitativa em 30 de junho de 2020, são demonstrados abaixo:

Descrição	Método de avaliação	Inputs significativos não observáveis	Variação de inputs não observáveis	Aumento nos inputs	Redução nos inputs
Ativo biológico - Cana	Fluxo de caixa descontado	- Produtividade	Produtividade: 45,0 a 118,5 toneladas por hectares	Um aumento na produtividade gera um resultado positivo no valor justo dos ativos biológicos.	Uma redução na produtividade gera um resultado negativo no valor justo dos ativos biológicos.
		- ATR (Kg de açúcar por ton de cana)	Açúcar total recuperável: ATR 137 a 143 por toneladas de cana.	Um aumento no ATR gera um resultado positivo no valor justo dos ativos biológicos.	Uma redução no ATR gera um resultado negativo no valor justo dos ativos biológicos.
Milho	Fluxo de caixa descontado	- Produtividade	Produtividade: 60 a 115 sacas por hectares	Um aumento na produtividade gera um resultado positivo no valor justo dos ativos biológicos.	Uma redução na produtividade gera um resultado negativo no valor justo dos ativos biológicos.
Algodão	Fluxo de caixa descontado	- Produtividade	Produtividade: 4,2 toneladas por hectares	Um aumento na produtividade gera um resultado positivo no valor justo dos ativos biológicos.	Uma redução na produtividade gera um resultado negativo no valor justo dos ativos biológicos.

Não houve reclassificações entre os níveis durante o exercício.

## Variação do valor justo no resultado

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Grãos	79.839	4.756	84.435	18.062
Algodão	677	1.404	1.373	2.619
Cana	12.633	14.441	75.861	34.511
Gado	4.524	442	(1.298)	1.526
	97.673	21.043	160.371	56.718

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 10. Propriedades para investimento - não circulante

						Controladora
	Terra – Fazendas	Edifícios e benfeitorias	Abertura de área	Total em operação	Obras em andamento	30/06/2020
<b>Em 30 de Junho de 2020</b>						
Saldo inicial	22.493	24.626	32.105	79.224	10.216	89.440
Aquisições	-	185	432	617	8.410	9.027
Transferências	-	1.972	10.597	12.569	(12.569)	-
(-) Depreciação / Amortização	-	(729)	(4.202)	(4.931)	-	(4.931)
Saldo contábil, líquido	<u>22.493</u>	<u>26.054</u>	<u>38.932</u>	<u>87.479</u>	<u>6.057</u>	<u>93.536</u>
<b>Em 30 de Junho de 2020</b>						
Custo total	22.493	33.424	86.170	142.087	6.057	148.144
Depreciação acumulada	-	(7.370)	(47.238)	(54.608)	-	(54.608)
Saldo contábil, líquido	<u>22.493</u>	<u>26.054</u>	<u>38.932</u>	<u>87.479</u>	<u>6.057</u>	<u>93.536</u>
Taxas anuais de depreciação (média ponderada) - %		4-20	05-20			
<b>Controladora</b>						
	Terra – Fazendas	Edifícios e benfeitorias	Abertura de área	Total em operação	Obras em andamento	30/06/2019
<b>Em 30 de junho de 2019</b>						
Saldo inicial	22.135	23.174	29.377	74.686	5.533	80.219
Aquisições	358	4	143	505	12.442	12.947
Transferências	-	2.031	5.728	7.759	(7.759)	-
(-) Depreciação / Amortização	-	(583)	(3.143)	(3.726)	-	(3.726)
Saldo contábil, líquido	<u>22.493</u>	<u>24.626</u>	<u>32.105</u>	<u>79.224</u>	<u>10.216</u>	<u>89.440</u>
<b>Em 30 de junho de 2019</b>						
Custo total	22.493	31.667	98.524	152.684	10.216	162.900
Depreciação acumulada	-	(7.041)	(66.419)	(73.460)	-	(73.460)
Saldo contábil, líquido	<u>22.493</u>	<u>24.626</u>	<u>32.105</u>	<u>79.224</u>	<u>10.216</u>	<u>89.440</u>
Taxas anuais de depreciação (média ponderada) - %		4-20	10-20			
<b>Consolidado</b>						
	Terra – Fazendas	Edifícios e benfeitorias	Abertura de área	Total em operação	Obras em andamento	30/06/2020
<b>Em 30 de Junho de 2020</b>						
Saldo inicial	410.561	39.658	78.832	529.051	19.666	548.717
Aquisições	24.861	197	445	25.503	16.029	41.532
Aquisições - combinação de negócios	197.710	7.906	-	205.616	-	205.616
Baixas	(4.199)	(301)	(1.559)	(6.059)	-	(6.059)
Transferências	-	6.469	12.528	18.997	(18.997)	-
(-) Depreciação / Amortização	-	(1.830)	(8.257)	(10.087)	-	(10.087)
Efeito de conversão	57.118	4.896	22.544	84.558	(6.016)	78.542
Saldo contábil, líquido	<u>686.051</u>	<u>56.995</u>	<u>104.533</u>	<u>847.579</u>	<u>10.682</u>	<u>858.261</u>
<b>Em 30 de Junho de 2020</b>						
Custo total	686.051	69.276	177.255	932.582	10.682	943.264
Depreciação acumulada	-	(12.281)	(72.722)	(85.003)	-	(85.003)
Saldo contábil, líquido	<u>686.051</u>	<u>56.995</u>	<u>104.533</u>	<u>847.579</u>	<u>10.682</u>	<u>858.261</u>
Taxas anuais de depreciação (média ponderada) - %		4-20	05-20			
<b>Consolidado</b>						
	Terra – Fazendas	Edifícios e benfeitorias	Abertura de área	Total em operação	Obras em andamento	30/06/2019
<b>Em 30 de junho de 2019</b>						
Saldo inicial	425.079	32.252	49.474	506.805	50.347	557.152
Aquisições	718	92	408	1.218	26.993	28.211
Baixas	(14.416)	(2.098)	(10.662)	(27.176)	(765)	(27.941)
Transferências	-	10.641	45.726	56.367	(56.297)	70
(-) Depreciação / Amortização	0	(1.268)	(6.373)	(7.641)	-	(7.641)
Efeito de conversão	-820	39	259	(522)	(612)	(1.134)
Saldo contábil, líquido	<u>410.561</u>	<u>39.658</u>	<u>78.832</u>	<u>529.051</u>	<u>19.666</u>	<u>548.717</u>
<b>Em 30 de junho de 2019</b>						
Custo total	410.561	48.599	181.128	640.288	19.666	659.954
Depreciação acumulada	-	(8.941)	(102.296)	(111.237)	-	(111.237)
Saldo contábil, líquido	<u>410.561</u>	<u>39.658</u>	<u>78.832</u>	<u>529.051</u>	<u>19.666</u>	<u>548.717</u>
Taxas anuais de depreciação (média ponderada) - %		4-20	10-20			

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia possui quatro fazendas mantidas em garantia por empréstimos e financiamentos conforme, representando no consolidado 30% do total das propriedades para investimento.

O quadro abaixo demonstra o valor justo das propriedades para investimento, comparados com seus valores contábeis:

Fazenda	Estado	Hectares		Imobiliária	Aquisição	Valor Justo*		Valor de Custo**	
		30/06/2020	30/06/2019			30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Jatobá	Bahia	14.930	18.073	Jaborandi Ltda	mar-07	242.503	231.646	28.352	33.930
Alto Taquari	Mato Grosso	5.103	5.291	Mogno Ltda	ago-07	194.504	174.580	33.259	35.247
Araucária	Goiás	5.534	5.534	Araucária Ltda	abr-07	190.276	163.008	45.488	44.672
Chaparral	Bahia	37.182	37.182	Cajueiro Ltda	nov-07	417.660	373.014	89.558	87.909
Nova Buriti	Minas Gerais	24.212	24.212	Flamboyant Ltda	dez-07	35.313	35.822	23.454	23.466
Preferência	Bahia	17.799	17.799	Cajueiro Ltda	set-08	68.160	65.172	27.067	27.385
São José	Maranhão	17.566	17.566	Ceibo Ltda	fev-17	247.572	211.988	110.443	110.157
Fazenda Marangatu y Udra	Boqueron Paraguai	59.585	59.490	Agropecuaria Moroti S/A	fev-18	235.270	216.018	232.976	164.190
Fazenda Arrojadinho	Bahia	16.642	-	Agrifirma Brasil Agropecuaria S/A	jan-20	88.482	-	82.610	-
Fazenda Rio do Meio	Bahia	12.288	-	Agrifirma Brasil Agropecuaria S/A	jan-20	122.687	-	115.100	-
Fazenda Serra Grande	Piauí	4.489	-	Imobiliaria Cremaq	mai-20	30.273	-	26.091	-
		<b>215.330</b>	<b>185.147</b>			<b>1.872.701</b>	<b>1.471.248</b>	<b>814.398</b>	<b>526.956</b>

(\*) O valor justo da propriedade para investimento em 30 de junho de 2020 foi de R\$1.872.701 (R\$1.471.248 em 30 de junho de 2019). O valor justo foi determinado utilizando uma abordagem comparativa de mercado e foi preparado por especialistas da Companhia. O valor de venda comparável das propriedades para investimento é ajustado considerando aspectos específicos de cada propriedade, sendo o preço por hectare o item mais relevante das premissas. O valor justo apresentado é considerado como nível 3 na hierarquia do valor justo e não houve reclassificações entre os níveis durante o exercício.

(\*\*) O valor de custo em 30 de junho de 2020 de R\$ 814.398 (R\$526.956 em 30 de junho de 2019) não é comparável com o valor da nota de propriedades para investimento, pois a nota contempla investimentos realizados em algumas parcerias (fazendas arrendadas), que não fazem parte do nosso portfólio de fazendas próprias.

## 11. Investimentos

O total de investimentos é composto conforme demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Investimentos	951.979	752.799	5.742	1.256
Ágio	47	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	143.844	130	-	-
	<b>1.095.870</b>	<b>752.929</b>	<b>5.742</b>	<b>1.256</b>

	Milhares de ações ou quotas possuídas pela Companhia	Participação no capital total - %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido	Ajustes IFRS 16/CPC 06	Percentual de participação no patrimônio	Resultado de equivalência patrimonial		
								Lucro (prejuízo) do período	Ajustes IFRS 16/CPC 06	Resultado da equivalência
<i>Subsidiárias</i>										
Araucária	69.301	99,99	89.416	11.831	77.585	327	77,912	12.636	327	12.963
Cremaq	864	99,99	28.232	14.280	13.952	-	13,952	459	-	459
Engenho de Maracaju	182	99,99	18	3	15	-	15	(43)	-	(43)
<i>Imobiliária</i>										
Jaborandi	44.445	99,99	260.558	44.522	216.036	616	216,652	89.271	616	89.887
Jaborandi Ltda	64.344	99,99	324.059	237.870	86.189	-	86,189	26.769	-	26.769
Cajueiro	59.219	99,99	64.785	1.645	63.140	(3.413)	59,727	9.486	(3.413)	6.073
Mogno	35.134	99,99	48.285	6.870	41.415	266	41,681	14.804	266	15.070
Ceibo	103.945	99,99	109.366	402	108.964	794	109,758	5.189	794	5.983
Flamboyant	836	99,99	642	-	642	1	643	(4)	1	(3)
Palmeiras	13.166.000	99,99	70.311	55.743	14.568	-	14,568	(16.529)	-	(16.529)
Moroti	68.962.000	99,99	3.522.412	3.291.565	230.847	-	230,847	(1.067)	-	(1.067)
Agrifirma	62.104.301	99,99	277.537	39.400	238.137	-	238,137	1	-	1
<i>Joint Venture</i>										
Cresca	-	50,00	1.745	130	1.615	-	1,615	(150)	-	(150)
<i>Outros investimentos</i>										
Agrofy	-	-	-	-	4.127	-	4,127	-	-	-
			<b>4.797.366</b>	<b>3.704.261</b>	<b>1.097.232</b>	<b>(1.409)</b>	<b>1.095.823</b>	<b>140.822</b>	<b>(1.409)</b>	<b>139.413</b>

(a) Subsidiária criada durante o processo de cisão da Cresca.

(b) Os valores de total do ativo, passivo, patrimônio líquido (pelo valor justo na data de aquisição atualizado até 30 de junho de 2020 e prejuízo do exercício estão demonstrados proporcionalmente à participação detida na Cresca.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## a) Movimentação dos investimentos

	30/06/2019	Aquisição	Aumento (redução) de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	ILPA*	Efeito de conversão	30/06/2020
Cremaq	2.037	-	11.456	-	459	-	-	13.952
Engenho Imobiliária	58	-	-	-	(43)	-	-	15
Jaborandi	160.765	-	-	(34.000)	89.887	-	-	216.652
Jaborandi Ltda	109.690	-	(50.000)	-	26.769	(270)	-	86.189
Araucária	84.393	-	-	(19.444)	12.963	-	-	77.912
Mogno	38.046	-	-	(11.435)	15.070	-	-	41.681
Cajueiro	62.758	-	-	(9.104)	6.073	-	-	59.727
Ceibo	106.125	-	(2.350)	-	5.983	-	-	109.758
Flamboyant	643	-	3	-	(3)	-	-	643
Palmeiras	24.774	-	-	-	(16.529)	(101)	6.424	14.568
Moroti	162.384	-	-	-	(1.067)	-	69.530	230.847
Agrifirma	-	106.049	132.353	-	1	-	(266)	238.137
Cresca	1.256	-	-	-	(150)	-	509	1.615
Agrofy	-	4.127	-	-	-	-	-	4.127
	<u>752.929</u>	<u>110.176</u>	<u>91.462</u>	<u>(73.983)</u>	<u>139.413</u>	<u>(371)</u>	<u>76.197</u>	<u>1.095.823</u>
Ágio Agrifirma	-	47	-	-	-	-	-	47
	<u>752.929</u>	<u>110.223</u>	<u>91.462</u>	<u>(73.983)</u>	<u>139.413</u>	<u>(371)</u>	<u>76.197</u>	<u>1.095.870</u>

	30/06/2018	Aquisição	Aumento (redução) de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	ILPA*	Efeito de conversão	30/06/2019
Cremaq	1.883	-	77	-	77	-	-	2.037
Engenho Imobiliária	-	-	106	-	(48)	-	-	58
Jaborandi	38.559	-	8.122	(33.690)	147.774	-	-	160.765
Jaborandi Ltda	90.241	-	3.089	-	16.281	79	-	109.690
Araucária	85.428	-	-	-	(1.035)	-	-	84.393
Mogno	35.170	-	-	(3.750)	6.626	-	-	38.046
Cajueiro	61.279	-	-	(6.085)	7.564	-	-	62.758
Ceibo	107.328	-	(4.650)	-	3.447	-	-	106.125
Flamboyant	641	-	3	-	(1)	-	-	643
Palmeiras	22.104	-	18	-	2.626	62	(36)	24.774
Moroti	164.400	-	(48)	-	(978)	-	(990)	162.384
Cresca	86	-	49	-	1.102	-	19	1.256
	<u>607.119</u>	<u>-</u>	<u>6.766</u>	<u>(43.525)</u>	<u>183.435</u>	<u>141</u>	<u>(1.007)</u>	<u>752.929</u>

\*Incentivo de longo prazo

## b) Empresas controladas indiretamente

A Companhia mantém participação no capital de outras empresas de maneira indireta por meio da sua subsidiária Agrifirma. O quadro abaixo demonstra os principais ativos e passivos e resultado do Grupo Agrifirma consolidados em 30 de junho de 2020:

	Participação (%)	Participação (%)		Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo)
		Ativos	Passivos		
Agrifirma Bahia Agropecuária Ltda.	99,99	80.941	79	80.862	(95)
I.A. Agro Ltda.	99,99	252	10	242	(2.456)
GL Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	4.112	-	4.112	-
Agrifirma Delaware LLC (*)	100,00	91	91	-	(1.520)
		<u>85.396</u>	<u>180</u>	<u>85.216</u>	<u>(4.071)</u>

(\*) Empresa no exterior encerrada em 25 de junho de 2020

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## c) Participação em Joint Venture

As informações financeiras resumidas da Cresca, com base nas demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS, e a conciliação com o valor contábil do investimento nas demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas abaixo ao valor justo da data da aquisição, movimentado até de 30 de junho de 2020:

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
<b>Ativos</b>	<b>3.489</b>	<b>2.876</b>
<b>Circulante</b>	<b>3.447</b>	<b>2.865</b>
Caixa e equivalentes de caixa	175	349
Contas a receber, estoques e outros créditos	3.272	2.516
<b>Não circulante</b>	<b>42</b>	<b>11</b>
Outros não circulantes	42	11
<b>Passivos</b>	<b>260</b>	<b>365</b>
<b>Circulante</b>	<b>260</b>	<b>365</b>
Fornecedores, impostos e empréstimos	260	365
<b>Total ativos líquidos</b>	<b>3.229</b>	<b>2.511</b>
Participação da Companhia - 50%	<b>50%</b>	<b>50%</b>
<b>Participação da Companhia nos ativos líquidos ao valor justo estimado</b>	<b>1.615</b>	<b>1.256</b>
	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Receita	-	3
Custo dos produtos vendidos	-	(6)
<b>Prejuízo bruto</b>	<b>-</b>	<b>(3)</b>
Despesas comerciais	-	(43)
Despesas administrativas	(28)	(235)
Outras receitas/despesas	-	(72)
Despesa financeira	(272)	(101)
<b>Lucro (prejuízo) antes dos impostos sobre os lucros</b>	<b>(300)</b>	<b>(454)</b>
Imposto de renda e contribuição social	-	2.658
<b>Lucro (prejuízo) do exercício</b>	<b>(300)</b>	<b>2.204</b>
Participação da Companhia - 50%	<b>(150)</b>	<b>1.102</b>

## 12. Imobilizado

							Controladora	
	Edifícios e benfeitorias	Equipamentos e Instalações	Veículos e Máquinas Agrícolas	Móveis e utensílios	Total em operação	Imobilizado em andamento	Cana	Imobilizado Total
<b>Em 30 de junho de 2019</b>								
Saldo inicial	197	1.163	6.081	375	7.816	32	28.663	36.511
Aquisições	2	1.229	828	323	2.382	135	8.366	10.883
Baixas	-	(20)	(273)	(12)	(305)	-	-	(305)
Transferências	-	167	-	-	167	(167)	-	-
Depreciação	(67)	(399)	(646)	(89)	(1.201)	-	(8.279)	(9.480)
Saldo contábil, líquido	<u>132</u>	<u>2.140</u>	<u>5.990</u>	<u>597</u>	<u>8.859</u>	<u>-</u>	<u>28.750</u>	<u>37.609</u>
<b>Em 30 de junho de 2019</b>								
Custo total	933	5.726	19.461	1.422	27.542	-	60.690	88.232
Depreciação acumulada	(801)	(3.586)	(13.471)	(825)	(18.683)	-	(31.940)	(50.623)
Saldo contábil, líquido	<u>132</u>	<u>2.140</u>	<u>5.990</u>	<u>597</u>	<u>8.859</u>	<u>-</u>	<u>28.750</u>	<u>37.609</u>
<b>Em 30 de junho de 2020</b>								
Saldo inicial	132	2.140	5.990	597	8.859	-	28.750	37.609
Aquisições	-	832	404	160	1.396	52	4.294	5.742
Adoção Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-
Baixas	-	(19)	(4.173)	(2)	(4.194)	-	-	(4.194)
Transferências	108	48	-	-	156	(52)	(104)	-
Depreciação	(40)	(457)	(311)	(111)	(919)	-	(8.729)	(9.648)
Saldo contábil, líquido	<u>200</u>	<u>2.544</u>	<u>1.910</u>	<u>644</u>	<u>5.298</u>	<u>-</u>	<u>24.211</u>	<u>29.509</u>
<b>Em 30 de junho de 2020</b>								
Custo total	1.041	5.951	3.960	1.372	12.324	-	66.892	79.216
Depreciação acumulada	(841)	(3.407)	(2.050)	(728)	(7.026)	-	(42.681)	(49.707)
Saldo contábil, líquido	<u>200</u>	<u>2.544</u>	<u>1.910</u>	<u>644</u>	<u>5.298</u>	<u>-</u>	<u>24.211</u>	<u>29.509</u>
Taxas anuais de depreciação (média ponderada) - %	2-25	10	13-20	10			16-27	

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

								Consolidado
	Edifícios e benfeitorias	Equipamentos e Instalações	Veículos e Máquinas Agrícolas	Móveis e utensílios	Total em operação	Imobilizado em andamento	Cana	Imobilizado Total
<b>Em 30 de junho de 2019</b>								
Saldo inicial	197	6.973	10.995	762	18.927	111	65.792	84.830
Aquisições	2	7.835	1.850	453	10.140	289	32.609	43.038
Baixas	-	(94)	(322)	(17)	(433)	-	-	(433)
Transferências	-	330	-	-	330	(400)	-	(70)
Depreciação	(88)	(1.270)	(1.480)	(154)	(2.992)	-	(16.500)	(19.492)
Efeito de conversão	-	-	(21)	-	(21)	-	-	(21)
<b>Saldo contábil, líquido</b>	<b>111</b>	<b>13.774</b>	<b>11.022</b>	<b>1.044</b>	<b>25.951</b>	<b>-</b>	<b>81.901</b>	<b>107.852</b>
<b>Em 30 de junho de 2019</b>								
Custo total	933	19.162	26.732	2.057	48.884	-	130.516	179.400
Depreciação acumulada	(822)	(5.388)	(15.710)	(1.013)	(22.933)	-	(48.615)	(71.548)
<b>Saldo contábil, líquido</b>	<b>111</b>	<b>13.774</b>	<b>11.022</b>	<b>1.044</b>	<b>25.951</b>	<b>-</b>	<b>81.901</b>	<b>107.852</b>
<b>Em 30 de junho de 2020</b>								
Saldo inicial	111	13.774	11.022	1.044	25.951	-	81.901	107.852
Aquisições	-	1.391	2.519	238	4.148	96	20.508	24.752
Aquisições - combinação de negócios	-	-	14.279	1.356	15.635	-	-	15.635
Baixas	-	(115)	(4.968)	(10)	(5.093)	-	-	(5.093)
Transferências	108	92	-	-	200	(96)	(104)	-
Depreciação	(47)	(1.817)	(5.294)	(235)	(7.393)	-	(20.740)	(28.133)
Efeito de conversão	-	87	776	49	912	-	-	912
<b>Saldo contábil, líquido</b>	<b>172</b>	<b>13.412</b>	<b>18.334</b>	<b>2.442</b>	<b>34.360</b>	<b>-</b>	<b>81.565</b>	<b>115.925</b>
<b>Em 30 de junho de 2020</b>								
Custo total	1.041	19.540	46.668	4.065	71.314	-	152.403	223.717
Depreciação acumulada	(869)	(6.128)	(28.334)	(1.623)	(36.954)	-	(70.838)	(107.792)
<b>Saldo contábil, líquido</b>	<b>172</b>	<b>13.412</b>	<b>18.334</b>	<b>2.442</b>	<b>34.360</b>	<b>-</b>	<b>81.565</b>	<b>115.925</b>
Taxas anuais de depreciação (média ponderada) - %	2-25	10	13-20	10			16-27	

## 13. Direitos de uso

	Controladora			
	Terra – Fazendas	Edifícios e benfeitorias	Veículos e Máquinas Agrícolas	Direito Uso Total
<b>Em 30 de junho de 2020</b>				
Adoção Inicial	161.263	525	1.254	163.042
Novos contratos	28.365	-	185	28.550
Atualização	5.269	104	(766)	4.607
(-) Depreciação / Amortização	(30.404)	(539)	(456)	(31.399)
<b>Saldo contábil, líquido</b>	<b>164.493</b>	<b>90</b>	<b>217</b>	<b>164.800</b>
<b>Em 30 de junho de 2020</b>				
Custo total	194.897	629	673	196.199
Depreciação acumulada	(30.404)	(539)	(456)	(31.399)
<b>Saldo contábil, líquido</b>	<b>164.493</b>	<b>90</b>	<b>217</b>	<b>164.800</b>
	Consolidado			
	Terra – Fazendas	Edifícios e benfeitorias	Veículos e Máquinas Agrícolas	Direito Uso Total
<b>Em 30 de junho de 2020</b>				
Adoção Inicial	87.209	538	5.047	92.794
Novos contratos	28.365	-	601	28.966
Atualização	6.873	331	(2.511)	4.693
(-) Depreciação / Amortização	(23.335)	(580)	(1.723)	(25.638)
Efeito de conversão	251	3	24	278
<b>Saldo contábil, líquido</b>	<b>99.363</b>	<b>292</b>	<b>1.438</b>	<b>101.093</b>
<b>Em 30 de junho de 2020</b>				
Custo total	122.698	872	3.161	126.731
Depreciação acumulada	(23.335)	(580)	(1.723)	(25.638)
<b>Saldo contábil, líquido</b>	<b>99.363</b>	<b>292</b>	<b>1.438</b>	<b>101.093</b>

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 14. Arrendamentos a pagar

	Natureza	Controladora		Consolidado	
		30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
<b>Circulante</b>					
Arrendamento financeiro canavial	Parceria III	287	254	287	254
Arrendamentos operacionais		-	27.126	-	26.249
Arrendamentos operacionais - IFRS 16		34.833	-	25.562	-
		<u>35.120</u>	<u>27.380</u>	<u>25.849</u>	<u>26.503</u>
<b>Não circulante</b>					
Arrendamento financeiro canavial	Parceria IV	-	-	34.011	20.943
Arrendamentos operacionais - IFRS 16	-	150.261	-	92.503	-
		<u>150.261</u>	<u>-</u>	<u>126.514</u>	<u>20.943</u>
		<u>185.381</u>	<u>27.380</u>	<u>152.363</u>	<u>47.446</u>

## Movimentações dos arrendamentos

	30/06/2019	Adoção Inicial IFRS 16	Variação cambial	Atualização	Pagamentos	Novos contratos	Controladora
							30/06/2020
Arrendamento Financeiro Canavial - Parceria III	254	-	-	33	-	-	287
Arrendamentos operacionais	2.040	-	-	-	(2.040)	-	-
Arrendamentos operacionais - IFRS 16	25.086	163.042	-	17.528	(49.112)	28.550	185.094
	<u>27.380</u>	<u>163.042</u>	<u>-</u>	<u>17.561</u>	<u>(51.152)</u>	<u>28.550</u>	<u>185.381</u>
<b>Consolidado</b>							
	30/06/2019	Adoção Inicial IFRS 16	Variação cambial	Atualização	Pagamentos	Novos contratos	30/06/2020
Arrendamento Financeiro Canavial - Parceria III	254	-	-	33	-	-	287
Arrendamento Financeiro Canavial - Parceria IV	20.943	-	-	13.068	-	-	34.011
Arrendamentos operacionais	7.156	-	-	-	(13.006)	5.850	-
Arrendamentos operacionais - IFRS 16	19.093	92.794	307	13.912	(37.007)	28.966	118.065
	<u>47.446</u>	<u>92.794</u>	<u>307</u>	<u>27.013</u>	<u>(50.013)</u>	<u>34.816</u>	<u>152.363</u>

Atualmente os principais contratos da Companhia passíveis de aplicação do IFRS 16/CPC 06 (R2) se referem a operações de parcerias agrícolas e arrendamento de terras, além de outros contratos de menor relevância que envolvem o aluguel de maquinários, veículos e imóveis.

No Passivo, os movimentos ocorrerão sempre que houver o pagamento efetivo do arrendamento, além da atualização periódica pela variação da soja ou cana e do ajuste a valor presente. Os impactos do ajuste a valor presente, serão reconhecidos no Resultado Financeiro.

Em 30 de junho de 2020, a Companhia e suas controladas possuem contratos de arrendamento de terceiros e aluguéis de prédios, assim distribuídos:

Passivo de arrendamento			
Denominação	Localização	Moeda	30/06/2020
Parceria II	Ribeiro Gonçalves - PI	R\$	14.390
Parceria III	Alto Taquari - MT	R\$	35.167
Parceria III – Arrendamento canavial	Alto Taquari	R\$	287
Parceria IV – Arrendamento canavial	São Raimundo de Mangabeira	R\$	34.011
Parceria V	São Félix do Xingu - MT	R\$	36.492
Araucária	Mineiros - GO	R\$	2.271
Parceria VII	Baixa Grande do Ribeiro - PI	R\$	26.697
Matriz	São Paulo - SP	R\$	181
Aluguéis de veículos	N.A.	R\$	549
Serviços com ativos identificados	N.A.	R\$	1.840
Aluguéis de veículos e escritório no Paraguai	Assunção - Paraguai	R\$	478
		<b>R\$</b>	<b>152.363</b>

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os passivos de arrendamento acima demonstrados, que fazem parte do escopo do IFRS 16, apresentam uma taxa de desconto com intervalo de 4,82% a 6,91%.

Os contratos de arrendamentos com terceiros da Companhia são indexados pela cotação da saca de soja na região onde se localiza cada unidade, salvo no caso da Parceria III e Matriz, onde a fixação acontece via Consecana e pagamentos fixos, respectivamente. Nos casos em que os pagamentos são indexados a saca de soja, os pagamentos futuros mínimos são estimados em quantidade de sacas de soja, convertidos para a moeda nacional, utilizando-se a cotação da soja em cada região, na data base da adoção inicial do IFRS 16, e ajustados ao preço corrente no momento do pagamento. Já para os pagamentos indexados ao Consecana, os pagamentos são fixados em toneladas de cana e convertidos para moeda nacional através do Consecana vigente à época.

Em relação aos contratos de arrendamento de terceiros informamos também que:

- (i) Não temos cláusula de pagamento contingente;
- (ii) Os contratos de arrendamento parceria II, V e Araucária são indexados, em sua maioria, à variação do preço da saca de soja, onde somente no caso da parceria II há uma cláusula do reajuste do pagamento por bônus de produtividade;
- (iii) Não há restrições impostas, tais como as relativas a dividendos e juros sobre capital próprio, dívida adicional, ou qualquer que requeira divulgação adicional.

Abaixo segue demonstrado fluxo de realização dos pagamentos dos arrendamentos supramencionados:

	<u>Consolidado</u>
1 ano	25.849
2 anos	26.200
3 anos	17.674
4 anos	16.381
5 anos	11.275
Acima de 5 anos	54.984
	<u>152.363</u>

## 15. Fornecedores e outras obrigações

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2020</u>	<u>Controladora</u> <u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2020</u>	<u>Consolidado</u> <u>30/06/2019</u>
Fornecedores	15.1	31.219	23.798	55.603	37.710
Tributos a pagar		983	1.262	12.396	7.443
Dividendos a pagar		28.394	42.060	28.394	42.060
Adiantamentos de clientes		5.367	1.352	10.249	5.707
Outras obrigações		4.392	-	4.528	34
Total circulante		<u>70.355</u>	<u>68.472</u>	<u>111.170</u>	<u>92.954</u>
Tributos a pagar		-	-	25.770	19.451
Outras obrigações		-	-	2.232	-
Total não circulante		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28.002</u>	<u>19.451</u>

### 15.1. Fornecedores

Em 30 de junho de 2020, a Companhia apresenta o saldo de fornecedores conforme segue:

	<u>30/06/2020</u>	<u>Controladora</u> <u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2020</u>	<u>Consolidado</u> <u>30/06/2019</u>
Insumos e serviços	31.219	23.798	55.603	37.710
	<u>31.219</u>	<u>23.798</u>	<u>55.603</u>	<u>37.710</u>



# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 16. Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Indexador	Taxa anual de juros e encargos - %		Controladora		Consolidado	
		30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Financiamento de Custeio Agrícola							
	Pré + CDI	1,80% + 100%	-	40.568	-	40.568	-
	Pré	-	7,00%	-	3.131	-	6.293
	Pré	3,90%	-	4.536	-	9.072	-
	Pré	6,30%	-	108.057	-	108.057	-
	Pré	6,34%	-	-	-	3.251	-
	Pré	-	6,14%	-	20.317	-	32.295
	Pré	7,64%	-	9.076	-	9.076	-
				<u>162.237</u>	<u>23.448</u>	<u>170.024</u>	<u>38.588</u>
Financiamento de Custeio Agrícola (USD)							
	Pré	7,00%	-	-	-	2.787	-
	Pré	8,50%	-	-	-	5.573	-
				<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.360</u>	<u>-</u>
Financiamento de Custeio Agrícola (PYG)							
	Pré	8,00%	-	-	-	7.940	-
	Pré	8,25%	8,25%	-	-	19.749	18.364
				<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27.689</u>	<u>18.364</u>
Financiamento Projeto Bahia							
	Pré	3,50%	3,50%	-	-	10.023	9.612
	Pré	-	4,00%	-	2.668	-	2.668
	Pré	6,50%	6,50%	66	198	66	198
	Pré	7,50%	7,50%	165	497	165	497
	Pré	-	9,00%	-	15.559	-	15.559
				<u>231</u>	<u>18.922</u>	<u>10.254</u>	<u>28.534</u>
Financiamento Capital de Giro							
	Pré + CDI	2% + 100%	-	55.368	-	77.516	-
				<u>55.368</u>	<u>-</u>	<u>77.516</u>	<u>-</u>
FINAME							
	Pré	7,22%	7,22%	-	-	230	321
	Pré + TJLP	-	3,73%	-	874	-	1.285
	Pré	-	8,50%	-	-	-	2.204
	Pré	-	10,50%	-	-	-	1.732
				<u>-</u>	<u>874</u>	<u>230</u>	<u>5.542</u>
Financiamento de cana de açúcar							
	Pré	6,76%	6,76%	2.447	2.863	2.447	2.863
	Pré	6,14%	-	-	-	40.857	27.580
	Pré	6,34%	-	-	-	29.986	-
	Pré + TJLP	-	3,80%	-	10.948	-	10.948
	Pré	-	10,00%	-	2.091	-	2.091
				<u>2.447</u>	<u>15.902</u>	<u>73.290</u>	<u>43.482</u>
Debêntures							
	CDI	106,50%	106,50%	88.884	91.518	88.884	91.518
	CDI	110,00%	110,00%	59.548	61.371	59.548	61.371
				<u>148.432</u>	<u>152.889</u>	<u>148.432</u>	<u>152.889</u>
(-) Custos da transação							
				<u>(1.579)</u>	<u>(1.546)</u>	<u>(1.682)</u>	<u>(1.546)</u>
				<u>367.136</u>	<u>210.489</u>	<u>514.113</u>	<u>285.853</u>
Circulante							
				112.582	41.960	217.274	76.608
Não circulante							
				254.554	168.529	296.839	209.245

Referências:

TJLP - Taxa de Juros de Longo Prazo

FINAME - Financiamento de Máquinas e Equipamentos (BNDES)

BNB - Banco do Nordeste do Brasil

PYG - Moeda do Paraguai (Guarani)

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## Composição da dívida por indexador

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Pré	122.768	45.778	247.597	120.731
CDI	244.368	152.889	266.516	152.889
TJLP	-	11.822	-	12.233
	<u>367.136</u>	<u>210.489</u>	<u>514.113</u>	<u>285.853</u>

Os vencimentos dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo apresentam a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
1 ano	112.582	41.960	217.274	76.608
2 anos	191.818	49.606	198.793	78.326
3 anos	44.695	49.353	51.670	51.283
4 anos	15.773	49.107	22.098	50.909
5 anos	2.268	20.463	8.269	21.999
Acima de 5 anos	-	-	16.009	6.728
	<u>367.136</u>	<u>210.489</u>	<u>514.113</u>	<u>285.853</u>

## Movimentações dos empréstimos e financiamentos

	Controladora					30/06/2020
	30/06/2019	Contratação	Pagamento do principal	Pagamento de juros	Apropriação de juros	
Financiamento de Custeio Agrícola	23.448	158.056	(22.646)	(1.076)	4.455	162.237
Financiamento Projeto Bahia (*)	18.922	-	(16.953)	(2.864)	1.126	231
Financiamento Capital de Giro	-	55.000	-	-	368	55.368
Financiamento de Máquinas e Equipamentos - FINAME	874	-	(853)	(82)	61	-
Financiamento de cana de açúcar	15.902	-	(12.689)	(1.977)	1.211	2.447
Debêntures	152.889	-	-	(11.626)	7.169	148.432
Custos da transação	(1.546)	-	-	-	(33)	(1.579)
	<u>210.489</u>	<u>213.056</u>	<u>(53.141)</u>	<u>(17.625)</u>	<u>14.357</u>	<u>367.136</u>

	Controladora					30/06/2019
	30/06/2018	Contratação	Pagamento do principal	Pagamento de Juros	Apropriação de Juros	
Financiamento de Custeio Agrícola	10.374	22.646	(10.380)	-	808	23.448
Financiamento Projeto Bahia	20.947	-	(3.018)	(318)	1.311	18.922
Finame	895	-	(23)	(90)	92	874
Financiamento de cana de açúcar	14.272	2.747	(2.487)	(117)	1.487	15.902
Debêntures	141.562	-	-	-	9.781	151.343
Custos da transação	79	-	-	-	(79)	-
	<u>188.129</u>	<u>25.393</u>	<u>(15.908)</u>	<u>(525)</u>	<u>13.400</u>	<u>210.489</u>

	Consolidado						30/06/2020	
	30/06/2019	Aquisição Agrifirma	Contratação	Pagamento do principal	Pagamento de juros	Apropriação de juros		Variação cambial
Financiamento de Custeio Agrícola	38.588	-	166.346	(38.185)	(1.848)	5.123	-	170.024
Financiamento de Custeio Agrícola no Exterior	18.364	-	14.181	(4.017)	(1.020)	2.007	6.534	36.049
Financiamento Projeto Bahia (*)	28.534	-	-	(16.953)	(2.864)	1.537	-	10.254
Financiamento Capital de Giro	-	123.862	77.000	(63.777)	(65.980)	3.369	3.042	77.516
Financiamento de Máquinas e Equipamentos - FINAME	5.542	-	-	(5.346)	(481)	433	82	230
Financiamento de cana de açúcar	43.482	-	43.482	(15.689)	(2.194)	4.208	1	73.290
Debêntures	152.889	-	-	-	(11.626)	7.169	-	148.432
Custos da transação	(1.546)	-	-	-	-	(136)	-	(1.682)
	<u>285.853</u>	<u>123.862</u>	<u>301.009</u>	<u>(143.967)</u>	<u>(86.013)</u>	<u>23.710</u>	<u>9.659</u>	<u>514.113</u>

	Consolidado						30/06/2019	
	30/06/2018	Aquisição	Contratação	Pagamento do principal	Pagamento de Juros	Apropriação de Juros		Variação Cambial
Financiamento de Custeio Agrícola	31.847	-	37.523	(32.148)	-	1.366	-	38.588
Financiamento de Custeio Agrícola no Exterior	11.486	-	22.838	(15.046)	(1.297)	1.365	(982)	18.364
Financiamento Projeto Bahia	30.277	-	-	(3.018)	(318)	1.593	-	28.534
Finame	6.041	-	-	(479)	(560)	538	2	5.542
Financiamento de cana de açúcar	34.512	-	30.233	(22.487)	(1.862)	3.086	-	43.482
Debêntures	141.562	-	-	-	-	9.781	-	151.343
Custos da transação	79	-	-	-	-	(79)	-	-
	<u>255.804</u>	<u>-</u>	<u>90.594</u>	<u>(73.178)</u>	<u>(4.037)</u>	<u>17.650</u>	<u>(980)</u>	<u>285.853</u>

(\*) Financiamento para captação de recursos para abertura de áreas e melhorias nas fazendas Jatobá e Chaparral.

## **BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### (a) Empréstimos e Financiamentos

#### Cláusulas restritivas

Os financiamentos estão denominados em Reais e reúnem características próprias e condições definidas em contratos com bancos governamentais de desenvolvimento econômico social, que repassam direta ou indiretamente os mesmos. Em 30 de junho de 2020 e 30 de junho de 2019, os financiamentos da Companhia não possuíam cláusulas restritivas financeiras, apenas operacionais, com as quais a Companhia encontra-se adimplente.

### (b) Debêntures

No dia 25 de maio de 2018, foram subscritas e integralizadas 142.200 (cento e quarenta e duas mil e duzentas) debêntures, não conversíveis em ações, com garantia real, no total de R\$142.200, sendo R\$85.200 na primeira série e R\$57.000 na segunda série.

As debêntures da primeira série têm vencimento em 1º de agosto de 2022 (“data de vencimento da primeira série”) e o pagamento de seu valor nominal unitário será realizado em 3 (três) parcelas anuais, sendo a primeira em 30 de julho de 2020 e a última na data de vencimento da primeira série. Sobre o saldo do valor nominal unitário das debêntures da primeira série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 106,50% (cento e seis inteiros e cinquenta por cento) da taxa DI, os quais serão pagos no dia 30 de julho de cada ano ou na data de vencimento da primeira série. As debêntures da segunda série têm vencimento em 31 de julho de 2023 (“data de vencimento da segunda série”) e o pagamento de seu valor nominal unitário será realizado em 4 (quatro) parcelas anuais, sendo a primeira em 30 de julho de 2020 e a última na data de vencimento da segunda série. Sobre o saldo do valor nominal unitário das debêntures da segunda série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 110,00% (cento e dez por cento) da taxa de depósito interbancário (“DI”), os quais serão pagos no dia 30 de julho de cada ano ou na data de vencimento da segunda série.

As Debêntures foram vinculadas a uma operação de securitização, servindo de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”), nos termos da Lei nº 11.076/2004 e da Instrução CVM nº 414/2004, os quais foram objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476/2009 (“Oferta Restrita”).

As Debêntures contam com garantia real na forma de alienação fiduciária de imóveis de propriedade da Companhia registrados sob as matrículas números 6.254, 6.267 e 6.405, todas do Cartório do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Correntina – BA.

Os custos diretamente relacionados com a captação das debêntures totalizam R\$2.035. No período findo em 30 de junho de 2020, foi amortizado o montante de R\$457 (R\$79 em 30 de junho de 2019), restando o montante de R\$1.089 a amortizar em 30 de junho de 2020 (R\$1.546 em 30 de junho de 2019).

#### Cláusulas restritivas

As debêntures possuem cláusulas restritivas relacionadas à manutenção de certos indicadores financeiros, baseados na relação dívida líquida pelo valor justo das propriedades para investimento. A não observância, pela Companhia, desses indicadores, durante a vigência das debêntures, poderá acarretar o vencimento antecipado da dívida.

Em 30 de junho de 2020, a Companhia encontra-se adimplente com as cláusulas restritivas descritas acima.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 17. Imposto de renda e contribuição social

### 17.1. Tributos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos e passivos são compensados quando existe um direito legal de compensar os créditos tributários com os débitos tributários e desde que se refiram à mesma autoridade fiscal e a mesma entidade jurídica.

O exercício fiscal para fins de apuração do imposto de renda e da contribuição difere do exercício social da Companhia que finaliza em 30 de junho de cada ano.

A composição do imposto de renda e da contribuição social diferidos ativos e passivos em 30 de junho de 2020 e 2019 é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Ativo				
Não corrente				
Prejuízos fiscais	53.432	36.082	63.066	54.555
Ativos biológicos	-	-	1.389	6.275
Arrendamento Financeiro	6.876	-	13.886	3.443
Provisões de contingência, bônus, remuneração baseado em ações ajuste a valor presente e valor justo	1.545	7.541	4.794	9.374
Hedge	4.720	2.185	4.720	2.185
Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	403	308	890	488
Diferença no valor de custo das fazendas	170	170	170	170
Provisão de outras contas a pagar	2.074	1.938	2.550	2.468
Bônus Subscrição	358	-	358	-
	<u>69.578</u>	<u>48.224</u>	<u>91.823</u>	<u>78.958</u>
Não corrente				
Ativos biológicos	27.341	11.289	27.735	11.546
Arrendamento Financeiro	-	58	-	58
Ganho com investimento	1.733	1.733	1.733	1.733
Custos de transações	536	526	570	526
Provisão do valor residual – vida útil do ativo imobilizado	611	1.592	981	1.880
Depreciação acelerada de bens destinados à atividade rural	17.504	18.633	44.606	42.705
Impostos diferidos sobre mais valia de imobilizado e propriedade para investimento – Aquisição Agrifirma	-	-	26.947	-
	<u>47.725</u>	<u>33.831</u>	<u>102.572</u>	<u>58.448</u>
Ativos diferidos líquidos	21.853	14.393	23.282	20.510
Passivos diferidos líquidos	-	-	(34.031)	-
Saldo líquido	<u>21.853</u>	<u>14.393</u>	<u>(10.749)</u>	<u>20.510</u>

### A movimentação líquida do imposto de renda diferido:

	Controladora	Consolidado
<b>Em 30 de junho de 2018</b>	<b>18.281</b>	<b>32.742</b>
<b>Prejuízo fiscal</b>	629	11.113
Ajustes ativos biológicos e produtos agrícolas	387	2.173
Arrendamento Financeiro	490	1.830
Provisões de contingência e valor justo	737	1.823
Hedge	1.840	1.821
Custos de transações	(27)	(27)
Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	(484)	(180)
Provisão de outras contas a pagar e receber	598	674
Depreciação acelerada	(8.058)	(31.459)
<b>Em 30 de junho de 2019</b>	<b>14.393</b>	<b>20.510</b>
Prejuízos fiscais	17.350	8.511
Ativos biológicos	(16.052)	(21.075)
Arrendamento Financeiro	6.934	10.501
Provisões de contingência, bônus, remuneração baseado em ações ajuste a valor presente e valor justo	(5.996)	(4.580)
Hedge	2.535	2.535
Custos de transações	(10)	(44)
Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	1.076	402
Provisão de outras contas a pagar	136	82
Depreciação acelerada de bens destinados à atividade rural	1.129	(1.002)
Bônus Subscrição	358	358
Impostos diferidos sobre mais valia de imobilizado e propriedade para investimento – Aquisição Agrifirma (Nota 1.4)	-	(27.731)
Realização dos Impostos diferidos sobre mais valia de imobilizado e propriedade para investimento – Aquisição Agrifirma	-	784
<b>Em 30 de junho de 2020</b>	<b>21.853</b>	<b>(10.749)</b>

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Período estimado de realização do ativo diferido:

	30/06/2020	
	Controladora	Consolidado
2021	32.396	44.890
2022	5.442	9.333
2023	4.195	4.188
2024	4.132	4.255
2025 a 2030	23.413	29.157
	<u>69.578</u>	<u>91.823</u>

Em 27 de agosto de 2020, o Conselho Fiscal aprovou a estimativa que corrobora a realização esperada do ativo fiscal diferido.

## 17.2. Despesa de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	115.298	182.974	133.529	199.798
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34%	34%	34%	34%
	(39.201)	(62.211)	(45.400)	(67.931)
Equivalência patrimonial/Perda com investimentos	47.401	62.368	(51)	375
Bônus da Administração	(2.411)	(2.827)	(2.411)	(2.827)
Plano de incentivo baseado em ações - ILPA	126	(232)	126	(232)
Despesas não dedutíveis	-	(51)	-	(126)
Efeito líquido de lucro tributado no exterior	(1.070)	(2.618)	(1.070)	(2.618)
Efeito líquido de controladas tributadas com base no lucro presumido (*)	-	-	35.999	51.126
Outros	(589)	(324)	(1.168)	(486)
IRPJ e CSLL no resultado do exercício	<u>4.256</u>	<u>(5.895)</u>	<u>(13.975)</u>	<u>(22.719)</u>
Corrente	(3.204)	(2.007)	(10.447)	(10.487)
Diferido	<u>7.460</u>	<u>(3.888)</u>	<u>(3.528)</u>	<u>(12.232)</u>
	<u>4.256</u>	<u>(5.895)</u>	<u>(13.975)</u>	<u>(22.719)</u>
Alíquota efetiva	4%	-3%	-10%	-11%

(\*) Algumas das imobiliárias têm seu imposto de renda apurado no "regime fiscal presumido", pelo qual o imposto de renda é determinado em uma base simplificada para calcular a renda tributável (32% para receitas de arrendamento, 8% para venda de fazenda e 100% para outros rendimentos). Portanto, o resultado tributável de tais subsidiárias é tributado a uma taxa menor que a taxa aplicável ao lucro real.

## 18. Outros passivos

	Controladora	Consolidado
	30/06/2020	30/06/2020
Contas a pagar por aquisição da Fazenda Serra Grande (a)	-	14.263
Contraprestação variável pela aquisição da Agrifirma (b)	<u>25.128</u>	<u>25.128</u>
	<u>25.128</u>	<u>39.391</u>
Circulante	-	5.017
Não circulante	25.128	34.374

- a) Em 18 de maio de 2020, a Companhia adquiriu 4.489 hectares da Fazenda Serra Grande pelo valor de R\$25.047. Em 30 de junho de 2020, a obrigação refere-se predominantemente à entrega de 162.000 sacas de soja em 3 parcelas anuais de 54.000 sacas cada. A Companhia mantém sua obrigação mensurada a valor justo por meio do resultado.
- b) A contraprestação transferida em troca do controle da Agrifirma se divide em 4 classes, classificadas nas demonstrações financeiras de acordo com as características. Ações com restrição, Bônus Agrifirma e Dividendo Bônus Agrifirma, por possuírem um fator de variabilidade, foram classificadas como passivo financeiro e são mensuradas a valor justo contra resultado. O impacto dessa variação no resultado da Companhia em 30 de junho de 2020 foi de R\$1.053.

Em 30 de junho de 2019 não havia saldos em abertos na rubrica outros passivos.

Os vencimentos das contas a pagar por aquisição da Fazenda Serra Grande apresentam a seguinte composição:

	Consolidado
1 ano	5.017
2 anos	4.649
3 anos	4.597
	<u>14.263</u>

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 19. Patrimônio líquido

### a) Capital social (em quantidade de ações)

	Número de Ações	
	30/06/2020	30/06/2019
Acionista		
Cresud S.A.C.I.F.Y.A.	19.910.800	23.291.500
Conselho de Administração	192.800	8.462.700
Diretoria	263.453	131.267
Administradores	456.253	8.593.967
Tesouraria	2.761.820	3.086.748
Outros	38.975.428	21.916.701
Total ações do capital integralizado	62.104.301	56.888.916
Total de ações em circulação	38.975.428	21.916.701
Ações em circulação como percentual do total de ações (%)	63	39

Em 30 de junho de 2020, o capital social subscrito e integralizado da Companhia era de R\$699.811(R\$ 584.224 em 30 junho de 2019). A Companhia fica autorizada a aumentar seu capital social, independente da reforma estatutária, até o limite de R\$3.000.000, mediante deliberação do Conselho de Administração.

### b) Reserva de Capital

#### Ágio na emissão de ações

As Reservas de Capital são constituídas de valores recebidos pela companhia e que não transitam pelo Resultado como receitas, por se referirem a valores destinados a reforço de seu capital, sem terem como contrapartidas qualquer esforço da empresa em termos de entrega de bens ou de prestação de serviços.

A reserva constituída em 30 de junho de 2020 está vinculada a aquisição da subsidiária Agrifirma em 27 de janeiro de 2020 (Nota 1.4), transação realizada por meio da transferência de ações que gerou diferença entre o aumento de capital e o aumento patrimonial, conforme abaixo:

	Quantidade de ações	Valor
Ações não restritas	4.402.404	97.569
Ações com restrição de venda (*)	812.981	18.018
Ações emitidas na relação de troca inicial / Aumento de capital	<b>5.215.385</b>	<b>115.587</b>
Ações não restritas (Relação de Troca final) / Aumento patrimonial	<b>4.044.654</b>	<b>82.021</b>

#### Reserva de ágio na emissão de ações

**(33.566)**

(\*) As ações com restrição de venda não atendem a definição de instrumentos patrimoniais e são registradas como passivos financeiros.

#### Pagamento Baseado em Ações

As informações sobre o programa de remuneração baseada em ações estão descritas na Nota 23.

### c) Reservas de lucro

#### Reserva legal

Nos termos do artigo 193 da Lei 6.404/76 e artigo 36, alínea (a) do Estatuto Social, 5% (cinco por cento) do lucro líquido da Companhia apurado ao final de cada exercício social, será, obrigatoriamente e antes de qualquer outra destinação, aplicado para a constituição de reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia poderá deixar de constituir a reserva legal no exercício social em que o saldo da reserva, acrescido do montante de reservas de capital de que trata o inciso 1º, do artigo 182, da Lei 6.404/76 e do Estatuto Social da Companhia, exceder 30% (trinta por cento) do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social da Companhia e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

## Reserva de investimento e expansão

Conforme artigo 36, alínea (c), do Estatuto Social e artigo 196 da Lei 6.404/76, a Companhia poderá destinar a parcela remanescente do lucro líquido ajustado do exercício social findo, à reserva para investimento e expansão, com base em orçamento de capital aprovado pela Assembleia Geral.

O saldo das reservas de lucros, excetuadas as reservas de lucros a realizar e as reservas para contingências, não poderá ultrapassar o valor do capital social. Uma vez atingido esse limite máximo, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre a aplicação do excesso na integralização, no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

### d) Dividendos

No dia 14 de novembro de 2019, a Companhia realizou o pagamento dos dividendos aprovados em Assembleia Geral Ordinária de 16 de outubro de 2019, sendo, R\$42.056 de dividendos mínimos obrigatórios e R\$7.944 como dividendos adicionais propostos. De acordo com o Estatuto Social, artigo 40, os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

Nos termos do artigo 36, do Estatuto Social da Companhia, o lucro apurado no exercício social, terá a seguinte destinação após a constituição da reserva legal: (i) 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado, serão destinados ao pagamento de dividendos obrigatórios e (ii) a parcela remanescente, poderá ser destinado à reserva de para investimento e expansão.

A destinação do lucro do exercício de 30 de junho de 2020 é a seguinte:

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Lucro líquido do exercício	119.554	177.079
(-) Constituição de reserva legal (5% do lucro líquido)	(5.978)	(8.854)
<b>Lucro líquido ajustado</b>	<b>113.576</b>	<b>168.225</b>
(-) Dividendos mínimos obrigatórios - 25% do lucro líquido ajustado	(28.394)	(42.056)
(-) Dividendos adicionais propostos	(13.606)	(7.944)
<b>Dividendos propostos</b>	<b>(42.000)</b>	<b>(50.000)</b>
<b>Constituição de reserva para investimentos e expansão</b>	<b>71.576</b>	<b>118.225</b>
Total ações do capital integralizado (lote de mil)	62.104	56.889
(-) Ações em tesouraria (lote de mil)	(2.762)	(3.087)
(=) Ações em mercado (lote de mil)	<b>59.342</b>	<b>53.802</b>
Dividendo por ação (R\$)	0,71	0,93

### e) Outros resultados abrangentes

Em 30 de junho de 2020, os efeitos da variação da taxa de câmbio resultante da conversão das informações financeiras de Cresca, Palmeiras e Moroti, apresentaram o saldo de R\$76.463 (saldo positivo de (R\$1.007) em 30 de junho de 2019), sendo o efeito acumulado de R\$115.339 (R\$38.876 em 30 de junho de 2019).

## BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### f) Ações em tesouraria

Nos termos do art. 20, item XII, do Estatuto Social da Companhia, compete ao Conselho de Administração, além de outras atribuições que lhe sejam cometidas por lei ou pelo Estatuto Social, deliberar sobre a aquisição pela Companhia de ações de sua própria emissão, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação. A Companhia aprovou 3 (três) Programas de Recompra de Ações por meio de reuniões do Conselho de Administração ocorridas em: (i) 02 de setembro de 2013; (ii) 25 de junho de 2016; e, finalmente, (iii) o último Programa de Recompra da Companhia, aprovado na reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de setembro de 2016, cujo prazo de 18 (dezoito) meses encerrou-se em 21 de março de 2018. Atualmente, não consta Programa de Recompra vigente e a quantidade de ações em tesouraria em 30 de junho de 2020 é de 2.761.820

A movimentação das ações em tesouraria no exercício segue demonstrada abaixo:

<b>Ações em tesouraria</b>	<b>Quantidade de ações</b>	<b>Valor (R\$)</b>
Em 30 de junho de 2019	<u>3.086.748</u>	<u>35.208</u>
Transferências (Nota 23.a)	<u>(324.928)</u>	<u>(3.707)</u>
Em 30 de junho de 2020	<u>2.761.820</u>	<u>31.501</u>

### g) Bônus de subscrição

Em 15 de março de 2006, o Conselho de Administração aprovou a emissão de 512.000 bônus de subscrição de ações, sendo 256.000 para a primeira emissão, e 256.000 para a segunda emissão, os quais foram entregues aos acionistas fundadores, na proporção de suas participações no capital social da Companhia na data da emissão dos bônus de subscrição. Cada uma das emissões dos bônus de subscrição confere aos titulares dos mesmos o direito à subscrição de ações de emissão da Companhia, no montante equivalente a 20% de seu capital social após o aumento decorrente do exercício integral dos bônus de subscrição de cada emissão.

Os bônus de subscrição da primeira emissão conferem aos seus titulares, a partir das datas em que se tornarem passíveis de exercício, o direito à subscrição de ações de emissão da Companhia mediante o pagamento do preço por ação praticado na oferta pública inicial, sujeito a determinadas regras de atualização e ajuste. Os bônus de subscrição da primeira emissão foram emitidos em três séries, que se diferenciam exclusivamente quanto à data em que tem início o direito de subscrever as ações por eles conferido.

Excepcionalmente, os bônus de subscrição da primeira emissão poderão ser exercidos por seus titulares nas hipóteses de transferência do controle da Companhia ou aquisição de participação relevante, conforme definido nos termos do ato societário que deliberou a emissão dos bônus de subscrição.

Os bônus de subscrição da segunda emissão conferem aos seus titulares o direito de subscrever ações de emissão da Companhia por até 15 anos, contados da data de publicação do anúncio de encerramento da oferta pública inicial de ações e exclusivamente nas hipóteses de (i) transferência de controle de acordo com nosso estatuto social, os regulamentos do Novo Mercado e as regras da CVM, (ii) aquisição de uma participação significativa em nosso capital social de acordo com nosso estatuto social, ou (iii) uma oferta pública obrigatória de acordo com os regulamentos da CVM. Em qualquer uma das hipóteses deverá ser realizada uma oferta pública de aquisição de todas as ações em circulação da Companhia. Para a subscrição de ações objeto dos bônus de subscrição da segunda emissão, os seus titulares estarão obrigados a pagar o mesmo preço por ação praticado nas referidas ofertas públicas de aquisição de ações da Companhia.



# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As quantidades de ações a serem subscritas conforme os bônus de subscrição serão ajustados em caso de agrupamento ou desdobramento de ações. As informações relacionadas aos bônus de subscrição de primeira emissão estão demonstradas no quadro abaixo:

BrasilAgro	Primeira emissão	
	30/06/2020	30/06/2019
Preço de mercado da ação - R\$	20,96	16,60
Vencimento (anos)	15	15
Vencimento (dia/mês/ano)	27/04/2021	27/04/2021
Preço de exercício no encerramento do exercício - R\$/ação	20,66	20,23
Número de ações em circulação	62.104.301	56.888.916
Percentual de ações do capital passíveis de conversão (percentagem de capital novo) - %	20	20
Quantidade de ações e dos bônus de subscrição em aberto	256.000	256.000

## 20. Informações por segmento de negócios

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é a Diretoria-Executiva, responsável inclusive pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

As informações sobre segmentos são baseadas em informações utilizadas pela Companhia para avaliar a performance dos segmentos operacionais e tomar as decisões relacionadas à aplicação dos recursos financeiros. A Companhia apresenta seis segmentos: (i) imobiliário, (ii) grãos, (iii) cana-de-açúcar, (iv) pecuária, (v) algodão e (vi) outros. Os ativos operacionais relacionados a esses segmentos estão localizados no Brasil e no Paraguai.

O segmento grãos tem como atividade principal a produção e a comercialização dos seguintes produtos: soja e milho.

O segmento cana-de-açúcar inclui a comercialização do produto *in natura*.

O segmento imobiliário apresenta o resultado proveniente das operações com propriedades ocorridas nas subsidiárias da Companhia.

O segmento pecuário consiste em um projeto de produção e venda de bezerros de corte após o desmame, caracterizando-se como atividade de cria e engorda de gado.

O segmento algodão tem como atividade principal a produção e a comercialização de algodão em pluma e caroço.

A seguir as informações selecionadas de resultado e de ativos por segmento, que foram mensuradas de acordo com as mesmas práticas contábeis utilizadas na preparação das demonstrações financeiras:

As contas patrimoniais estão representadas principalmente pelas contas “Contas a receber e créditos diversos”, “Ativos biológicos”, “Estoque de produtos agrícolas” e “Propriedades para investimento”.

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<b>Consolidado</b>							
	<b>30/06/2020</b>							
	<b>Total</b>	<b>Imobiliária</b>	<b>Atividade Agrícola</b>				<b>Outros</b>	<b>Não Alocado</b>
			<b>Grãos</b>	<b>Algodão</b>	<b>Cana</b>	<b>Pecuária</b>		
Receita líquida	487.568	14.680	233.413	13.052	192.942	32.674	807	-
Ganho com venda de fazenda	61.420	61.420	-	-	-	-	-	-
Ganho (perda) de valor justo de ativos biológicos e produtos agrícolas (Nota 9)	160.371	-	86.373	1.373	75.861	(1.298)	(1.938)	-
Reversão de provisão de produtos agrícolas após a colheita	(4.153)	-	(4.153)	-	-	-	-	-
Custo das vendas	(483.813)	(4.876)	(245.805)	(13.529)	(184.811)	(32.436)	(2.356)	-
<b>Lucro bruto</b>	<b>221.393</b>	<b>71.224</b>	<b>69.828</b>	<b>896</b>	<b>83.992</b>	<b>(1.060)</b>	<b>(3.487)</b>	<b>-</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>								
Despesas com vendas	(14.300)	3.731	(16.247)	(282)	(1.136)	(366)	-	-
Despesas gerais e administrativas	(43.890)	-	-	-	-	-	-	(43.890)
Outras receitas operacionais	1.231	-	-	-	-	-	-	1.231
Equivalência patrimonial	(150)	-	-	-	-	-	-	(150)
<b>Resultado operacional</b>	<b>164.284</b>	<b>74.955</b>	<b>53.581</b>	<b>614</b>	<b>82.856</b>	<b>(1.426)</b>	<b>(3.487)</b>	<b>(42.809)</b>
<b>Receitas financeiras líquidas</b>								
Receitas financeiras	375.413	146.161	11.325	886	-	-	23.053	193.988
Despesas financeiras	(406.168)	(133.795)	(39.362)	(3.651)	(4.828)	(1.532)	(43.175)	(179.825)
<b>Resultado antes dos impostos</b>	<b>133.529</b>	<b>87.321</b>	<b>25.544</b>	<b>(2.151)</b>	<b>78.028</b>	<b>(2.958)</b>	<b>(23.609)</b>	<b>(28.646)</b>
Imposto de renda e contribuição social	(13.975)	(6.722)	(8.685)	731	(26.530)	1.006	8.027	18.198
<b>Lucro (prejuízo) líquido do período</b>	<b>119.554</b>	<b>80.599</b>	<b>16.859</b>	<b>(1.420)</b>	<b>51.498</b>	<b>(1.952)</b>	<b>(15.582)</b>	<b>(10.448)</b>
Total do ativo	2.044.368	1.171.762	226.733	17.224	161.706	35.905	26.678	404.360
Total do passivo	922.799	161.609	220.751	-	73.290	-	-	467.149

	<b>Consolidado</b>							
	<b>30/06/2019</b>							
	<b>Total</b>	<b>Imobiliária</b>	<b>Atividade Agrícola</b>				<b>Outros</b>	<b>Não Alocado</b>
			<b>Grãos</b>	<b>Algodão</b>	<b>Cana</b>	<b>Pecuária</b>		
Receita líquida	357.910	8.520	171.735	-	160.476	16.795	384	-
Ganho com venda de fazenda	142.812	142.812	-	-	-	-	-	-
Ganho (perda) de valor justo de ativos biológicos e produtos agrícolas (Nota 9)	56.718	-	18.714	2.619	34.511	1.526	(652)	-
Reversão de provisão de produtos agrícolas após a colheita	(2.040)	-	(2.040)	-	-	-	-	-
Custo das vendas	(319.214)	(1.788)	(156.656)	-	(142.303)	(17.118)	(1.349)	-
<b>Lucro bruto</b>	<b>236.186</b>	<b>149.544</b>	<b>31.753</b>	<b>2.619</b>	<b>52.684</b>	<b>1.203</b>	<b>(1.617)</b>	<b>-</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>								
Despesas com vendas	(10.536)	(35)	(10.885)	-	-	(201)	585	-
Despesas gerais e administrativas	(38.812)	-	-	-	-	-	-	(38.812)
Outras receitas operacionais	(1.064)	-	-	-	-	-	-	(1.064)
Equivalência patrimonial	1.102	-	-	-	-	-	-	1.102
<b>Resultado operacional</b>	<b>186.876</b>	<b>149.509</b>	<b>20.868</b>	<b>2.619</b>	<b>52.684</b>	<b>1.002</b>	<b>(1.032)</b>	<b>(38.774)</b>
<b>Receitas financeiras líquidas</b>								
Receitas financeiras	310.538	93.460	13.699	-	79.232	-	11.549	112.598
Despesas financeiras	(297.616)	(116.502)	(9.566)	-	(44.948)	-	-	(126.600)
<b>Resultado antes dos impostos</b>	<b>199.798</b>	<b>126.467</b>	<b>25.001</b>	<b>2.619</b>	<b>86.968</b>	<b>1.002</b>	<b>10.517</b>	<b>(52.776)</b>
Imposto de renda e contribuição social	(22.719)	(7.724)	(8.500)	-	(29.569)	(341)	(3.576)	26.991
<b>Lucro (prejuízo) líquido do período</b>	<b>177.079</b>	<b>118.743</b>	<b>16.501</b>	<b>2.619</b>	<b>57.399</b>	<b>661</b>	<b>6.941</b>	<b>(25.785)</b>
Total do ativo	1.357.614	777.664	156.420	12.955	157.920	39.135	26.733	186.787
Total do passivo	477.081	-	85.486	-	43.482	-	-	348.113

As contas patrimoniais estão representadas principalmente pelas contas “Contas a receber e créditos diversos”, “Ativos biológicos”, “Estoque de produtos agrícolas” e “Propriedades para investimento”.

## a) Informações sobre concentração de clientes

No período findo em 30 de junho de 2020, a Companhia possui 4 clientes que representam individualmente 10% ou mais das receitas consolidadas, totalizando 60% do faturamento total da Companhia. Dos 4 clientes, 2 concentram 100% das receitas do segmento de cana de açúcar e 2 concentram 42% das receitas do segmento grãos. Não existem clientes nos outros segmentos que concentrem 10% ou mais da receita em relação ao faturamento total.

## b) Informações geográficas consolidadas

As receitas e os ativos não circulantes, exceto instrumentos financeiros e imposto de renda e contribuição social diferidos ativos, benefícios de pós-emprego e direitos provenientes de contratos de seguro do Consolidado, estão distribuídos da seguinte forma:

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	No país		Subsidiárias no exterior	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Receita líquida	467.658	329.071	22.570	28.839
	No país		Subsidiárias no exterior	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Ativo não circulante	853.957	516.768	275.957	188.785

## 21. Receitas

### a) Vendas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Receitas de grãos	186.988	109.491	237.904	175.000
Receitas de algodão	13.104	-	13.104	-
Receitas de cana	82.764	74.661	192.943	163.114
Receitas de pecuária	7.960	3.383	33.609	16.974
Receitas de arrendamento	4.642	3.061	18.127	9.598
Outras receitas	575	328	1.658	1.086
<b>Receita operacional bruta</b>	<b>296.033</b>	<b>190.924</b>	<b>497.345</b>	<b>365.772</b>
<b>Deduções de vendas</b>				
Impostos sobre vendas	(4.462)	(3.843)	(9.777)	(7.862)
<b>Receita líquida de vendas</b>	<b>291.571</b>	<b>187.081</b>	<b>487.568</b>	<b>357.910</b>

### b) Vendas de fazendas

	Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019
Venda de fazenda	83.179	238.414
Ajuste a valor presente	(11.687)	(61.192)
Receita bruta na venda da fazenda	71.492	177.222
Impostos sobre vendas	(2.610)	(6.469)
Valor residual da fazenda vendida	(7.462)	(27.941)
<b>Ganho com venda de fazenda</b>	<b>61.420</b>	<b>142.812</b>
Despesas com vendas	-	(35)
Imposto de renda e contribuição social	(2.201)	(5.459)
<b>Lucro líquido na venda de fazenda</b>	<b>59.219</b>	<b>137.318</b>

## 22. Despesas por natureza

	Controladora				Consolidado			
	Custo dos produtos Vendidos	Despesas com vendas	Despesas gerais e administrativas	Total	Custo dos produtos Vendidos	Despesas com vendas	Despesas gerais e administrativas	Total
Depreciação e amortização	40.029	-	1.083	41.112	58.737	-	1.512	60.249
Despesa com pessoal	15.293	2.107	26.746	44.146	25.115	2.290	30.681	58.086
Despesa com prestação de serviços	70.792	-	3.821	74.613	143.808	-	5.593	149.401
Arrendamento e aluguéis em geral	20.370	-	188	20.558	13.462	-	175	13.637
Custo da matéria prima	80.451	-	-	80.451	134.972	-	-	134.972
Valor justo do custo dos produtos agrícolas	51.704	-	-	51.704	96.689	-	-	96.689
Frete e armazenagem	-	11.988	-	11.988	-	14.450	-	14.450
Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	-	279	-	279	-	(2.440)	-	(2.440)
Manutenção, despesas com viagem e outras	5.566	-	4.284	9.850	11.030	-	5.929	16.959
<b>Em 30 de junho de 2020</b>	<b>284.205</b>	<b>14.374</b>	<b>36.122</b>	<b>334.701</b>	<b>483.813</b>	<b>14.300</b>	<b>43.890</b>	<b>542.003</b>
Depreciação e amortização	13.381	-	557	13.938	22.494	-	584	23.078
Despesa com pessoal	9.557	1.241	25.536	36.334	18.660	1.423	28.679	48.762
Despesa com prestação de serviços	50.754	-	3.142	53.896	108.147	-	3.449	111.596
Arrendamento e aluguéis em geral	27.465	-	576	28.041	20.512	-	803	21.315
Custo da matéria prima	38.541	-	-	38.541	98.561	-	-	98.561
Valor justo do custo dos produtos agrícolas	25.677	-	-	25.677	39.163	-	-	39.163
Frete e armazenagem	-	5.885	-	5.885	-	9.608	-	9.608
Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	-	(654)	-	(654)	-	(530)	-	(530)
Venda de fazenda	-	-	-	-	-	35	-	35
Manutenção, despesas com viagem e outras	5.162	-	4.000	9.162	11.677	-	5.297	16.974
<b>Em 30 de junho de 2019</b>	<b>170.537</b>	<b>6.472</b>	<b>33.811</b>	<b>210.820</b>	<b>319.214</b>	<b>10.536</b>	<b>38.812</b>	<b>368.562</b>

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 23. Remuneração da Administração e Pagamento Baseado em Ações

As despesas com remuneração com Administração foram registradas na rubrica de “despesas gerais e administrativas” e são compostas como segue:

	Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019
Remuneração do conselho e diretoria executiva	3.789	2.869
Gratificações	7.093	8.315
Remuneração global	10.882	11.184
Outorga de ações	1.117	741
	<b>11.999</b>	<b>11.925</b>

A remuneração global dos Administradores e Conselho da Administração da Companhia, para o exercício a findo em 30 de junho de 2020 no valor de R\$13.500, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária realizada em 16 de outubro de 2019.

### a) Pagamento Baseado em Ações

Em 2 de outubro de 2017, a Assembleia Geral de Acionistas aprovou a criação do Plano de Incentivo de Longo Prazo Baseado em Ações (o “Plano ILPA”). Pelos termos do Plano ILPA os participantes terão direito a receber uma quantidade de ações se permanecerem na Companhia num período de vesting e o atingimento de certos indicadores-chaves de desempenho (“KPIs”). Os termos do Plano ILPA determinam que o Conselho de Administração terá amplos poderes para implementar o Plano ILPA e tomar todas as medidas necessárias para sua implementação. As ações a serem outorgadas segundo o Plano ILPA não poderão exceder, a qualquer tempo, o montante máximo e cumulativo de 2% das ações de emissão da Companhia.

A primeira outorga de incentivos foi aprovada pelo Conselho de Administração em 18 de junho de 2018 data na qual foi aprovado o 1o Programa ILPA e foram definidos os beneficiários, a quantidade de ações a serem entregues, o período de vesting e os KPIs a serem atingidos.

O período de vesting para o 1o Programa ILPA é o período entre 2 de outubro de 2017 e 2 de outubro de 2019 e os participantes foram selecionados entre aqueles que atuavam como colaboradores da Companhia no início do período de vesting considerando a sua categoria e remuneração nessa data.

Para as ações serem entregues aos participantes além de permanecerem na Companhia até o final do período de vesting deverão ser atingidos certos KPIs. Um dos KPIs é atingir um determinado percentual de valorização na cotação da ação AGRO3 no período de vesting; caso este percentual não seja atingido os participantes não terão direito a receber nenhuma ação. Caso o KPI de valorização das ações seja cumprido a quantidade de ações a serem entregues variará em 3 faixas dependendo do nível de atingimento de outros 3 KPIs, além de ser ajustados pelos dividendos por ação distribuídos no período de vesting assim como aumentará em uma quantidade estabelecida caso seja observada uma valorização da ação superior ao piso.

O valor justo do benefício foi estimado em R\$8,96. Na mensuração do valor justo do benefício foi considerada a cotação da ação AGRO3 na data da outorga e projetada a faixa provável de cotação da ação no final do período de vesting com base na evolução passada da cotação num período de 1 ano e 4 meses (compatível com o período entre a outorga em junho de 2018 e o final do período de vesting em outubro de 2018). Considerando a volatilidade da ação AGRO3 foi determinada a probabilidade do valor da cotação no final do período de vesting atingir o valor necessário para cumprir o KPI de valorização.

## BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para determinar a quantidade de ações e o montante da despesa de remuneração, a Administração determina a cada exercício a quantidade estimada de ações a serem entregues com base no seu melhor julgamento do montante de cada um dos 3 KPIs que não dependem da cotação da ação e dos dividendos a serem pagos no período de vesting. O montante da despesa é ajustado em função dessa revisão e os efeitos reconhecidos prospectivamente. A despesa estimada é reconhecida a partir da outorga em junho de 2018, sendo apropriada linearmente durante o período de vesting entre 02 de outubro de 2017 e 02 de outubro de 2019.

Encerrado o período de vesting, a Companhia efetuou a liquidação do plano com a transferência de ações. No período findo em 30 de junho de 2020, as despesas do Plano ILPA bem como seus encargos somam R\$3.529 (R\$1.648 em 30 de junho de 2019) e R\$4.193, respectivamente. As despesas acumuladas com o plano totalizam 6.020 (R\$2.491 em 30 de junho de 2019).

### 24. Outras receitas(despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Ganho/perda na venda de imobilizado	(246)	(62)	(151)	(64)
Provisões para demandas judiciais	41	351	(601)	383
Indenizações de seguro agrícola	-	-	6.315	-
Despesas Aquisição Agrifirma	(2.530)	-	(2.530)	-
Bônus de subscrição e ações restritas (a)	(1.053)	-	(1.053)	-
Outros	(435)	(454)	(749)	(1.383)
	<b>(4.223)</b>	<b>(165)</b>	<b>1.231</b>	<b>(1.064)</b>

(a) Na operação de compra da Agrifirma, a BrasilAgro emitiu bônus de subscrição como parte da contraprestação transferida, direitos que permitem aos acionistas vendedores adquirir 601.302 ações pelo preço de R\$0,01. A obrigação foi reconhecida como passivo financeiro e segue mensurada a valor justo devido ao cumprimento de certas condições que podem alterar a quantidade de ações a serem transferidas (Nota 1.4).

### 25. Receitas(despesas) financeiras

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
<b>Receitas Financeiras</b>				
Receitas de aplicações financeiras	2.623	3.340	5.396	5.507
Juros ativos	1.257	349	3.619	622
Variações cambiais (i)	12.755	14.997	14.038	17.110
Receita na atualização dos arrendamentos (ii)	3	309	15.246	16.843
Receita na atualização dos recebíveis de fazenda (iii)	-	-	130.915	156.156
Resultado realizado com derivativos (iv)	6	50.484	50.484	55.611
Resultado não realizado com derivativos (v)	6	155.715	155.715	58.689
	<b>222.837</b>	<b>132.955</b>	<b>375.413</b>	<b>310.538</b>
<b>Despesas Financeiras</b>				
Despesas de aplicações financeiras	(589)	(186)	(1.456)	(294)
Despesas bancárias	(495)	(1.126)	(706)	(1.334)
Juros passivos	(15.268)	(13.899)	(25.248)	(18.171)
Variações cambiais (i)	(11.483)	(14.967)	(15.765)	(17.724)
Despesa na atualização dos arrendamentos (ii)	(12.668)	(369)	(36.091)	(19.309)
Despesa na atualização dos recebíveis de fazenda (iii)	-	-	(72.535)	(142.167)
Resultado realizado com derivativos (iv)	6	(91.196)	(91.196)	(35.453)
Resultado não realizado com derivativos (v)	6	(163.171)	(163.171)	(63.164)
	<b>(294.870)</b>	<b>(128.994)</b>	<b>(406.168)</b>	<b>(297.616)</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(72.033)</b>	<b>3.961</b>	<b>(30.755)</b>	<b>12.922</b>

Os saldos líquidos são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Variações cambiais (i)	1.272	30	(1.727)	(614)
Atualização dos arrendamentos (ii)	(12.665)	(60)	(20.845)	(2.466)
Atualização dos recebíveis de fazenda (iii)	-	-	58.380	13.989
Resultado realizado com derivativos (iv)	(40.712)	20.046	(40.712)	20.158
Resultado não realizado com derivativos (v)	(7.456)	(4.533)	(7.456)	(4.475)
	<b>(59.561)</b>	<b>15.483</b>	<b>(12.360)</b>	<b>26.592</b>

## BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 26. Lucro por ação

	Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019
Lucro atribuível aos acionistas controladores	119.554	177.079
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas	56.681	53.802
Efeito da diluição - ações	420	306
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas ajustado pelo efeito da diluição	57.101	54.108
Lucro básico por ação	2,1092	3,2913
Lucro diluído por ação	2,0937	3,2727

### 27. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos de natureza cível, ambiental, trabalhista e fiscal e em processos administrativos de natureza trabalhista, fiscal e ambiental. As provisões para as eventuais perdas prováveis decorrentes destas ações e procedimentos são estimadas e atualizadas pela Companhia, amparadas pela opinião dos assessores legais externos.

#### Riscos prováveis

	Controladora					Consolidado				
	Trabalhista	Cível	Fiscal	Ambiental	Total	Trabalhista	Cível	Fiscal	Ambiental	Total
<b>Saldos em 30 de junho de 2018</b>	<b>749</b>	-	<b>195</b>	<b>22</b>	<b>966</b>	<b>990</b>	-	<b>195</b>	<b>22</b>	<b>1.207</b>
Adições	278	-	-	-	278	278	-	-	25	303
Atualizações Monetárias	90	-	-	-	90	114	-	-	-	114
Reversão/Pagamentos	(504)	-	(195)	(20)	(719)	(580)	-	(195)	(25)	(800)
<b>Saldos em 30 de junho de 2019</b>	<b>613</b>	-	-	<b>2</b>	<b>615</b>	<b>802</b>	-	-	<b>22</b>	<b>824</b>
Adições	29	65	-	-	94	418	65	-	378	861
Atualizações Monetárias	58	2	-	-	60	103	2	-	-	105
Reversão/Pagamentos	(195)	-	-	-	(195)	(365)	-	-	-	(365)
Aquisição Agrifirma	-	-	-	-	-	60	-	-	-	60
<b>Saldos em 30 de junho de 2020</b>	<b>505</b>	<b>67</b>	-	<b>2</b>	<b>574</b>	<b>1.018</b>	<b>67</b>	-	<b>400</b>	<b>1.485</b>

#### Riscos possíveis

A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais de natureza cível, trabalhista, ambiental e fiscal e procedimentos administrativos de natureza fiscal que não estão provisionados, pois envolvem risco de perda classificado pela Companhia e por seus assessores legais externos como possível. As contingências passivas estão assim representadas:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Processos cíveis	4.696	4.450	9.532	9.190
Processos fiscais	4.408	3.966	4.511	4.062
Processos trabalhistas	2.564	-	3.389	825
Processos ambientais	193	279	193	279
	11.861	8.695	17.625	14.356

#### Depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Processos trabalhistas	159	190	378	389
Processos fiscais	1.178	1.143	1.178	1.143
Processos cíveis	150	135	150	135
(Nota 7)	1.487	1.468	1.706	1.667

## BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 28. Compromissos

#### a) Contratos de fornecimento de cana-de-açúcar entre BrasilAgro e Brenco

Para o exercício findo em 30 de junho de 2020, receita líquida de venda da produção de cana da BrasilAgro para a Brenco foi de R\$82,8 milhões, representando 16,9% da receita líquida total da Companhia.

	30/06/2020		30/06/2019	
	Quantidade (Toneladas)	Valor	Quantidade (Toneladas)	Valor
Faturamento líquido de cana	840.625	82.763	761.996	73.480

O preço da tonelada da cana de açúcar entregue foi calculado com base no Açúcar Total Recuperável (ATR) apurados nas datas de venda.

Há um saldo futuro a entregar de cana, cujas estimativas de quantidade e valores são de difícil determinação considerando os cenários de oscilação de valores de mercado e produtividade da colheita.

#### b) Contrato de parceria agrícola de cana-de-açúcar (IV)

Em 07 de fevereiro de 2017 a Companhia celebrou parceria agrícola em uma propriedade no município de São Raimundo das Mangabeiras no estado do Maranhão, denominado Parceria IV.

O acordo trata do fornecimento de cana-de-açúcar, onde as partes visam a regular, além do preço e condições do fornecimento propriamente dito, as obrigações que lhes cabem num sistema cíclico, que envolve a necessidade de fornecimento de cana-de-açúcar, num determinado ritmo horário de entrega consistente e condizente com a capacidade de recebimento e produção da compradora.

Para o exercício findo em 30 de junho de 2020, a receita líquida da venda da produção de cana-de-açúcar para a Parceria IV foi de R\$110,2 milhões, representando 22,5% da receita líquida total da Companhia.

	30/06/2020		Consolidado 30/06/2019	
	Quantidade (Toneladas)	Valor	Quantidade (Toneladas)	Valor
Faturamento líquido de cana Parceria IV	1.221.728	110.179	1.019.232	86.996

# BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 29. Transações com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
<u>Ativo Circulante</u>				
Contas a receber	101	24	-	-
Dividendos a receber (a)	38.679	26.316	-	-
Helmir (b)	314	301	314	301
Cresud (b)	176	116	176	116
Outros (d)	587	1.884	211	1.570
	<u>39.857</u>	<u>28.641</u>	<u>701</u>	<u>1.987</u>
<u>Ativo não circulante</u>				
Outros (d)	1.511	-	1.511	-
	<u>1.511</u>	<u>-</u>	<u>1.511</u>	<u>-</u>
<u>Passivo circulante - fornecedores</u>				
Contas a pagar - Cresca (c)	-	-	1.724	1.358
Cresud (b)	814	517	814	556
Irsa (b)	-	51	-	51
Moroti	657	460	-	-
Ombu	-	273	-	273
Outros	258	1	311	167
	<u>1.729</u>	<u>1.302</u>	<u>2.849</u>	<u>2.405</u>

- Dividendos a receber de suas subsidiárias: Jaborandi, Araucária, Cajueiro e Mogno, nos valores de R\$25.483, R\$7.445, R\$500 e R\$5.251, respectivamente;
- Despesas e receitas referentes Due Diligence de novas aquisições, implantação de sistema de controles e orçamento e reembolso de despesas gerais;
- Compra de ativos biológicos e outros itens relacionados à operação de Palmeiras;
- Os valores referem-se substancialmente ao total de ações exercidas no âmbito do Segundo e Terceiro Programa de Outorga, conforme detalhado na Nota 19.

## 30. Ativo não circulante mantido para venda

A Companhia celebrou Compromisso de Compra e Venda de uma área de 2.160 hectares da Fazenda Bananal ("Bananal X"), propriedade localizada no município de Luís Eduardo Magalhães (BA), sendo 1.714 hectares de área útil e 446 de hectares de área de reserva legal e preservação permanente.

As partes negociaram a fazenda por R\$28.000, montante dividido em 7 parcelas com um adiantamento de R\$2.000 a ser realizado em duas etapas, sendo a primeira em 20 de fevereiro de 2019 e a segunda 30 dias depois. Os adiantamentos recebidos estão contabilizados como adiantamento de clientes.

Um desacordo envolvendo o arrendatário da área no momento da venda impediu o seu reconhecimento até a data destas demonstrações financeiras e o ativo permaneceu registrado na rubrica Ativo não circulante mantido para venda. Contudo, no decorrer de julho de 2020 as partes finalizaram o acordo, as condições precedentes a venda foram inteiramente satisfeitas e em dia 31 de julho de 2020, a posse da fazenda foi transferida, finalizando a venda da Bananal X.

O CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada – determina que os ativos não circulantes mantidos para venda devem ser mensurados pelo menor valor entre o valor contábil até então registrado e o valor justo menos as despesas de venda, assim o valor reconhecido em 30 de junho de 2020 foi de:

	<u>30/06/2020</u>
Valor contábil	28.851
Ajuste a valor justo e despesas de venda	(2.994)
<b>Valor justo menos despesas de venda (a)</b>	<u><b>25.857</b></u>

- Mensurado pelo valor nominal da venda, deduzido pelas despesas de corretagem e descontado a valor presente. A variação do valor justo registrada no período entre 27 de janeiro de 2020 (Aquisição Agrifirma) e a data destas demonstrações financeiras foi de R\$2.015, contabilizada como resultado financeiro.



## BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 31. Seguros

A Companhia e suas controladas mantém seguros (i) de responsabilidade civil com cobertura para todos os funcionários ativados em suas fazendas, (ii) sobre maquinários, (iii) de vida, à todos os funcionários, bem como (iv) o seguro "D&O" (Diretores e Ofícios), para seus diretores e demais membros da administração da Companhia. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades. A Companhia avaliou o risco dos prédios e instalações das fazendas de propriedade do Grupo, assim como de seus estoques e ativos biológicos e concluiu não haver necessidade de seguros de outras naturezas em função da baixa probabilidade de riscos.

Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 30 de junho de 2020:

<u>Modalidade seguro</u>	<u>Cobertura R\$</u>
Responsabilidade Civil (D&O)	20.000
Responsabilidade Civil, Profissional e Geral	10.476
Maquinário/Automóveis	22.296
Incêndio/Raio/Explosão/Danos Elétricos	7.072
Multirisco Rural	36.760
	<u>96.604</u>

### 32. Eventos Subsequentes

#### Venda Fazenda Bananal X

A Companhia finalizou a venda de 2.160 hectares da Fazenda Bananal, área localizada no município de Luís Eduardo Magalhães (BA), com 1.714 hectares úteis. A fazenda era mantida como Ativo Não Circulante Mantido para a Venda (Nota 30) por um desacordo envolvendo o arrendatário da área no momento da venda. As condições precedentes reconhecidas no Compromisso de Compra e Venda, foram inteiramente satisfeitas em 31 de julho de 2020 após o recebimento de R\$5.500. O valor nominal da venda é R\$28.000, dos quais a Companhia já recebeu R\$7.500.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)