

EXERCÍCIO 2021

RELATÓRIO ANUAL

Agroz Agrícola Zurita S.A.
1ª Emissão de Debêntures



Trustee DTVM

ÍNDICE

EMISSORA.....	2
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	2
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	4
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS	4
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES	4
EVENTOS REALIZADOS 2021.....	4
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	5
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	5
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	5
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	5
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	6
ÍNCIDES E LIMITES FINANCEIROS.....	6
GARANTIA.....	6
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	8
DECLARAÇÃO	8

EMISSIONORA

Denominação Comercial:	Agroz Agrícola Zurita S.A.
CNPJ:	00.766.764/0001-92
Categoria de Registro:	Sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Oferta:

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Vencida antecipadamente.

Código do Ativo:

AGZU11

Código ISIN:

BRAGZUDBS009

Escriturador:

Banco Bradesco S.A.

Liquidante:

Banco Bradesco S.A.

Coordenador Líder:

Pine Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Data de Emissão:

20 de dezembro de 2011

Data de Vencimento:

20 de dezembro de 2016

Quantidade de Debêntures:

1.200 (um mil e duzentas)

Número de Séries:

Única

Valor Total da Emissão:

R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

Real

Conversibilidade:

Não conversíveis em ações da Emissora

Permuta:

Não se aplicava à presente emissão

Poder Liberatório:

Não se aplicava à presente emissão

Opção:

Não se aplicava à presente emissão

Negociação:

As Debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTM

Atualização do Valor Nominal:

Não se aplicava à presente emissão

Pagamento da Atualização:

Não se aplicava à presente emissão

Remuneração:

100% CDI + 0,60% a.a.

Pagamento da Remuneração:

Data de Pagamento da Remuneração
20/01/2012
20/02/2012
20/03/2012
20/04/2012
20/05/2012
27/06/2012
20/07/2012
20/08/2012
20/09/2012
20/10/2012
20/11/2012
20/12/2012
20/01/2013
20/02/2013
20/03/2013
20/04/2013
20/05/2013
27/06/2013

29/08/2013
20/02/2014
16/06/2014
20/12/2014
15/09/2015
01/02/2016
20/06/2016
20/12/2016

Amortização:

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
20/01/2013	2,08330%
20/02/2013	2,08330%
20/03/2013	2,08330%
20/04/2013	2,08330%
20/05/2013	2,08330%
27/06/2013	2,08330%
29/08/2013	4,16696%
20/02/2014	12,49980%
16/06/2014	9,842288%
20/12/2014	10,9900712%
15/09/2015	26,24120%
01/02/2016	7,52%
20/06/2016	8,12%
20/12/2016	Saldo Devedor Unitário

Repactuação:

Não se aplicava à presente emissão.

Resgate Antecipado:

A qualquer tempo, a partir do 1º (primeiro) mês contado da Data de Emissão

As características acima contemplam o previsto na Escritura de Emissão e aditamentos subsequentes, celebrados até o encerramento do exercício de 2021, quais sejam Escritura de Emissão celebrada em 21 de dezembro de 2011 e 1º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 19 de janeiro de 2012.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme informações prestadas pela Emissora, a totalidade dos recursos obtidos por meio desta 1ª Emissão de Debêntures foram utilizados para capital de giro.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Não foram realizadas assembleias de debenturistas no exercício de 2021.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 11 de julho de 2016.

EVENTOS REALIZADOS 2021

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 11 de julho de 2016.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 11 de julho de 2016.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, informamos que este Agente Fiduciário não atuou, no decorrer do exercício de 2021, e não atua em outras emissões de valores mobiliários do próprio emissor, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Tendo em vista o descumprimento da Emissora, quanto ao pagamento das parcelas vencidas em 20.05.2016, 20.05.201 e 20.06.2016, conforme previsto nos termos da Escritura de Emissão, após uma série de tratativas desenvolvidas pelo Agente Fiduciário e a Comunhão de Debenturistas com a Emissora, sem que, contudo se obtivesse uma solução viável para o pagamento, persistindo a inadimplência, o Agente Fiduciário declarou o vencimento antecipado das debêntures em 11 de julho de 2016 em Assembleia Geral de Debenturistas.

Assim, após declarar o vencimento antecipado, este Agente Fiduciário iniciou o processo de excussão das garantias da Emissão, todavia foram encontrados obstáculos judiciais para tanto, conforme elencados abaixo, sendo necessário a contratação do escritório Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Schoueri Advogados para representar a comunhão de debenturistas nos autos abaixo:

- **Embargos de Terceiro** – Opostos os embargos, o qual foi tombada sob nº 1138509-26.2016.8.26.0100, sendo distribuída por dependência a Execução de Título Extrajudicial sob nº 0254492-08.2007.8.26.0100.
- **Autor:** Agente Fiduciário e Debenturistas
- **Parte adversa:** Schahin Ativos Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.
- **Vara:** 12ª Vara Cível da Comarca de São Paulo
- **Objeto:** Em virtude da fraude à execução reconhecida nos autos da ação principal (0254492-08.2007.8.26.0100), entre outro atos, houve a declaração de nulidade da alienação fiduciária de referida emissão, onde atingiu os imóveis dados em garantia de pagamento das debêntures (matrículas nº 26469; 26470; 26471; 26472; 26473; 26474; 26475; 26476; 26477, 26478 e 15.466). Assim, os presentes embargos visam afastar a decisão que reconheceu a fraude à execução.
- **Andamentos:** Em 19.12.2016 foi deferido a tutela provisória somente para determinar a suspensão/impedimento de qualquer ato expropriatório com relação aos bens objeto dos embargos, sendo o feito julgado em 04 de maio de 2017 desfavorável a pretensão dos debenturistas. Em 28.07.2017 apresentamos recurso de apelação, o qual foi desprovido em 21.02.2018. Atualmente aguardamos julgamento final do agravo interno, tombado sob nº 1632072/SP (2019/0360935-8), o qual foi interposto face a decisão do presidente do TJ-SP, o qual negou seguimento ao recurso especial interposto em face do acórdão em 09/12/2019 e da respectiva decisão monocrática negando provimento ao recurso proferida em 03.03.2020. Atualmente aguarda-se julgamento do recurso, sendo que o mesmo encontra-se conclusos desde 25.05.2020.
- **Ação de Tutela Antecipada em Caráter Antecedente** – Proposta ação em 28.03.2016, a qual foi tombada sob nº. 1001582-11.2017.8.26.0038
- **Autor:** Companhia
- **Parte adversa:** Agente Fiduciário
- **Vara:** 1ª Vara Cível da Comarca de Araras – SP
- **Objeto:** Tutela de urgência em caráter antecedente, requerendo a imediata suspensão do procedimento extrajudicial de consolidação de propriedade em trâmite perante o Oficial de Registro de Imóveis de

Araras, sob a prenotação nº. 94507, relativo ao imóvel denominado Gleba B, Fazenda Santa Cruz, objeto da matrícula nº. 29.766.

- **Andamentos:** Em 29.03.2017 foi deferido a tutela provisória suspendendo o procedimento extrajudicial de consolidação de propriedade em tramite perante o oficial de Registro de Imóveis de Araras, sob prenotação nº. 94507. Em 11.07.2017 apresentamos contestação, bem como o respectivo agravo de instrumento em face da tutela provisória deferida, o qual foi denegado pelo TJ/SP, sendo interposto o respectivo recurso especial perante o STJ, o qual teve seguimento negado em 04 de maio de 2020. Atualmente, aguarda-se julgamento do feito.

Assim, na qualidade de Agente Fiduciário desta Emissão, após análise de fatos anteriormente expostos, consideramos que a recuperação da totalidade do crédito das debêntures em questão dependerá do sucesso das medidas judiciais em andamento, especial nos embargos de terceiro mencionados acima e a ação de tutela antecipada em caráter antecedente supracitadas.

Por fim, informamos que não temos conhecimento de eventuais alterações societárias realizadas no exercício de 2021.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Não foi possível disponibilizarmos as demonstrações financeiras, referente ao exercício de 2021, pois até a presente data, não foram divulgadas pela Emissora.

ÍNCIDES E LIMITES FINANCEIROS

Não foi possível comentarmos os índices e limites financeiros, tendo em vista a ausência de publicação das demonstrações financeiras da Emissora.

GARANTIA

A presente emissão possuía as seguintes garantias:

- (i) Alienação Fiduciária dos seguintes imóveis:

IMÓVEIS	MATRÍCULAS
Chacará Cedro - RGI da Comarca de Uberaba	22.121
Chacará Cedro II - RGI da Comarca de Uberaba	2.860
Fazenda Jatobá - RGI da Comarca de Pirassununga / SP	26469; 26470; 26471; 26472; 26473; 26474; 26475; 26476; 26477 e 26478
Fazenda Rio das Pedras - RGI da Comarca de Mogi Guaçu / SP	15.466
Fazenda Santa Cruz - RGI do Ofício de Registro de Imóveis de Araras	29.766
Glebas Urbanas - RGI do Ofício de Registro de Imóveis de Araras	29.649; 29.074; 28.691; 28.642; 29.647
Fazenda Samantha - RGI do Ofício de Registro de Imóveis de Araras	35.679
Sítio Marginal - RGI do Ofício de Registro de Imóveis de Araras	12.600
Fazenda Montevideo - RGI do Ofício de Registro de Imóveis de Araras	40.457; 40.458; 40.459; 40.460; 40.461; 40.462; 40.463; 40.464; 40.465; 40.466; 40.467; 40.468 e 40.469

Todavia, no curso da emissão alguns imóveis foram objeto de dação em pagamento aos debenturistas ou liberação à Emissora, com autorização em assembleia geral de debenturistas e, após declarado o vencimento antecipado da

Emissão, alguns imóveis foram alienados para terceiros, sendo que em ambos os casos o fruto da alienação foi revertido para pagamento das debêntures, conforme quadro abaixo:

IMÓVEIS	MATRÍCULAS	Alienação e/ou Liberação	R\$
Chácara Cedro - RGI da Comarca de Uberaba	22.121	Dação realizada pela Emissora aos Debenturistas em 02.2016 e rerratificada em 08.2016	R\$2.104.289,00
Chácara Cedro II - RGI da Comarca de Uberaba	2.860	Dação realizada pela Emissora aos Debenturistas em 01.02.2016, sendo a venda realizada a terceiro em 09.2016	R\$3.335.000,00
Glebas Urbanas - RGI do Ofício de Registro de Imóveis de Araras	29649; 29.074; 28.691; 28.642; 29.647	Dação realizada pela Emissora aos Debenturistas em 02.2016, sendo a venda realizada a terceiro em 08.2016	R\$7.000.000,00
Fazenda Samantha - RGI do Ofício de Registro de Imóveis de Araras	35.679	Dação realizada pela Emissora aos Debenturistas em 02.02.2015, sendo a venda realizada na mesma data à Terceiro	R\$16.048.340,18
Sítio Marginal - RGI do Ofício de Registro de Imóveis de Araras	12.600	Liberada à Emissora em virtude de deliberação assembleiar datada de 19.12.2014	N/A
Fazenda Montevideo - RGI do Ofício de Registro de Imóveis de Araras	40.457; 40.458; 40.459; 40.460; 40.461; 40.462; 40.463; 40.464; 40.465; 40.466; 40.467; 40.468 e 40.469	Alienada diretamente pela Emissora em 13.06.2014, com anuência deste Agente Fiduciário e emprego dos recursos para amortização extraordinária, com base na deliberação assembleiar datada de 01.04.2014.	R\$14.000.000,00

Assim, atualmente a emissão conta com as seguintes alienações fiduciárias:

IMÓVEIS	MATRÍCULAS
Fazenda Jatobá - RGI da Comarca de Pirassununga / SP*	26469; 26470; 26471; 26472; 26473; 26474; 26475; 26476; 26477 e 26478
Fazenda Rio das Pedras - RGI da Comarca de Mogi Guaçu / SP*	15.466
Fazenda Santa Cruz - RGI do Ofício de Registro de Imóveis de Araras**	29.766

*Os imóveis, Fazenda Jatobá - RGI da Comarca de Pirassununga e Fazenda Rio das Pedras - RGI da Comarca de Mogi Guaçu, estão bloqueados para qualquer ato expropriatório em virtude da liminar concedida nos autos da ação nº 0254492-08.2007.8.26.0100 e pelas respectivas decisões proferidas nos autos dos Embargos de terceiros interposto pelos debenturistas.

**O imóvel Fazenda Santa Cruz - RGI do Ofício de Registro de Imóveis de Araras, estão bloqueados para qualquer ato expropriatório em virtude da liminar concedida nos autos da ação nº 1001582-11.2017.8.26.0038.

(i) Cessão Fiduciária de recebíveis representada por 80% (oitenta por cento) do valor dos Contratos de Fornecimento de Cana-de-Açúcar e Laranja celebrados com a U.S.J – Açúcar e Alcool S.A e a Montecitrus Trading S.A., a qual esgotou-se em novembro de 2013, considerando a inexistência de adiantamentos aos contratos de fornecimento.

(ii) Fiança representada pela fiança prestada por Ivan Fábio de Oliveira Zurita e sua esposa, Beatrice Bollinger Zurita.

A garantia fidejussória foi devidamente constituída e permanece exequível dentro dos limites da garantia fidejussória, sendo que a mesma pode ser afetada pela existência de dívida das garantidoras, de natureza fiscais, trabalhistas e com algum tipo de preferência. A análise da garantia fidejussória, não contempla análise de todo o passivo das garantidoras.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Não foi atribuída a constituição de fundos de amortização ou quaisquer outros tipos de fundos à presente emissão.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea "b" da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 e inciso XII do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito de interesses que nos impeça de continuar a exercer a função. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos debenturistas.

São Paulo, abril de 2022.



"Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, alínea "b" da Lei nº 6.404 de dezembro de 1976 e do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário"

"As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos sob a forma de debênture"

"O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2021 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização"