

JUCESP  
13 05 21

JUCESP PROTOCOLO  
0.336.191/21-2

272



**TS AGRO S.A.**

CNPJ 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 31 DE MARÇO DE 2021**

**DATA, HORA E LOCAL.** No dia 31 de março de 2021, às 14:00 horas, na sede social da **TS AGRO S.A.**, situada na Praça General Gentil Falcão, n.º 108, Conjunto 81, Sala 04, 8º andar, Cidade Monções, CEP: 04.571-150, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia").

**CONVOCAÇÃO E PRESENÇA.** Dispensada a convocação, em vista da presença de acionista representando a totalidade do capital social da Companhia, nos termos do § 4º do Art. 124 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.").

**MESA.** Presidente: José Humberto Prata Teodoro Júnior; e Secretário: Alexandre Segadilha Adler.

**ORDEM DO DIA.** Deliberar sobre: (i) a ratificação da nomeação da Apsis Consultoria Empresarial Ltda. responsável pela avaliação dos bens a serem conferidos ao capital social da Companhia, bem como pela elaboração do respectivo laudo de avaliação ("Laudo de Avaliação"); (ii) o exame, discussão e aprovação do Laudo de Avaliação; (iii) o aumento de capital da Companhia; e (iv) a alteração do *caput* do Art. 5º do estatuto social da Companhia para refletir o aumento do capital social.

**DELIBERAÇÕES.** A acionista examinou a matéria constante da ordem do dia e deliberou pela:

(i) ratificação da nomeação da Apsis Consultoria Empresarial Ltda., inscrita no CPNJ/ME sob o nº 08.681.365/000130, e no CRC/RJ sob o nº 005112/O-9, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, n.º 62, 6º Andar, Centro, CEP: 20021-290 ("Empresa Avaliadora"), responsável pela avaliação, a valor patrimonial contábil, de direitos, obrigações, passivos e ativos, inclusive ações da TS Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Nova Mutum, Estado do Mato Grosso, na Rodovia BR 163, Km 583, s/n, Caixa Postal 134, Industrial Sul, Nova Mutum, CEP 78.450-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.672.342/0001-10, com seus atos constitutivos registrados na Junta

Este documento foi assinado digitalmente por Jose Humberto Prata Teodoro Junior e Alexandre Segadilha Adler.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 7F56-BB95-4BC6-C67A.

JUCEMAT  
13 05 21

Comercial do Estado do Mato Grosso - JUCEMAT sob o NIRE 51.300.008.700 ("TS Brasil"), e elaboração do Laudo de Avaliação;

(ii) aprovação do Laudo de Avaliação, em sua íntegra, que compõe a presente ata como **Anexo I**, elaborado pela Empresa Avaliadora, com data base de 28 de fevereiro de 2021 que avaliou a valor patrimonial contábil, ativos, inclusive as ações da TS Brasil, direitos obrigações e passivos, a serem contribuídos ao capital social da Companhia em R\$ 673.588.231,91 (seiscentos e setenta e três milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, duzentos e trinta e um reais e noventa e um centavos);

(iii) aprovação do aumento do capital social da Companhia que passa **de** R\$ 500,00 (quinhentos reais), dividido em 500 (quinhentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, **para** R\$ 673.588.731,91 (seiscentos e setenta e três milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, setecentos e trinta e um reais e noventa e um centavos), dividido em 673.588.731 (seiscentas e setenta e três milhões, quinhentas e oitenta e oito mil, setecentas e trinta e uma) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, um aumento, portanto, de R\$ 673.588.231,91 (seiscentos e setenta e três milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, duzentos e trinta e um reais e noventa e um centavos), mediante a emissão de 673.588.231 (seiscentas e setenta e três milhões, quinhentas e oitenta e oito mil, duzentas e trinta e uma) novas ações, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) por ação, fixado com base no inciso II, § 1º do Art. 170, da Lei das S.A. As ações ora emitidas terão as mesmas características e gozarão dos mesmos direitos atribuídos às demais ações ordinárias de emissão da Companhia atualmente existentes. As ações ora emitidas são subscritas e integralizadas na presente data, mediante conferência, à Companhia, a valor patrimonial contábil, de ativos, inclusive ações da TS Brasil, direitos, obrigações e passivos, conforme descritos no **Anexo II** à presente ata e conforme boletim de subscrição constante do **Anexo III** à presente ata; e

(iv) a alteração do caput do Art. 5º do estatuto social da Companhia para refletir o aumento do capital social deliberado no item (iii) acima, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*"Art. 5º - O capital social, totalmente subscrito e integralizado mediante aporte de bens, é de R\$ 673.588.731,91 (seiscentos e setenta e três milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, setecentos e trinta e um reais e noventa e um centavos), dividido em 673.588.731 (seiscentas e setenta e três milhões, quinhentas e oitenta e oito mil, setecentas e trinta e uma ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal."*

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, e como a acionista presente não quis fazer uso da palavra, foram encerrados os trabalhos. A acionista aprovou a lavratura da ata na forma de sumário, nos termos do § 1º do Art. 130 da Lei das S.A. Após, a ata foi lida,

Este documento foi assinado digitalmente por Jose Humberto Prata Teodoro Junior e Alexandre Segadilha Adler.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 7F56-BB95-4BC6-C67A.



DUCEP  
10 05 21

**ANEXO I**  
Laudo de avaliação

DUESP  
13 05 21

## ANEXO II

### Descrição dos bens aportados ao capital social da Companhia

Investimento na TS Brasil S.A.	642.075.180,82	642.075
Ágio por mais valia das terras	192.486.598,52	192.487
Dívida financeira	(122.515.806,87)	(122.516)
Mútuo com parte relacionada	(38.457.740,56)	(38.458)
Total do aporte	<u>673.588.231,91</u>	<u>673.588</u>

Este documento foi assinado digitalmente por Jose Humberto Prata Teodoro Junior e Alexandre Segadilha Adler.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 7F56-8B95-4BC6-C67A.

JUCESP  
13 05 21

**ANEXO III**  
Boletim de Subscrição

**TS AGRO S.A.**  
CNPJ 40.337.136/0001-06  
NIRE 35.300.562.917

Acionista	Detalhes do Aumento	Forma de integralização
<b>TERRA SANTA AGRO S.A.</b> , sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça General Gentil Falcão, n.º 108, 8º Andar, Conj. 81, Cidade Monções, CEP: 04.571-150, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.799.312/0001-20, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.380.657, neste ato representada na forma de seu Estatuo Social	Aumento de R\$ 673.588.231,91 (seiscentos e setenta e três milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, duzentos e trinta e um reais e noventa e um centavos) , mediante a emissão de 673.588.231 (seiscentas e setenta e três milhões, quinhentas e oitenta e oito mil, duzentas e trinta e uma) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.	Integralização, pelo valor patrimonial contábil, na presente data mediante o aporte dos bens abaixo de titularidade da Terra Santa: (a) 100% (cem por cento) da participação societária detida pela Terra Santa na TS Brasil S.A., sociedade por ações com sede na Nova Mutum, Estado do Mato Grosso, na Rodovia BR 163, Km 583, s/n, Industrial Sul, Nova Mutum, CEP 78.450-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.672.342/0001-10, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso - JUCEMAT sob o NIRE 51.300.008.700; e (b) ativos e passivos (acervo líquido) descritos no <b>Anexo II</b> a ata da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada na presente data.

São Paulo, 31 de março de 2021.

*(Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.)*

**Mesa:**

\_\_\_\_\_  
**José Humberto Prata Teodoro Júnior**  
Presidente

\_\_\_\_\_  
**Alexandre Segadilha Adler**  
Secretário

**Acionista:**

\_\_\_\_\_  
**Terra Santa Agro S.A.**



## 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/7F56-BB95-4BC6-C67A> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

**Código para verificação: 7F56-BB95-4BC6-C67A**



### Hash do Documento

E11EB4091A722A5F16DFE3C0C2F65ED93F49F6A32807F4E2DCEC9054D87EE1AB

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 30/04/2021 é(são) :

José Humberto Prata Teodoro Júnior (Signatário) - 037.248.046-28 em 30/04/2021 15:23 UTC-03:00

**Nome no certificado:** Jose Humberto Prata Teodoro Junior

**Tipo:** Certificado Digital

Alexandre Segadilha Adler (Signatário) - 028.197.547-75 em 30/04/2021 15:17 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital



DUCESP  
13 05 21



LAUDO DE AVALIAÇÃO  
AP-00227/21-01  
TERRA SANTA AGRO S.A.

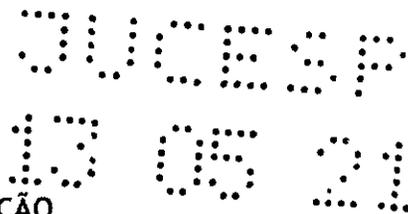
LAUDO  
DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00227/21-01	DATA-BASE:	28 de fevereiro de 2021
---------------------	----------------	------------	-------------------------

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ACERVO LÍQUIDO DE TERRA SANTA AGRO S.A., APURADO POR MEIO DOS LIVROS CONTÁBEIS**

A APSIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA., sociedade simples limitada, estabelecida na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 08.681.365/0001-30, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o nº 005112/O-9, representada por seu Sócio infra-assinado, LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA, contador, portador do documento de identidade nº 89100165-5/D, expedido pelo CREA/RJ, inscrito no CPF sob o nº 886.681.937-91 e no Conselho Regional de Contabilidade do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 118.263/P-0, residente e domiciliado na Cidade e no Estado do Rio de Janeiro, com escritório na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, foi nomeada pela administração de TERRA SANTA AGRO S.A., doravante denominada TERRA SANTA, sociedade anônima aberta, estabelecida na Praça General Gentil Falcão, nº 108, 8º Andar, Conjunto 81, Cidade Monções, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 05.799.312/0001-20, para proceder à avaliação de seu acervo líquido contábil, em 28 de fevereiro de 2021, de acordo com as práticas contábeis brasileiras, apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.



## 1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A avaliação do acervo líquido contábil de TERRA SANTA, em 28 de fevereiro de 2021, tem como objetivo o aporte de capital em uma nova empresa em fase de constituição, nos termos do artigo 8º da Lei nº 6.404/76. O acervo líquido contábil é composto por: mais-valia de terras; partes relacionadas; empréstimos e financiamentos; e a totalidade das ações detidas em TS BRASIL S.A., doravante denominada TS BRASIL, sociedade anônima fechada, estabelecida na Rodovia BR-163, Km 583, s/n, Caixa Postal 134, Industrial Sul, Cidade de Nova Mutum, Estado do Mato Grosso, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 01.672.342/0001-10, conforme detalhado no Anexo 2 deste Laudo de Avaliação.

## 2. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

A administração de TERRA SANTA é responsável pela escrituração dos livros e pela elaboração de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis brasileiras, assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas por TERRA SANTA está descrito no Anexo 3 deste Laudo de Avaliação.

## 3. ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE DO CONTADOR

Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos em 28 de fevereiro de 2021, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que prevê a aplicação de procedimentos de exame aplicados sobre as contas que registram os determinados ativos e passivos que constam no anexo deste relatório e que, naquela data, estavam registrados no balanço patrimonial de TERRA SANTA. Assim, efetuamos o exame do referido acervo líquido de acordo com as normas contábeis aplicáveis, que requerem o cumprimento de exigências éticas e que o trabalho seja planejado e executado com o objetivo de obter segurança razoável de que o acervo líquido objeto de nosso Laudo de Avaliação esteja livre de distorção relevante.

A emissão deste Laudo de Avaliação envolve a execução de procedimentos selecionados para a obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do contador, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no acervo líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o contador considera os controles internos relevantes para a elaboração do balanço patrimonial de TERRA SANTA para planejar os procedimentos que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos de TERRA SANTA. O trabalho inclui, também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração. Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

ACERVO  
LÍQUIDO



#### **4. EVENTOS SUBSEQUENTES CONFORME BALANÇO PATRIMONIAL PRÓ-FORMA**

No mês de março de 2021, foi captado um novo crédito bancário com a instituição financeira Banco Santander (Brasil) S.A., Luxembourg Branch, que fará parte do acervo líquido contábil a ser aportado. O reflexo dessa operação está demonstrado no balanço patrimonial pró-forma elaborado pela administração de TERRA SANTA (Anexo 1).

## 5. CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de **R\$ 673.588.231,91** (seiscentos e setenta e três milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, duzentos e trinta e um reais e noventa e um centavos) referente aos ativos e passivos resumidos no Anexo 2, conforme constava no balanço patrimonial pró-forma de **TERRA SANTA**, em 28 de fevereiro de 2021, registrado nos livros contábeis, representa, em todos os aspectos relevantes, o acervo líquido contábil, avaliado de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

## 6. ÊNFASE

Chamamos a atenção para o Anexo 3 deste Laudo, considerando a incerteza relacionada aos impactos quantitativos e qualitativos oriundos da pandemia da COVID-19. Nossa conclusão sobre o acervo líquido contábil objeto da presente avaliação não está ressalvada em função desse assunto.

São Paulo, 13 de abril de 2021.

APSYS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA.

CRC/RJ-005112/O-9

**LUIZ PAULO  
CESAR  
SILVEIRA:8866  
8193791**

Assinado de forma  
digital por LUIZ PAULO  
CESAR  
SILVEIRA:88668193791  
Dados: 2021.04.30  
10:10:58 -03'00'

**LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA**  
Vice-Presidente (CRC/RJ 118.263/P-0)

**EVELYNE  
FERRARI:3  
8018556865**

Assinado de forma  
digital por EVELYNE  
FERRARI:38018556865  
Dados: 2021.04.30  
09:16:08 -03'00'

**EVELYNE FERRARI**  
Projetos (CRC/SP-313879/O-3)

APPSIS  
10 20 01



## 7. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
2. RESUMO DO ACERVO LÍQUIDO
3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR TERRA SANTA
4. GLOSSÁRIO

RIO DE JANEIRO - RJ  
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar  
Centro, CEP 20021-280  
Tel.: + 55 (21) 2212-6850 Fax: + 55 (21) 2212-6851

SÃO PAULO - SP  
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101  
Consolação, CEP 01227-200  
Tel.: + 55 (11) 4550-2701

DUCEP  
13 08 21

A large, solid black triangle is positioned on the left side of the page, pointing towards the top-left corner.

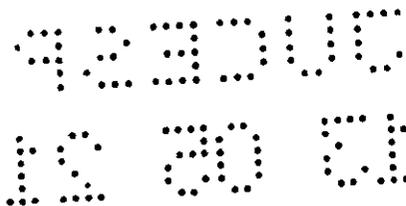
 **ANEXO 1**



DUCEP  
13 08 21

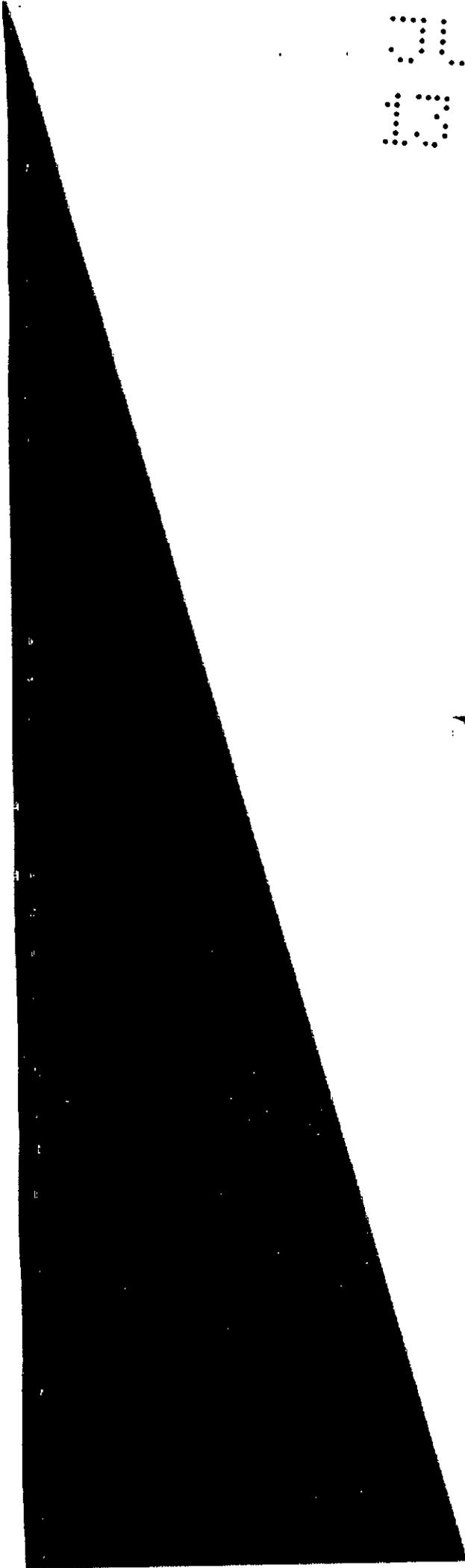


## ANEXO 2

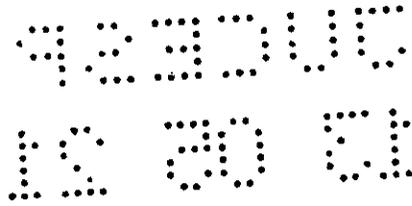


TERRA SANTA AGRO S.A.		DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS			
BALANÇO PATRIMONIAL (R\$)	SALDOS EM 28/02/2021	CAPTAÇÃO DA NOVA DÍVIDA	AMORTIZAÇÕES DE DÍVIDAS	SALDOS PRO-FORMA	ACERVO A SER APORTADO
ATIVO CIRCULANTE	906.627.795,50	10.000.000,00	(1.175.210,31)	915.452.585,19	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE	1.851.503.603,73			1.851.503.603,73	834.561.779,34
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	296.274.026,36			296.274.026,36	-
INVESTIMENTOS	1.113.625.885,10	-	-	1.113.625.885,10	834.561.779,34
TS BRASIL	642.075.180,82			642.075.180,82	642.075.180,82
Mais-valias (terras)	192.486.598,52			192.486.598,52	192.486.598,52
Outros	279.064.105,76			279.064.105,76	
IMOBILIZADO	440.097.676,63			440.097.676,63	-
INTANGÍVEL	1.506.015,64			1.506.015,64	-
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.758.131.399,23</b>	<b>10.000.000,00</b>	<b>(1.175.210,31)</b>	<b>2.766.956.188,92</b>	<b>834.561.779,34</b>
PASSIVO CIRCULANTE E EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	2.082.092.649,24	10.000.000,00	(1.175.210,31)	2.090.917.438,93	160.973.547,43
Empréstimos e financiamentos	1.090.821.516,30	10.000.000,00	(1.175.210,31)	1.099.646.305,99	122.515.806,87
Partes relacionadas	38.457.740,56			38.457.740,56	38.457.740,56
Outros	952.813.392,38			952.813.392,38	
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>676.038.749,99</b>			<b>676.038.749,99</b>	<b>673.588.231,91</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>2.758.131.399,23</b>	<b>10.000.000,00</b>	<b>(1.175.210,31)</b>	<b>2.766.956.188,92</b>	<b>834.561.779,34</b>

DUCEP  
13 08 21



 **ANEXO 3**



## RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR TERRA SANTA

- **Ágio**

O ágio (*goodwill*) resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, e é líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver. Para fins de teste de redução no valor recuperável, o ágio é alocado para cada uma das unidades geradoras de caixa, que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

O ágio é submetido a um teste de redução no valor recuperável anualmente ou, com maior frequência, quando houver indicação de que esse valor poderá apresentar redução. Além disso, qualquer perda por redução no valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício, e não é revertida em exercícios subsequentes.

Quando há alienação da correspondente unidade geradora de caixa, o valor atribuível de ágio é incluído na apuração do lucro ou no prejuízo da alienação.

- **Investimentos**

Registrados pelo método de equivalência patrimonial.

- **Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos estão demonstrados pelos valores de contratação, são acrescidos dos encargos pactuados, que incluem juros e atualizações monetárias ou cambiais incorridos, e são subsequentemente mensurados ao custo amortizado, por meio do método da taxa de juros efetiva. Esse método é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e para alocar sua despesa de juros pelo respectivo período.

- **Partes relacionadas**

O mútuo é atualizado com base em 100% do CDI e tem vencimento previsto para janeiro de 2022.

## EFEITOS DA COVID-19 NAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

Na data de emissão deste Laudo, TERRA SANTA não vislumbra riscos à continuidade de suas operações, tampouco aos principais julgamentos e às estimativas contábeis. Todavia, a companhia já refletiu as implicações econômico-financeiras decorrentes da pandemia da COVID-19 nas rubricas contábeis de 28 de fevereiro de 2021.

DUCEP  
13 05 21



ANEXO 4

# Glossário

## A

### **Abordagem da renda**

Método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

### **Abordagem de ativos**

Método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

### **Abordagem de mercado**

Método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

### **Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)**

Benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

### **Amortização**

Alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

### **Arrendamento mercantil financeiro**

O que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

### **Arrendamento mercantil operacional**

O que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

### **Ativo**

Recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

### **Ativo imobilizado**

Ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-se que sejam usados por mais de um período contábil.

### **Ativo intangível**

Ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e

vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

### **Ativos não operacionais**

Aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

### **Ativos operacionais**

Bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

### **Ativo tangível**

Ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

### **Avaliação**

Ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

## B

### **Bem**

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

### **Benefícios econômicos**

Benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

## C

### **CAPEX (Capital Expenditure)**

Investimento em ativo permanente.

### **Combinação de negócios**

União de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

### **Controlada**

Entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

## Controladora

Entidade que possui uma ou mais controladas.

## Controle

Poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

## CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

## CFC

Conselho Federal de Contabilidade

## Custo

Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

## Custo de capital

Taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

## Custo de reedição

Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

## Custo de reprodução

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

## Custo de substituição

Custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

## Custo direto de produção

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

## Custo indireto de produção

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

## CVM

Comissão de Valores Mobiliários.



## Data-base

Data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

## Data de emissão

Data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

## DCF (Discounted Cash Flow)

Fluxo de caixa descontado.



## DEA

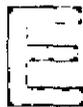
Depreciação e Amortização.

## Depreciação

Alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil

## Documentação de suporte

Documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.



## EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

Lucro antes de juros e impostos.

## EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

## Empreendimento

Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

## Empresa

Entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

## Enterprise value

Valor econômico da empresa.

## Equity value

Valor econômico do patrimônio líquido.

## Estado de conservação

Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

## Estrutura de capital

Composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).



## Fluxo de caixa

Caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

## Fluxo de caixa do capital investido

Fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custos e despesas operacionais e investimentos de capital.

## G

### Goodwill

Ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura

## I

### IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

### IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

### Idade aparente

Idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.

### IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

### Imóvel

Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

### Impairment

Ver Perdas por desvalorização

### Infraestrutura básica

Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

### Instalações

Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

## L

### Liquidez

Capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

## M

### Metodologia de avaliação

Uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

### Múltiplo

Valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

## N

### Normas Internacionais de Contabilidade

Normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

## P

### Parecer técnico

Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

### Passivo

Obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

### Patrimônio líquido a mercado

Ver Abordagem de ativos.

## **Perdas por desvalorização (impairment)**

Valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

## **Perícia**

Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

## **Preço**

Quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

## **Propriedade para investimento**

Imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

## **T**

### **Taxa de desconto**

Qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

## **U**

### **Unidade geradora de caixa**

Menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

## **V**

### **Valor contábil**

Valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

### **Valor de investimento**

Valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

## **Valor de reposição por novo**

Valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro novo, igual ou similar.

## **Valor depreciável**

Custo do ativo, ou outra quantia substituída do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

## **Valor (justo) de mercado**

Valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

## **Valor presente**

Estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

## **Valor recuperável**

Valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

## **Valor residual**

Valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

## **Valor residual de ativo**

Valor estimado que a entidade obterá no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

## **Vida remanescente**

Vida útil que resta a um bem.

## **Vida útil econômica**

Período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.



# PROTÓCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento AP\_00227\_21\_01 - Laudo Terra Santa (Art. 8º) - Completo- Anexo\_I.pdf foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/49DC-E444-B698-A20E> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 49DC-E444-B698-A20E



## Hash do Documento

8C49104F96B3EE6FB93F6BBEC361F48CBCBBCE65588998BA5E2873F311FDB21A

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 06/05/2021 é(são) :

- Evelyne Ferrari (Signatário) - 380.185.568-65 em 03/05/2021  
16:48 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Luiz Paulo Cesar Silveira (Signatário) - 886.681.937-91 em  
03/05/2021 15:47 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

