

LAUDO DE AVALIAÇÃO
AP-00890/22-01
TS BRASIL S.A.

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00890/22-01	DATA-BASE:	30 de junho de 2022
---------------------	----------------	------------	---------------------

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE TS BRASIL S.A.,
APURADO POR MEIO DOS LIVROS CONTÁBEIS**

A APSIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA., sociedade 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 (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 para proceder à avaliação do patrimônio líquido contábil de TS BRASIL S.A., doravante denominada TS BRASIL, sociedade anônima fechada, estabelecida na Avenida José Aparecido Ribeiro, nº 1.899-S, Nível 2, Expansão Urbana, 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, em 30 de junho de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil – que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) –, e apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A avaliação do patrimônio líquido contábil de TS BRASIL, em 30 de junho de 2022, nos termos dos artigos 226 e 227 da Lei nº 6.404/76, tem por objetivo a incorporação da Companhia por TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A., doravante denominada TSPA, sociedade anônima fechada, estabelecida na Praça General Gentil Falcão, nº 108, 8º andar, Conjunto 81, Sala 04, Cidade Monções, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 40.337.136/0001-06.

2. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

A administração de TS BRASIL é responsável pela escrituração dos livros e pela elaboração de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis brasileiras no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo CPC e aprovados pelo CFC, assim como pelos controles internos relevantes que ela definiu como necessários para permitir que tal processo seja livre de distorção significativa, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Companhia está descrito no Anexo 2 do Laudo de Avaliação.

3. ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE DO CONTADOR

Nossa responsabilidade é apresentar uma conclusão sobre o valor contábil do patrimônio líquido de TS BRASIL em 30 de junho de 2022, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo CFC, o qual prevê o exame do balanço patrimonial para emissão de laudo de avaliação. Assim, examinamos o balancete da Companhia conforme as normas contábeis aplicáveis, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo contador, bem como um planejamento e uma execução com o objetivo de obter segurança razoável de que o objeto esteja livre de distorção relevante.

A emissão de laudo de avaliação envolve a execução de procedimentos selecionados para a obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Essa ação depende do julgamento do contador, incluindo a avaliação dos riscos de distorção significativa no patrimônio líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Em tal análise, o contador considera os controles internos pertinentes à elaboração do balanço patrimonial da empresa para planejar os processos apropriados às circunstâncias, mas não com vistas a expressar uma opinião sobre a efetividade de tais documentos.

O trabalho abarca, também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade do julgamento das estimativas contábeis feitas pela administração de TS BRASIL. Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e adequada para fundamentar nossa conclusão.

4. CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de **R\$ 696.166.378,69** (seiscentos e noventa e seis milhões e cento e sessenta e seis mil e trezentos e setenta e oito reais e sessenta e nove centavos), conforme constava no balanço patrimonial de **TS BRASIL** em 30 de junho de 2022, registrado nos livros contábeis e resumido no Anexo 1, representa, em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil da Companhia, avaliado de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

Rio de Janeiro, 06 de setembro de 2022.

APSiS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA.
CRC/RJ-005112/O-9

LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Vice-Presidente
Contador (CRC/RJ-118263/P-0)

5. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR TS BRASIL
3. 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
Rua Bela Cintra, nº 1.200, Conjuntos 21 e 22
Cerqueira César, CEP 01415-001
Tel.: +55 (11) 4550-2701



ANEXO 1

Balço Patrimonial em 30 de junho
TS BRASIL S/A

	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	25.594.106,20	20.575.195,87
Contas a receber de clientes	362.780,40	32.326.256,39
Títulos a receber	468.718,77	468.718,79
Estoques		1.533,40
Tributos a recuperar	1.507.753,41	4.587.706,26
Imposto de renda e contribuição social a recuperar		4.259.169,43
Outros ativos	393.388,94	257.476,05
	<u>28.326.747,72</u>	<u>62.478.056,19</u>
Não circulante		
Realizável a longo prazo		
Contas a receber de clientes	150.000,00	
Tributos a recuperar	16.604.005,94	17.621.303,32
Partes relacionadas	204.542.436,80	130.162.806,87
Depósitos judiciais	160.560,09	126.797,06
	<u>221.457.002,83</u>	<u>147.910.907,25</u>
Propriedades para investimento	<u>636.388.322,76</u>	<u>634.883.370,79</u>
Imobilizado	<u>30.298.481,38</u>	<u>34.738.526,07</u>
	<u>888.143.806,97</u>	<u>817.532.804,11</u>
Total do ativo	<u>916.470.554,69</u>	<u>880.008.860,30</u>

	30 de junho de 2022	31 de dezembro de 2021
Passivo e patrimônio líquido		
Circulante		
Empréstimos e financiamentos	430.149,39	866.560,23
Tributos parcelados	211.688,20	228.483,89
Adiantamentos de clientes	18.803.762,77	3.623.239,87
Títulos a pagar	3.475.781,09	363.664,73
Tributos sobre o lucro a recolher	1.337.125,61	4.653.787,37
Outros tributos a recolher	2.490.133,53	3.243.469,81
Outras obrigações	526.690,13	228.724,65
	<u>28.275.330,72</u>	<u>13.207.930,55</u>
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos		72.213,28
Tributos parcelados	87.494,57	263.974,82
Adiantamentos de clientes	68.613.122,53	67.633.810,85
Títulos a pagar	1.120.378,76	1.120.378,77
Tributos diferidos	117.680.935,43	114.501.474,55
	<u>192.028.845,25</u>	<u>188.050.569,64</u>
Total do passivo	<u>220.304.175,97</u>	<u>201.258.500,19</u>
Patrimônio líquido		
Capital social	397.390.410,10	397.390.410,10
Reserva de lucro	68.440.359,99	68.088.861,28
Lucros acumulados	17.416.018,61	
Ajustes de avaliação patrimonial	212.919.589,99	213.271.088,73
	<u>696.166.378,69</u>	<u>678.750.360,11</u>
Total do patrimônio líquido	<u>696.166.378,69</u>	<u>678.750.360,11</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido	<u>916.470.554,66</u>	<u>880.008.860,30</u>

Cesar Henrique G. do Prado
Diretor Administrativo e Jurídico
CPF: 377.034.368-95

**CESAR HENRIQUE
GALLO DO
PRADO:37703436895**

Assinado de forma digital
por CESAR HENRIQUE
GALLO DO
PRADO:37703436895
Dados: 2022.08.10 12:50:41
-03'00'

Nayra Ariane Bruce
Contadora
CPF: 384.943.628-44
CRC: 1SP 297.433/O-7

**NAYRA ARIANE
BRUCE:3849436284**

4

Assinado de forma digital por
NAYRA ARIANE
BRUCE:38494362844
Dados: 2022.08.10 12:42:10 -03'00'



ANEXO 2

RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR TS BRASIL

▪ Caixa e equivalentes de caixa

São representados por dinheiro em caixa, recursos em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras cujos saldos não diferem significativamente dos valores de mercado, com resgate em até 90 dias a contar da data da aplicação. São conversíveis em um montante conhecido de caixa, estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor e são registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

▪ Propriedade para investimentos

As propriedades para investimento são mantidas para obtenção de renda com contratos de arrendamento. São mensuradas ao custo histórico dos ativos adquiridos ou integralizados, incluindo o montante do custo atribuído a elas.

A depreciação, quando aplicável, é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo, pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o valor residual do bem após sua vida útil seja integralmente baixado. A vida útil estimada e os métodos de depreciação são revisados no fim de cada período. As receitas geradas são reconhecidas no resultado, dentro de cada competência.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando deixa permanentemente de ser usada e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Quaisquer ganhos ou perdas resultantes da baixa do imóvel (diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) são reconhecidos no resultado do período em que ele é baixado.

▪ Passivos

São reconhecidos no balanço quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou presumida) ou resultante de um evento passado, havendo a probabilidade de que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. Alguns passivos envolvem incertezas quanto ao prazo e ao valor e são estimados por meio de provisão à medida que são incorridos e registrados. As provisões são registradas com base nas melhores projeções do risco envolvido.



ANEXO 3

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.

D

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.

D&A

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.

E

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).

F

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 custo 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 reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor depreciável

Custo do ativo, ou outra quantia substituta 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 obteria 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.