



Brasilagro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Relatório Final

Assessoria Financeira
11/12/2020

Conteúdo

Valor das Sociedades	2
1. Sumário Executivo	2
2. Histórico	5
3. Descrição do Escopo	6
4. Metodologias de Avaliação	8
5. Avaliação dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação	11
6. Conclusão de Valor	14
Lei de Sociedades	15
Preço	15
Art. 256 da Lei de Sociedades Anônimas do Brasil	15
Art. 247 da Lei de Sociedades Anônimas do Brasil	18
Limitações de Escopo	21
Gerais	21
Responsabilidade pelos Resultados Obtidos	21
Determinação da análise dos valores dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação	22
Anexo A – Demonstração da Situação Patrimonial	23
Anexo B – Demonstração do Resultado	28
Anexo C – Fontes de Informação	30

11 de dezembro de 2020

At. Marcos Peres

BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.309 – 5º andar

São Paulo

Brasil

Prezado Marcos:

De acordo com as informações recentemente prestadas por vocês, a Deloitte & Co. S.A., afiliada de uma firma- membro da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("Deloitte") teve o prazer de oferecer os serviços de assessoria à Brasilagro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas ("Brasilagro", "Companhia" ou "Cliente", indistintamente), com base nos termos e condições constantes da nossa Carta Acordo de 26 de outubro de 2020, de acordo com a Norma Internacional de Relato Financeiro No. 3 "Combinações de Negócios" ("IFRS 3"), e com o objetivo de analisar os requisitos estabelecidos nos artigos 247 e 256 da Lei nº 6.404/76 da República Federativa do Brasil ("Lei das Sociedades por Ações", consultar a seção "Lei das Sociedades por Ações" para obter mais detalhes), especificamente relacionados à aquisição das sociedades indiretamente controladas pela Cresud S.A.C.I.F. y A. ("Cresud"), a saber: Agropecuaria Acres do Sud S.A., Ombú Agropecuaria S.A., Yatay Agropecuaria S.A. e Yuchán Agropecuaria S.A. (em conjunto, as "Sociedades") com data estimada para o dia 30 de junho de 2020 ("Data da Estimativa").

Este Relatório Final apresenta o objetivo, escopo e resultados dos serviços de assessoria acordados, bem como as atividades desenvolvidas e a metodologia utilizada como parte do nosso escopo e outros aspectos de nossa colaboração ("Relatório Final" ou "Laudo de Avaliação").

De acordo com a nossa experiência e compreensão neste tipo de trabalho, apresentamos este documento sobre os resultados e escopo da nossa colaboração, incluindo o detalhamento das considerações e atividades realizadas pela nossa equipe de trabalho.

Agradecemos a confiança e a oportunidade que nos foi dada de lhes oferecer os nossos serviços.

Subscrevemos atenciosamente.



Marcos Bazan

Sócio

Deloitte & Co. S.A.

Valor das Sociedades

1. Sumário Executivo

Objetivo e Propósito da Avaliação

Os objetivos da nossa avaliação consistiram (i) na estimativa do Valor Justo ou “VR” (conforme definido abaixo), das Sociedades (“Valor das Sociedades”) em 30 de junho de 2020, a fim de obter o seu Valor Justo (conforme definido abaixo), de acordo com os padrões das normas internacionais de avaliação, em conformidade com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro; e (ii) na análise de cumprimento dos requisitos estabelecidos nos artigos 247 e 256 da Lei das Sociedades por Ações (consultar a seção “Lei das Sociedades por Ações” para obter mais detalhes desta análise).

Conforme estabelecido na IFRS 13, Valor Justo significa o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação ordenada entre participantes do mercado na Data da Estimativa.

Escopo da Avaliação

Tendo em vista os objetivos acima, nossos serviços incluíram (i) uma estimativa do Valor Justo dos ativos a serem adquiridos e dos passivos a serem assumidos com a aquisição das Sociedades pela Brasilagro (“Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação”), de acordo com as informações fornecidas pelas Sociedades na Data da Estimativa; e (ii) a análise de cumprimento dos requisitos estabelecidos nos artigos 247 e 256 da Lei das Sociedade por Ações (consultar a seção “Lei das Sociedades por Ações” para obter mais detalhes desta análise). Apresenta-se, a seguir, um detalhamento dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação.

As Sociedades, incluídas na análise dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação foram as seguintes:

- Agropecuaria Acres do Sud S.A. (“Acres”)
- Ombú Agropecuaria S.A. (“Ombú”)
- Yatay Agropecuaria S.A. (“Yatay”)
- Yuchán Agropecuaria S.A. (“Yuchán”)

Estimativa do valor:

- Terrenos
- Outros Ativos Fixos
 1. Canais
 2. Construções
 3. Equipamentos de comunicação
 4. Florestamento
 5. Instalações
 6. Máquinas e Equipamentos
 7. Máquinas
 8. Móveis e Utensílios
- Ativos Biológicos e Inventários:
 1. Semeaduras de grãos (soja e milho).
 2. Semeaduras de cana-de-açúcar.

3. Inventário: Grãos (soja e milho) e cana-de-açúcar.
4. Insumos e agroquímicos

- Outros ativos a serem adquiridos e outros passivos a serem assumidos ("Outros Ativos e Passivos").

Determinação do Valor

Para realizar a determinação do Valor Justo dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação, levamos em consideração duas abordagens geralmente utilizadas na avaliação:

- **Abordagem de Mercado:** Considerando o preço de ativos semelhantes em um mercado transparente e observável que apresentam características e condições equivalentes às dos ativos avaliados.
- **Abordagem de Custos:** Considerando o Valor Líquido de Reposição de ativos semelhantes, levando em consideração seu Valor Novo de Reposição para posteriormente considerar os deméritos ou perdas de valor devido à idade, estado de conservação e todos os tipos de obsolescência (funcional, econômica e tecnológica).

Resumo de Valores

A tabela abaixo apresenta o resumo dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação na Data da Estimativa, de acordo com as abordagens aplicadas e considerando a metodologia Net Asset Value ("NAV"), refletindo o Valor das Sociedades.

Resumo da análise NAV em 30 de Junho 2020 (inclusive para os fins do art. 256, II, item "b", da Lei das Sociedades por Ações).

USD	ACRES	OMBU	YUCHAN	YATAY	Total	Eliminações	Consolidado
ATIVO							
CIRCULANTE							
Disponibilidades	474.083	482.698	134.085	6.326	1.097.192	-	1.097.192
Contas a receber e outros créditos	1.295.497	920.984	342.736	250.728	2.809.945	-	2.809.945
Empresas coligadas - excluídas	323.171	7.282.631	15.789	3.129.509	10.751.099	(10.751.099)	-
Empresas coligadas	-	173.705	-	8.543.377	8.717.081	-	8.717.081
Inventário e ativos biológicos	2.478.082	1.498.293	782.771	10.418	4.769.563	-	4.769.563
Total Ativo Circulante	4.570.832	10.358.309	1.275.381	11.940.357	28.144.880	(10.751.099)	17.393.781
NÃO CIRCULANTE							
Ativo Fixo	19.321.245	11.748.537	9.440.101	1.515	40.511.398	-	40.511.398
Ativos por imposto diferido	1.636.052	1.628.724	682.547	90.223	4.037.546	-	4.037.546
Outros Créditos NC	2.294	1.550	-	(0)	3.844	-	3.844
Total do Ativo Não Circulante	20.959.592	13.378.810	10.122.647	91.739	44.552.788	-	44.552.788
Total do ATIVO	25.530.424	23.737.120	11.398.029	12.032.096	72.697.668	(10.751.099)	61.946.569
PASSIVO							
CIRCULANTE							
Contas a pagar	2.492.350	2.194.911	139.543	27.017	4.853.821	-	4.853.821
Empresas coligadas - excluídas	6.293.845	12.311	4.070.896	374.046	10.751.099	(10.751.099)	-
Empresas coligadas	280.219	9.420.599	497.699	38.948	10.237.465	-	10.237.465
Dívidas Fiscais e Sociais	162.179	544.904	307.189	12.241	1.026.513	-	1.026.513
Total do Passivo Circulante	9.228.593	12.172.725	5.015.327	452.252	26.868.898	(10.751.099)	16.117.799
NÃO CIRCULANTE							
Provisão para indenizações	50.820	22.401	23.179	564	96.964	-	96.964
Total do Passivo Não Circulante	50.820	22.401	23.179	564	96.964	-	96.964
Total PASSIVO	9.279.413	12.195.126	5.038.506	452.816	26.965.861	(10.751.099)	16.214.762
Patrimônio Líquido	16.251.011	11.541.993	6.359.523	11.579.280	45.731.807	-	45.731.807
Total do PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	25.530.424	23.737.120	11.398.029	12.032.096	72.697.668	(10.751.099)	61.946.569

Data da Estimativa

A data base para este Laudo de Avaliação é 30 de junho de 2020. Somente as informações fornecidas pela Brasilagro na Data da Estimativa foram consideradas ou incorporadas para a análise de avaliação dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação.

2. Histórico

Perfil da Companhia

A Brasilagro é uma das principais companhias do Brasil na aquisição, desenvolvimento, operação e venda de propriedades agrícolas.

A Cresud é uma das companhias agropecuárias argentinas líderes na produção de bens agropecuários básicos, como grãos, carne e leite. A Cresud tem uma presença crescente no setor agropecuário do Brasil, sendo a acionista majoritária da Brasilagro. A Cresud está cotada na Bolsa de Comércio de Buenos Aires e na Nasdaq. A Cresud detém 32,06% das ações de emissão da Brasilagro.

A Brasilagro, por meio de suas controladas, está, juntamente com a Cresud, em uma operação de compra e venda das ações de emissão das Sociedades, na qual a Brasilagro se apresenta como compradora e a Cresud como vendedora.

Na referida operação, a Brasilagro avalia a aquisição das ações de emissão das seguintes sociedades localizadas na Bolívia:

- Agropecuaria Acres do Sud S.A. Nosso escopo incluiu:
 - Terrenos: Las Londras: 4.566 ha.
 - Ativos Biológicos e Inventários, Outros Ativos Fixos e Outros Ativos e Passivos.
- Ombú Agropecuaria S.A. Nosso escopo incluiu:
 - Terrenos: San Rafael: 2.969 ha.
 - Ativos Biológicos e Inventários, Outros Ativos Fixos e Outros Ativos e Passivos.
- Yuchán Agropecuaria S.A. Nosso escopo incluiu:
 - Terrenos: La Primavera: 2.341 ha.
 - Ativos Biológicos e Inventários, Outros Ativos Fixos e Outros Ativos e Passivos.
- Yatay Agropecuaria S.A. Nosso escopo incluiu:
 - Inventários, Outros Ativos Fixos e Outros Ativos e Passivos.

As Sociedades realizam operações relacionadas à produção agropecuária e possuem um total de aproximadamente 9,9 mil hectares de terras em seis imóveis rurais, localizados no norte de Santa Cruz de la Sierra, Bolívia.

3. Descrição do Escopo

O nosso trabalho foi sempre realizado em coordenação com a Companhia, mantendo-a permanentemente informada de seu desenvolvimento e resultados, sometendo à sua prévia consideração e aprovação qualquer aspecto que implique a adoção de decisões de qualquer tipo.

Estimativa do valor dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação:

A administração da Brasilagro e da Cresud (“Administração”) deu o apoio necessário para o desenvolvimento da estimativa ao localizar e identificar os Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação nas diferentes fases do projeto.

Por meio das informações fornecidas, pudemos identificar os Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação e obter as informações necessárias para o desenvolvimento do projeto.

Tais Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação foram identificados pela Brasilagro e pela Cresud, que forneceram informações técnicas. Nós não realizamos uma inspeção física e/ou inventário dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação, de modo que consideramos verdadeiras e válidas as informações prestadas pela Companhia quanto à existência, características e estado atual dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação.

O nosso trabalho foi realizado de acordo com os requisitos estabelecidos na IFRS (IFRS 3 “Combinações de Negócio”, IFRS 13 “Mensuração do Valor Justo”, NIC 41 “Agricultura” e NIC 16 “Propriedade, Planta e Equipamento”). Além disso, com base no disposto na NIC 16, fizemos nossa estimativa do Valor Justo dos Outros Ativos Fixos, levando em conta que todos os ativos considerados como principais e que têm mais de um subsistema ou componente (com vida útil diferente do bem principal), sejam descritos em forma independente.

Para a estimativa do Valor Justo dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação foram utilizadas metodologias particulares, de acordo com o estabelecido nas normas internacionais IFRS (detalhadas no parágrafo acima) que são brevemente descritas a seguir:

Estimativa de valor de Outros Ativos Fixos

Na fase de definição dos valores de cada um desses ativos, analisamos os principais conceitos e componentes de valor.

A metodologia aplicada para tais ativos consistiu na consideração do Valor Novo de Reposição para cada um deles e levando em conta o grau de obsolescência de cada um dos ativos para determinar o seu Valor Justo.

Estimativa de valor de Terrenos

Estimamos o Valor Justo dos Terrenos aplicando a Abordagem de Mercado, que é uma das abordagens comumente utilizada para este tipo de ativos, que descreveremos posteriormente, ao longo deste Relatório Final.

Estimativa de valor de Ativos Biológicos e Inventários

Realizamos a estimativa do Valor Justo dos insumos e agroquímicos com base no custo de reposição. Já que não apresentava diferenças significativas com o valor observado nas Demonstrações Financeiras das Sociedades, este último foi considerado como o Valor Justo desses ativos. Entende-se por “Demonstrações Financeiras”, as Demonstrações Financeiras das Sociedades em 30 de junho de 2020, de acordo com a norma IFRS, não auditadas,

elaboradas pela administração da Cresud visando a consolidação das Demonstrações Financeiras da Cresud, também de acordo com a norma IFRS.

Para o caso de grãos em estoque (Soja e Cana-de-açúcar), consideramos o Valor Justo refletido nas Demonstrações Financeiras.

Por fim, para a estimativa de valor dos ativos biológicos (Milho, Soja e Cana-de-açúcar), consideramos o Valor Justo refletido nas Demonstrações Financeiras.

Estimativa do valor de Outros Ativos e Passivos

Para a estimativa do valor dos ativos e passivos restantes a serem registrados na potencial combinação de negócios, consideramos como Valor Justo aquele refletido nas Demonstrações Financeiras, conforme a norma IFRS.

Componentização

Com base na análise realizada, considerou-se que a componentização fornecida pela Administração é a adequada para efeitos da estimativa de valor dos Outros Ativos Fixos.

Relatório de valores

Este Laudo de Avaliação inclui as conclusões dos nossos serviços de avaliação dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação e do Valor das Sociedades, descrevendo a metodologia utilizada para a determinação dos valores, estabelecendo os valores totais e o detalhamento do Valor Justo para cada bem, como também um resumo de valores.

4. Metodologias de Avaliação

Nossa colaboração centrou-se na aplicação das metodologias que melhor se adaptaram às características dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação, e às informações geradas e fornecidas pela Companhia, com a finalidade de determinar o Valor Justo dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação e do Valor das Sociedades.

Metodologia	Descrição	Aplicação Intangíveis	Aplicação Tangíveis
Abordagem de Renda	Consiste em identificar o fluxo decorrente da utilização do ativo e descontá-lo a uma taxa de desconto. Esta abordagem também pode assumir diversas formas, dependendo das características do ativo.	A abordagem de renda é o principal método utilizado na avaliação de intangíveis. As principais variações deste método são: (i) FCD; (ii) Capitalização de Lucros; (iii) Método de Royalties; e (iv) Método Diferencial dos Lucros Brutos.	Normalmente é utilizada uma abordagem de capitalização da renda relacionada ao ativo sujeito a avaliação.
Abordagem de Mercado	Consiste na aplicação de parâmetros de valor de ativos ou negócios semelhantes	Método de Companhias Comparáveis: o valor de um negócio ou de um ativo é estimado ao comparar a companhia (ou ativo) em questão com uma série de empresas comparáveis que sejam públicas, ou seja, cotadas em mercados de capitais organizados e reconhecidos. Método de Transações Comparáveis: consiste na procura de transações de compra e venda de negócios ou ativos, comparáveis com o negócio ou ativo sujeito a avaliação	A sua utilização depende de que os ativos avaliados possuam as seguintes características: 1. Ter um grau de comparabilidade entre os ativos avaliados e as observações de mercado; 2. Tempo razoável de exposição à venda; 3. Observação e verificação das vendas do mercado; A ausência de condições especiais de mercado (leilões ou liquidações).
Abordagem de Custos	Considera o custo decorrente da reposição ou reprodução do ativo em questão	Custo de reprodução: considera a construção (ou compra) de uma réplica semelhante do negócio ou ativo. Custo de reposição: método que considera o custo de recriação do negócio ou ativo, mas de uma forma diferente (não uma réplica exata) sujeito a avaliação. Considera os deméritos ou perdas de valor devido à idade, estado de conservação e todos os tipos de obsolescência (funcional, econômica e tecnológica).	Leva em consideração os seguintes procedimentos: 1. Consultas de preços aos principais fornecedores de ativos semelhantes; 2. Revisão de faturas ou ordens de compra das últimas aquisições; 3. Procura de publicações especializadas que fornecem preços de ativos semelhantes; e, utilização de bibliografia de custeio para obras civis e instalações.

Ativos Intangíveis

- **Abordagem de Renda:** esta abordagem consiste em identificar o fluxo decorrente da utilização do ativo e descontá-lo a uma taxa de desconto. A abordagem de renda é o método principal utilizado na avaliação de intangíveis. Esta abordagem também pode assumir diversas formas, dependendo das características do ativo. As principais variações deste método são:
 - *Royalty Savings Method (taxa de royalties):* o valor do ativo intangível é estimado capitalizando os royalties economizados pela companhia que possui o ativo intangível, uma vez que o proprietário do ativo intangível tem um benefício ao possuir tal ativo intangível em vez de pagar um aluguel (royalties) pelo uso dele. Este método pode ser aplicado à maioria dos ativos intangíveis sobre os quais podem se encontrar as taxas de royalties: patentes, tecnologia, direitos autorais ou franquias, entre outros.
 - *Multi-Period Excess Earnings Method & Profit Split Method:* o valor de um ativo intangível é equivalente ao valor capitalizado dos lucros obtidos através de seu uso, a diferença entre as utilidades relacionadas com o ativo intangível e a renda gerada pelos demais ativos envolvidos na geração de lucros.
 - *Fluxo de Caixa Descontado Líquido:* sugere uma estimativa dos fluxos livres de caixa, que se espera que sejam gerados em decorrência da posse de um ativo ou grupo de ativos intangíveis.
- **Abordagem de Mercado:** esta metodologia consiste na aplicação de parâmetros de valor, produto de transações de compra e venda de intangíveis semelhantes. Em geral, esta metodologia é especialmente utilizada no caso de avaliação de patentes.
- **Abordagem de Custos:** esta metodologia consiste em determinar o custo de reposição do ativo intangível em questão. Esta metodologia é geralmente utilizada para avaliar “software” e o relacionamento com o cliente. As principais variações deste método são:
 - *Custo de Reprodução:* contempla a construção (ou compra) de uma réplica semelhante do ativo intangível.
 - *Custo de Substituição:* contempla o custo de recriar a utilidade do ativo intangível, mas de uma forma diferente (não réplica exata) do intangível sujeito a avaliação.

Ativos Tangíveis

Componentização

A análise de componentização deverá incluir a revisão do seguinte:

- O estado físico e de conservação dos principais ativos.
- Que todos os componentes tenham sido identificados, caso contrário, serão adicionados os componentes necessários.
- Que os componentes identificados tenham sido descritos completa e corretamente, caso contrário, captar as informações necessárias para sua descrição, identificação e avaliação.

Este trabalho é um requisito estabelecido pela Norma Internacional de Contabilidade IAS 16 “Imobilizado” (doravante, a “IAS-16”), de forma que todos aqueles ativos considerados como principais e que possuem mais de um subsistema ou componente (com vida útil diferente do bem principal), sejam descritos em forma independente.

Avaliação

Abordagem de Renda

Esta abordagem considera os valores em relação ao valor presente dos benefícios futuros decorrentes do bem e geralmente é mensurado através da capitalização de um nível específico de renda. O resultado obtido por esta abordagem é denominado Valor da Capitalização de Rendas.

Abordagem de Mercado

Esta abordagem pressupõe que os potenciais compradores tenham informações comparáveis e observáveis de bens em condições semelhantes e para finalidades ou usos semelhantes ao seu uso em bens semelhantes. O resultado obtido por esta abordagem é denominado Valor Comparativo de Mercado.

O valor de cada ativo é obtido comparando as vendas recentes ou as ofertas de bens comparáveis com as informações atualizadas que permitam fazer uma homologação das suas características.

Abordagem de Custos

Esta abordagem estabelece que os bens sejam comparáveis ao custo de reposição ou reprodução de um novo com utilidade ou funcionalidade semelhante àquele que é avaliado considerando a perda de valor devido à deterioração física por idade e estado de conservação, para cada tipo de ativo avaliado e, se for o caso, a obsolescência econômica, funcional e tecnológica dos bens, de acordo com suas características particulares.

Para a obtenção dos custos de reposição dos ativos, deverão ser realizadas algumas das seguintes tarefas:

- Obtenção do Preço Básico
- Despesas de Importação (Frete, Seguro, Direitos, Taxas, Direitos Aduaneiros, etc.) para os bens de origem estrangeira
- Montagem
- Encargos Gerais ou Custos Indiretos (Engenharia Básica e de Detalhamento, Gestão de Compra, etc.)

Além disso, para a obtenção dos preços básicos deverão ser consideradas algumas das seguintes tarefas:

- Consultas de preços aos principais fornecedores de ativos fixos.
- Revisão de faturas ou ordens de compra das últimas aquisições.
- Procura de publicações especializadas que fornecem preços de ativos fixos

Depreciação

A depreciação dos ativos (máquinas e equipamentos, benfeitorias e instalações, etc.) é estimada com base em critérios de uso e aceitação geral, refletindo a deterioração pela idade e estado de conservação para cada categoria de ativo considerando as vidas úteis estimadas para esse tipo de ativo.

Abordagem considerada

Para o desenvolvimento da avaliação dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação, aplicamos as seguintes duas abordagens de avaliação de ativos:

- Abordagem de Mercado
- Abordagem de Custo

É importante destacar que não existe um método padrão ou universal que proporcione o valor irrefutável de um ativo, tendo em vista que entre os elementos a serem avaliados estão, entre outros, os de natureza material e objetiva, a capacidade de gestão da equipe e as características e evoluções do mercado. No entanto, existem fórmulas geralmente utilizadas para estabelecer parâmetros de razoabilidade desse valor, tais como algumas abordagens e metodologias comumente aceitas e utilizadas no setor financeiro.

5. Avaliação dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação

Terrenos

Recepção de informações

Com base nas informações compartilhadas pela Administração dos terrenos e construções pertencentes às Sociedades ("Terrenos" ou "Terrenos em Estudo") e nas informações fornecidas pela Administração, a primeira tarefa que realizamos foi a geolocalização de todos os ativos em questão.

Os nossos serviços incluíram a revisão das seguintes propriedades rurais:

- Agropecuaria Acres do Sud S.A.
 - Las Londras: 4.566 ha.
- Ombú Agropecuaria S.A.
 - San Rafael: 2.969 ha.
- Yatay Agropecuaria S.A.
 - La Primavera: 2.341 ha.

Com base na análise realizada, verificamos os seguintes pontos:

- Constatar sua existência e localização; vias de acesso e pontos importantes através de distâncias e orientações, reforçando sua localização por meio de croquis, mencionando as medidas da periferia da propriedade conforme escritura ou outro documento oficial (cadastral) expedido pela autoridade competente que permita a sua plena identificação.
- Obter as características mais importantes da área; configuração e topografia, reconhecendo seus acidentes topográficos (declives, depressões, etc.); uso do solo (atual) e o desenvolvimento do terreno. Verificar estado atual de conservação e manutenção para estabelecer o fator de estado de conservação.
- Determinar a área de produção para as diferentes culturas.

Pesquisa de Preços – Terrenos

Realizamos a estimativa do Valor Justo dos Terrenos utilizando a Abordagem de Mercado como principal método de avaliação.

Para a obtenção de custos por metro quadrado dos Terrenos, foram avaliados os preços de mercado por hectare para ativos semelhantes.

Levantamos, classificamos e analisamos um conjunto de dados de terrenos comparáveis expostos no mercado aberto; aplicamos os ajustes necessários de homogeneização de acordo com as características de cada um, tornando-os comparáveis com a propriedade objeto de consideração.

Estimativa de Valor Comercial – Abordagem de Mercado Terrenos

A seguir, apresentamos um resumo com as variáveis principais consideradas para a valorização dos Terrenos.

Entre eles, observam-se o número de hectares por propriedade rural/localidade, o preço por hectare e, por fim, o valor concluído, sendo este calculado considerando a multiplicação entre o preço unitário pela totalidade dos hectares.

Projeto	Valorização Brasilagro	
Tipologia Ativos	Campos agrícolas	
Localidade	Santa Cruz	
Área ha La Primavera	ha	2.341
Área ha Las Londras	ha	4.565
Área ha San Rafael	ha	2.969

Conclusão de valor		
---------------------------	--	--

Metodologia	Comparativo de mercado	
--------------------	------------------------	--

Valor concluído La Primavera (USD/ha)	\$/ha	3.840
Valor concluído Las Londras (USD/ha)	\$/ha	3.924
Valor concluído San Rafael (USD/ha)	\$/ha	3.924

Valor concluído La Primavera (USD)	\$	8.989.447	Yuchán
Valor concluído Las Londras (USD)	\$	17.529.614	Acres
Valor concluído San Rafael (USD)	\$	11.400.969	Ombú

Valor Total de Mercado (USD)	\$	37.920.030	
-------------------------------------	----	-------------------	--

Ativos Biológicos

A seguir, detalhamos os valores justos estimados em relação a cada tipo de ativo. Posteriormente, apresentamos especificações sobre o cálculo de cada um deles.

USD	ACRES	OMBU	YUCHAN	YATAY
Agroquímicos	508.412	513.792	82.505	10.418
Insumos	60.865	30.823	583	-
Cana-de-açúcar	18.762	-	39.894	-
Grão Soja	389.248	357.043	-	-
Ativo Biológico – Milho	330.020	146.573	-	-
Ativo Biológico – Soja	332.145	450.062	-	-
Ativo Biológico - Cana	838.630	-	659.789	-
Total	2.478.082	1.498.293	782.771	10.418

Agroquímicos e Insumos:

Para efeitos da estimativa do Valor Justo desses ativos, estimamos o custo de reposição de cada um dos bens em estoque na Data da Estimativa, considerando o preço unitário decorrente do detalhamento da receita da mercadoria do exercício social de 2020 fornecido pela Administração.

Da análise realizada, não observamos diferenças significativas entre os valores estimados e os valores registrados pelas Sociedades, pelo que consideramos o valor registrado nas Demonstrações Financeiras para efeitos da estimativa do Valor Justo.

Inventário: Cana-de-açúcar

A seguir, são apresentadas as principais variáveis que revisamos da estimativa do Valor Justo das semeaduras de cana-de-açúcar das propriedades rurais "La Primavera" e "Las Londras", observadas nas Demonstrações Financeiras.

Com base nas liquidações de produtos fornecidos pela Administração, observamos o preço unitário de venda alcançado pelas sociedades Acres e Yuchán. Considerado o referido preço e a quantidade de mercadoria em estoque na Data da Estimativa e estimamos o valor da Cana-de-açúcar em dólares.

Da análise realizada, não observamos diferenças significativas entre os valores que estimamos e o Valor Justo registrado pelas Sociedades nas Demonstrações Financeiras, portanto, consideramos este último valor.

Inventário: Grãos de soja

Com base nas informações fornecidas pela Administração, não é possível observar, por meio de informações públicas de mercado, o preço da soja na Bolívia. Por esse motivo, para efeitos da estimativa do Valor Justo dos Grãos de Soja, consideramos o preço unitário do grão de soja com base na cotação internacional (Cotação na Bolsa de Comércio de Chicago) aplicando o desconto correspondente, fornecido pela Administração, que consideram para o mercado da Bolívia.

Da análise realizada, observamos diferenças significativas entre os valores estimados e o Valor Justo registrado pelas Sociedades nas Demonstrações Financeiras e, portanto, consideramos este último valor.

Ativo Biológico: Semeaduras de Milho, Soja e Cana-de-açúcar

Consideramos o Valor Justo dos ativos observado nas Demonstrações Financeiras.

Outros Ativos Fixos

A metodologia que aplicamos para tais ativos consistiu em considerar o Valor Novo de Reposição para cada um deles e o grau de obsolescência de cada um dos ativos para determinar seu Valor Justo.

Outros Ativos e Passivos

Consideramos como Valor Justo dos Ativos e Passivos aquele observado nas Demonstrações Financeiras.

6. Conclusão de Valor

Resumo de Valores

A tabela abaixo apresenta o resumo dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação na Data da Estimativa, de acordo com as abordagens aplicadas e considerando a metodologia NAV, refletindo o Valor das Sociedades.

Resumo da análise NAV em 30 de Junho de 2020 (inclusive para os propósitos do art. 256, II, item "b" da Lei das Sociedades por Ações)

USD	ACRES	OMBU	YUCHAN	YATAY	Total	Exclusões	Consolidado
ATIVO							
CIRCULANTE							
Disponibilidades	474.083	482.698	134.085	6.326	1.097.192	-	1.097.192
Contas a receber e outros créditos	1.295.497	920.984	342.736	250.728	2.809.945	-	2.809.945
Empresas coligadas - excluídas	323.171	7.282.631	15.789	3.129.509	10.751.099	(10.751.099)	-
Empresas coligadas	-	173.705	-	8.543.377	8.717.081	-	8.717.081
Inventário e ativos biológicos	2.478.082	1.498.293	782.771	10.418	4.769.563	-	4.769.563
Total Ativo Circulantes	4.570.832	10.358.309	1.275.381	11.940.357	28.144.880	(10.751.099)	17.393.781
NÃO CIRCULANTE							
Ativo Fixo	19.321.245	11.748.537	9.440.101	1.515	40.511.398	-	40.511.398
Ativos por imposto diferido	1.636.052	1.628.724	682.547	90.223	4.037.546	-	4.037.546
Outros Créditos NC	2.294	1.550	-	(0)	3.844	-	3.844
Total Ativo Não Circulante	20.959.592	13.378.810	10.122.647	91.739	44.552.788	-	44.552.788
Total ATIVO	25.530.424	23.737.120	11.398.029	12.032.096	72.697.668	(10.751.099)	61.946.569
PASSIVO							
CIRCULANTE							
Contas a pagar	2.492.350	2.194.911	139.543	27.017	4.853.821	-	4.853.821
Empresas coligadas - excluídas	6.293.845	12.311	4.070.896	374.046	10.751.099	(10.751.099)	-
Empresas coligadas	280.219	9.420.599	497.699	38.948	10.237.465	-	10.237.465
Dívidas Fiscais e Sociais	162.179	544.904	307.189	12.241	1.026.513	-	1.026.513
Total Passivo Circulante	9.228.593	12.172.725	5.015.327	452.252	26.868.898	(10.751.099)	16.117.799
NÃO CIRCULANTE							
Provisão para indenizações	50.820	22.401	23.179	564	96.964	-	96.964
Total Passivo Não Circulante	50.820	22.401	23.179	564	96.964	-	96.964
Total PASSIVO	9.279.413	12.195.126	5.038.506	452.816	26.965.861	(10.751.099)	16.214.762
Patrimônio Líquido	16.251.011	11.541.993	6.359.523	11.579.280	45.731.807	-	45.731.807
Total PASSIVO Y PATRIMÔNIO LÍQUIDO	25.530.424	23.737.120	11.398.029	12.032.096	72.697.668	(10.751.099)	61.946.569

Data da Estimativa

A data base deste Laudo de Avaliação é 30 de junho de 2020. Somente as informações fornecidas na Data da Estimativa pela Brasilagro foram consideradas ou incorporadas para a análise da avaliação dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação.

Lei das Sociedades por Ações

Preço

Com base nas informações fornecidas pela administração da Brasilagro, o preço que seria pago à Cresud pela aquisição das Sociedades ("Preço") é o seguinte:

Preço de aquisição

USD	ACRES	OMBU	YUCHAN	YATAY	Consolidado
Preço	8.472.305	7.067.150	3.007.209	11.487.541	30.034.205

Art. 256 da Lei das Sociedades por Ações

Adicionalmente à estimativa de valor dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação e, portanto, o Valor das Sociedades, a nossa análise incluiu a estimativa dos Valores de Referência e a comparação necessária com base no art. 256 da Lei das Sociedades por Ações, que estabelece o seguinte:

"a compra, por companhia aberta, do controle de qualquer sociedade mercantil, dependerá de deliberação da assembleia geral da compradora, especialmente convocada para conhecer da operação, sempre que:

- i. *O preço de compra constituir, para a compradora, investimento relevante (artigo 247, parágrafo único); ou;*
- ii. *O preço médio de cada ação ou quota ultrapassar uma vez e meia o maior dos 3 (três) valores a seguir indicados:*
 - a) *cotação média das ações em bolsa, durante os 90 (noventa) dias anteriores à data da contratação (artigo 254, parágrafo único) / cotação média das ações em bolsa ou no mercado de balcão organizado, durante os noventa dias anteriores à data da contratação; (Redação dada pela Lei nº 9.457, de 1997);*
 - b) *valor de patrimônio líquido (artigo 248) da ação ou quota, avaliado o patrimônio a preços de mercado (artigo 183, § 1º);*
 - c) *valor do lucro líquido da ação ou quota, que não poderá ser superior a 15 (quinze) vezes o lucro líquido anual por ação (artigo 187 n. VII) nos 2 (dois) últimos exercícios sociais, atualizado monetariamente."*

Valores de Referência

Considerando o disposto na Lei das Sociedades por Ações, em seu artigo 256, inciso II, foram analisado as 3 alíneas a fim de estimar os Valores de Referência para as Sociedades:

Bases a considerar	Observações
Valor com base na cotação média das ações em bolsa	Não se aplica ao caso em análise tendo em vista que as ações de emissão da Sociedades não são cotadas em bolsa
Valor de mercado do Patrimônio Líquido	Entendemos que o método de Ativos Líquidos Ajustados é o mais aplicável para fazer esta estimativa de valor
Valor do lucro líquido (limitado a 15 vezes o resultado líquido médio anual dos dois últimos exercícios sociais).	Para estimar este valor - e considerando o entendimento da Brasilagro de que a avaliação sob esse parâmetro representaria, considerando o limite máximo estipulado pela alínea "c" do inciso II do artigo 256 da Lei das Sociedades por Ações (i.e. 15 vezes o

resultado líquido médio anual dos dois últimos exercícios sociais), um resultado inferior àquele obtido com a avaliação nos termos da alínea "b" do inciso II do artigo 256 da Lei das Sociedades por Ações - foram considerados os resultados dos dois últimos exercícios encerrados publicados nas demonstrações financeiras auditadas das Sociedades (referentes aos anos de 2019 e 2020)

A seguir, se encontram detalhados os valores de referência conforme estabelecido no artigo 256 da Lei das Sociedades por Ações. O cálculo desses valores é divulgado tanto na norma contábil IFRS quanto na norma local da Bolívia ("Norma Local").

É possível observar o aumento estabelecido na Lei das Sociedades por Ações de 1,5 vezes (i) os valores de mercado do Patrimônio Líquido ("PL") e (ii) o valor equivalente a 15 vezes o Resultado Líquido Médio Anual. Vale ressaltar que, para este último, não foi considerada a atualização monetária estabelecida no referido dispositivo. Além disso, deve ser levado em consideração que não foi estimado o valor presente do fluxo dos fundos descontado, determinado no artigo 256 considerando o entendimento da Brasilagro de que a avaliação sob esse parâmetro representaria, tendo em vista o limite máximo considerado para a alínea "c" do inciso II do artigo 256 da Lei das Sociedades por Ações (i.e. 15 vezes o resultado líquido médio anual dos dois últimos exercícios sociais), um resultado inferior àquele obtido com a avaliação sob a alínea "b" do inciso II do artigo 256 da Lei das Sociedades por Ações.

O valor de referência a ser considerado seria o maior entre o valor alcançado do Patrimônio Líquido de mercado e o Resultado Líquido Médio Anual. Posteriormente, o valor de referência selecionado foi dividido com base na quantidade de ações em circulação informada pela administração da Brasilagro para efeitos da estimativa do Valor de Referência por ação.

Norma IFRS

Estimativa do Valor de referência - IFRS

USD	Estimativa Valor de Referência (Art. 256)			
	Valor de mercado do PN	Valor de mercado do PN - Incrementado 1,5 [1]	Resultado líquido médio anual (x15)	Resultado líquido médio anual - Incrementado 1,5 [2]
Acres	16.251.011	24.376.517	5.831.638	8.747.457
Ombú	11.541.993	17.312.990	(495.750)	(743.625)
Yuchán	6.359.523	9.539.284	(7.524.579)	(11.286.868)
Yatay	11.579.280	17.368.919	4.354.206	6.531.308
Consolidado	45.731.807	68.597.710	2.165.515	3.248.273

Comparação entre Preço e Valor de referência - IFRS

USD	Preço [3]	Valor de Referência (Art. 256) Maior entre valores [1] & [2] [4]	Conclusão [3] vs [4]
Acres	8.472.305	24.376.517	Não excede limite
Ombú	7.067.150	17.312.990	Não excede limite
Yuchán	3.007.209	9.539.284	Não excede limite
Yatay	11.487.541	17.368.919	Não excede limite
Consolidado	30.034.205	68.597.710	Não excede limite

Comparação entre Preço e Valor de referência - IFRS

USD	Quantidade de ações	Preço		Valor de Referência (Art. 256)		Conclusão [3] vs [4]
		Total	Total por ação [3]	Maior entre valores [1] & [2]	Valor de Referência por ação [4]	
Acres	848.132	8.472.305	9,99	24.376.517	28,74	Não excede limite
Ombú	410.643	7.067.150	17,21	17.312.990	42,16	Não excede limite
Yuchán	96.947	3.007.209	31,02	9.539.284	98,40	Não excede limite
Yatay	281.919	11.487.541	40,75	17.368.919	61,61	Não excede limite
Consolidado	1.637.641	30.034.205	18,34	68.597.710	41,89	Não excede limite

Norma Local

Estimativa do Valor de referência - Norma Local

USD	Estimativa Valor de Referência (Art. 256)			
	Valor de mercado do PN	Valor de mercado do PN - Incrementado 1,5 [1]	Resultado líquido médio anual (x15)	Resultado líquido médio anual - Incrementado 1,5 [2]
Acres	14.614.958	21.922.438	(2.666.526)	(3.999.790)
Ombú	9.913.270	14.869.905	(4.175.033)	(6.262.549)
Yuchán	5.658.705	8.488.057	(10.315.049)	(15.472.574)
Yatay	11.254.067	16.881.101	2.187.039	3.280.559
Consolidado	41.441.000	62.161.501	(14.969.570)	(22.454.354)

Comparação entre Preço e Valor de referência - Norma local

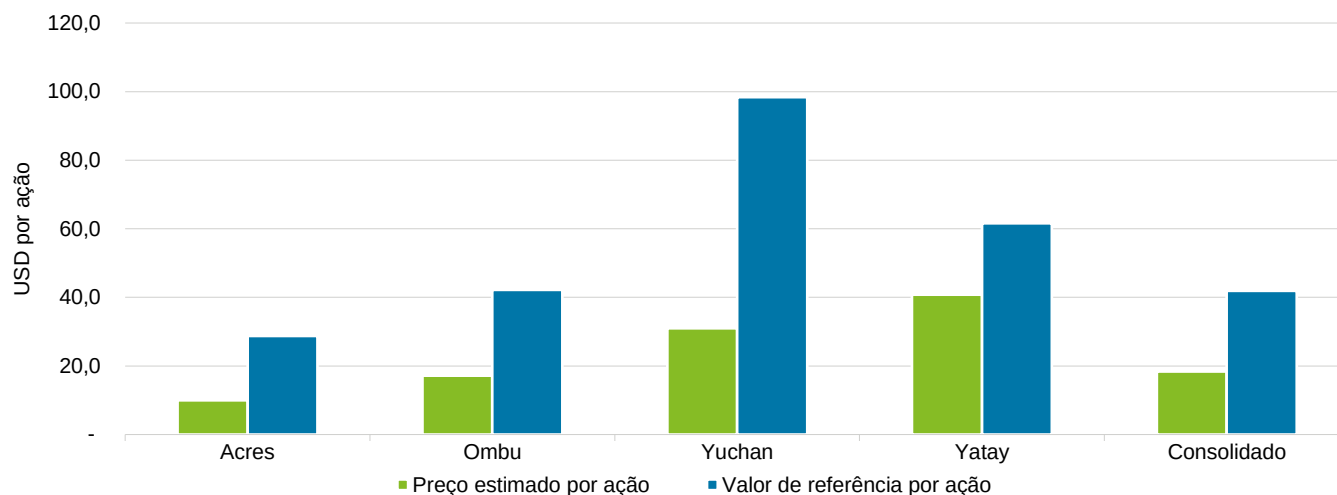
USD	Preço	Valor de Referência (Art. 256) Maior entre valores [1] & [2]	Conclusão [3] vs [4]
	[3]	[4]	
Acres	8.472.305	21.922.438	Não excede limite
Ombú	7.067.150	14.869.905	Não excede limite
Yuchán	3.007.209	8.488.057	Não excede limite
Yatay	11.487.541	16.881.101	Não excede limite
Consolidado	30.034.205	62.161.501	Não excede limite

Conclusão

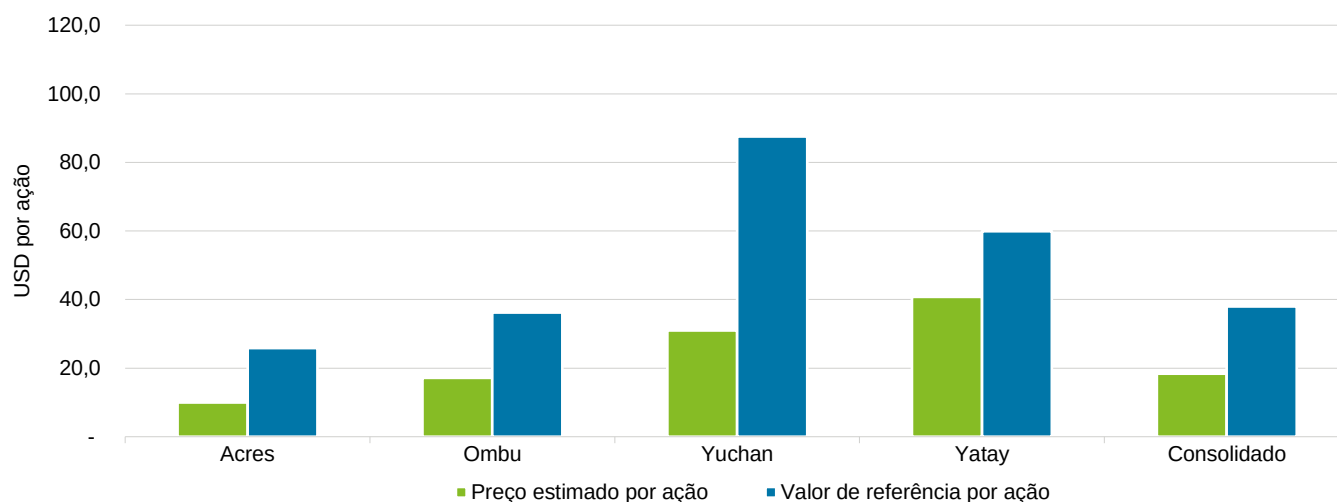
Ao considerar os Valores de Referência e Valores de Referência por ação detalhados acima, observamos que o Preço por ação não excede os limites estimados (Valores de Referência) para cada uma das sociedades.

Nos gráficos abaixo, observa-se a comparação feita entre o Preço e o Valor de referência por ação, considerando os saldos consolidados, conforme a Norma IFRS e a Norma Local.

Preço estimado e Valor de Referência - IFRS



Preço estimado e Valor de Referência - Norma Local



Art. 247 da Lei das Sociedades por Ações

Por outro lado, de acordo com o indicado no artigo 247 da Lei das Sociedades por Ações, os seguintes requisitos adicionais são estabelecidos:

"Parágrafo único. Considera-se relevante o investimento:

a) em cada sociedade coligada ou controlada, se o valor contábil é igual ou superior a 10% (dez por cento) do valor do patrimônio líquido da companhia;

b) no conjunto das sociedades coligadas e controladas, se o valor contábil é igual ou superior a 15% (quinze por cento) do valor do patrimônio líquido da companhia."

Portanto, de acordo com o Art. 247, o investimento é considerado relevante caso:

1. O Preço das Sociedades, consideraras cada uma de forma individual, exceder 10% do valor do Patrimônio Líquido da Brasilagro ("Valor Brasilagro").
2. O preço das Sociedades, consideradas em conjunto, exceder 15% do Valor Brasilagro.

A seguir, é incluído o detalhamento da estimativa do Valor Brasilagro, considerando o valor do Patrimônio Líquido em reais ("BRL") em 30 de setembro de 2020 e as taxas de câmbio ("TC") na mesma data e em uma data mais recente, a saber: 07 de dezembro de 2020:

Valor Brasilagro

	30 Set 20	07 Dez 20
PN em 30.09.2020 em BRL	1.204.532.000	1.204.532.000
Tipo de câmbio	5,64	5,10
Total em USD	213.543.000	236.127.186

Adicionalmente, considerando o Valor Brasilagro detalhado nesta tabela, realizamos a comparação com o Preço de cada uma das Sociedades:

TC em 30 de setembro de 2020

Comparação entre Valor Brasilagro e Preço

USD	Valor Brasilagro - TC 30 Set 2020	Preço	Análise Art. 247		
			Preço como % de Valor Brasilagro	Limite determinado	Conclusão [3] vs [4]
	[1]	[2]	[2] / [1] = [3]	[4]	
Acres	n/a	8.472.305	4,0%	10,0%	Não excede limite
Ombú	n/a	7.067.150	3,3%	10,0%	Não excede limite
Yuchán	n/a	3.007.209	1,4%	10,0%	Não excede limite
Yatay	n/a	11.487.541	5,4%	10,0%	Não excede limite
Consolidado	213.543.000	30.034.205	14,1%	15,0%	Não excede limite

TC em 07 de dezembro de 2020

Comparação entre Valor Brasilagro e Preço

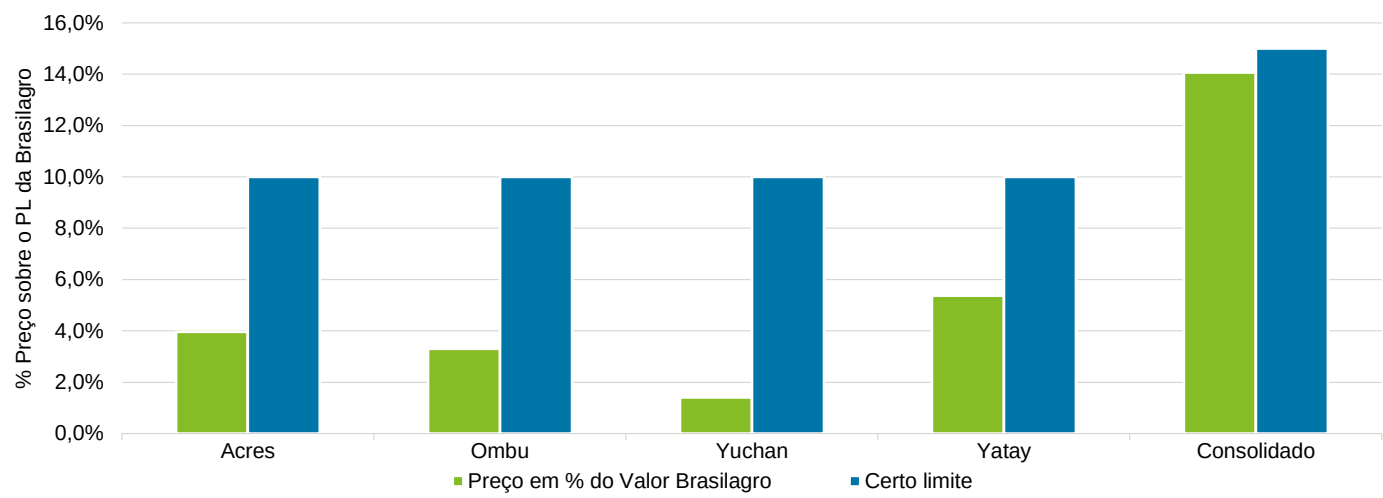
USD	Valor Brasilagro - TC 30 de dezembro de 2020	Preço	Análise Art. 247		
			Preço como % de Valor Brasilagro	Limite determinado	Conclusão [3] vs [4]
	[1]	[2]	[2] / [1] = [3]	[4]	
Acres	n/a	8.472.305	3,6%	10,0%	Não excede limite
Ombú	n/a	7.067.150	3,0%	10,0%	Não excede limite
Yuchán	n/a	3.007.209	1,3%	10,0%	Não excede limite
Yatay	n/a	11.487.541	4,9%	10,0%	Não excede limite
Consolidado	236.127.186	30.034.205	12,7%	15,0%	Não excede limite

Conclusão

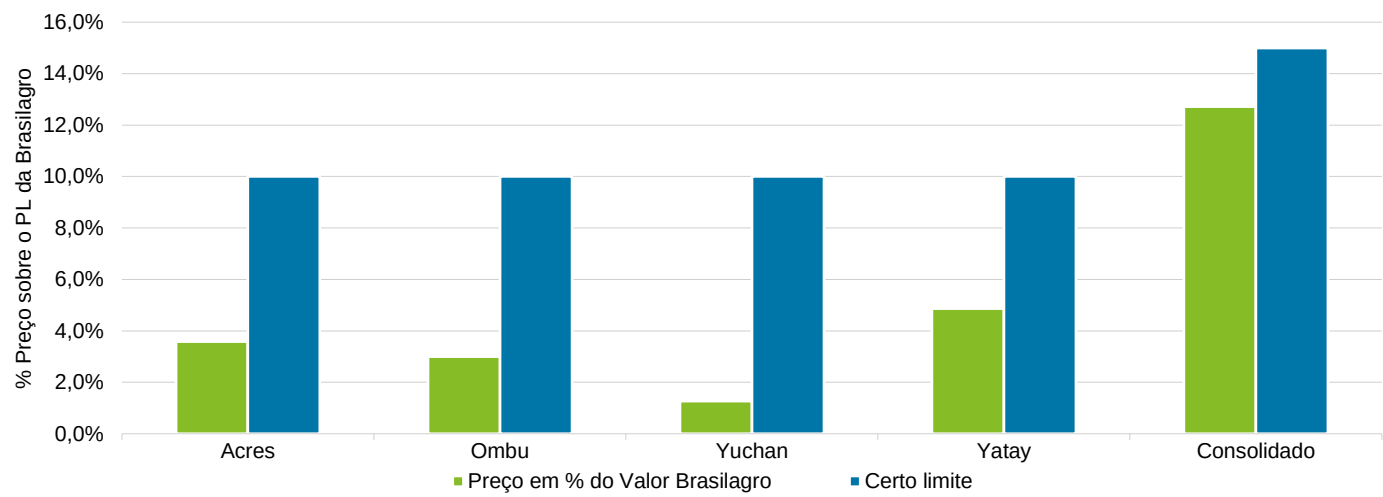
Ao considerar o Valor Brasilagro, aplicando tanto o TC em 30 de setembro quanto em 7 de dezembro de 2020, observamos que o Preço não excede os limites estimados para cada uma das Sociedades de forma individual ou em conjunto (Consolidado).

Nos gráficos abaixo observa-se a comparação realizada do Valor Brasilagro e o Preço.

Valor Brasilagro e Preço - TC 30 de setembro de 2020



Valor Brasilagro e Preço - TC 07 de dezembro de 2020



Limitações de Escopo

Gerais

Os resultados, recomendações ou conclusões incluídas neste Relatório Final estão sujeitos aos Termos e Condições da Carta Acordo datada de 26 de outubro de 2020.

Na medida em que todos os detalhes dos serviços prestados pela Deloitte não tenham sido especificados, as partes enviarão seus melhores esforços, e de boa-fé, para que sejam documentados a pedido de qualquer uma das partes. A menos que haja um acordo escrito em contrário, os serviços prestados pela Deloitte não incluem a prestação de testemunhos, nem a participação em procedimentos ou audiências perante tribunais ou outras agências governamentais.

A Deloitte atuou exclusivamente para a Brasilagro, portanto não assumirá qualquer responsabilidade perante terceiros decorrente do uso que a Brasilagro faça da Análise de Valores e/ou deste Relatório Final.

Em relação à análise realizada da estimativa do Valor Justo dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação, a equipe comprometida da Deloitte, composto por Marcos G. Bazán (Sócio), Fernando Isa Pavia (Sócio), Juan Pablo Fernandez (Gerente), Joel Levinson (Sênior) e Ignacio Carreño (Assistente), (em conjunto, a "Equipe Comprometida"), confirma que:

- Nenhum dos membros da Equipe Comprometida nem seus familiares imediatos (cônjuge, equivalente do cônjuge e dependentes) têm interesses financeiros diretos ou indiretos materiais no Cliente ou em qualquer de suas filiais.
- Nenhum dos membros da Equipe Comprometida nem seus familiares imediatos estão empregados em uma posição chave ou em uma função contábil ou em uma função de supervisão da apresentação das informações financeiras com o Cliente ou com qualquer uma de suas filiais nem teve a capacidade de exercer influência relevante no Cliente ou em qualquer de suas filiais.
- A compensação da Deloitte pela realização da estimativa do Valor Justo dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação (e do Valor das Sociedades) foi um montante fixo e não teve qualquer relação com o resultado ou valor determinado.

Responsabilidade dos Resultados Obtidos

Os resultados, análise e descrição da metodologia de avaliação, bem como qualquer outro elemento contido no nosso entregável, resultado de nossos serviços de avaliação, são apenas referências para a elaboração deste Laudo de Avaliação pela Deloitte, portanto, a Deloitte não assume nenhuma responsabilidade pelas decisões, ou uso, que o Cliente possa tomar em relação a eles.

Nesse sentido, o nosso trabalho não implica, nem deve ser entendido como um compromisso e/ou recomendação de nossa parte para que a Brasilagro realize alguma operação ou registro contábil sob tais valores ou parâmetros. Adicionalmente, a Deloitte não terá qualquer tipo de obrigação e/ou responsabilidade de realizar palestras, reuniões e/ou apresentar o entregável, fornecido à Brasilagro, a terceiros que não assinem a Carta Acordo mencionada no parágrafo anterior.

Por fim, nossa responsabilidade em relação à estimativa do Valor Justo dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação, do Valor das Sociedades e por este Relatório Final, é única e exclusivamente com a Brasilagro, pelo que a Deloitte não assumirá qualquer tipo de obrigação ou responsabilidade a respeito das decisões que, no seu caso, qualquer terceiro possa tomar em relação às informações contidas neste Relatório Final ou resultantes de nosso trabalho.

Determinação da análise dos valores dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação

Nosso trabalho baseou-se nas informações recebidas dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação, bem como na análise de valores e metodologias, comumente aceitas no setor financeiro e de avaliação de Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação, descritas na Carta Acordo, e pelas informações que a Brasilagro nos forneceu, necessárias para a identificação das características dos bens.

Consideramos conveniente destacar que as informações fornecidas pela Companhia para determinação do Valor Justo, bem como o detalhamento das informações contidas que possam afetá-lo, são de responsabilidade da Companhia. Nesse sentido, tais informações não foram objeto de revisões de nível inferior visando validar ou comprovar sua veracidade ou exatidão.

O Valor Justo determinado para os Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação baseia-se no nosso melhor julgamento e opinião, e representa uma referência do Valor Justo obtido aplicando a abordagem de avaliação usualmente utilizada para a avaliação deste tipo de ativos; com base nas características dos ativos e nas informações comparáveis que nos forneceram, nas publicações, consulta direta a fornecedores, etc., na Data de Avaliação. Da mesma forma, não realizamos uma inspeção física dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação, portanto, baseamo-nos nas informações e documentação de que dispomos na data de realização de nossa análise. Além disso, cada valor emitido em nosso Relatório Final não implica nem deve ser entendido como garantia de seu valor no futuro e pode não refletir necessariamente o preço pelo qual podem ser adquiridos.

O Valor Justo dos Ativos/Passivos Sujeitos a Avaliação, contido neste Relatório Final, tem validade de 06 (seis) meses e desde que os valores referidos no escopo da Carta Acordo permaneçam inalterados no que diz respeito aos movimentos de sua oferta e demanda, isto é, devido a fatores como escassez, receitas, paridade cambial, preços futuros, preços substitutos, preferências particulares, etc.

Esses valores, ainda, não podem ser utilizados como referência em relatórios para instituições financeiras, ou para estudos de preços de transferência, ou qualquer outra referência para qualquer outro estudo financeiro de valor.

Quanto às consultas de preços de mercado de ativos semelhantes, podem apresentar certo grau de imprecisão devido a incentivos de negociação ou de intermediação, onde normalmente haverá diferenças entre os valores das vendas correspondentes, que podem ser significativas. Por tudo isso, não assumimos qualquer responsabilidade por tais diferenças ou pela possível atualização das estimativas que teriam que ser feitas em decorrência dos fatos e circunstâncias que ocorram após a conclusão deste trabalho.

Anexo A – Demonstração da Situação Patrimonial

A. Consolidado

Demonstração da Situação Financeira em 30 de junho de 2020 - Consolidado

USD	Saldos conforme Norma Local	Ajustes IFRS	Saldos conforme IFRS	Ajustes Valor Justo	Saldos a Valor justo
ATIVO					
CIRCULANTE					
Disponibilidades	1.097.192	0	1.097.192	-	1.097.192
Contas a receber e outros créditos	1.606.598	1.203.347	2.809.945	-	2.809.945
Empresas coligadas - excluídas	-	-	-	-	-
Empresas coligadas	8.717.081	-	8.717.081	-	8.717.081
Inventário e ativos biológicos	4.460.693	308.870	4.769.563	-	4.769.563
Total Ativo Circulante	15.881.564	1.512.217	17.393.781	-	17.393.781
NÃO CIRCULANTE					
Ativo Fixo	31.596.279	(5.647.901)	25.948.378	14.563.020	40.511.398
Ativos por imposto diferido	-	4.037.546	4.037.546	-	4.037.546
Outros Créditos NC	3.844	(0)	3.844	-	3.844
Total Ativo Não Circulante	31.600.123	(1.610.355)	29.989.768	14.563.020	44.552.788
Total ATIVO	47.481.687	(98.138)	47.383.549	14.563.020	61.946.569
PASSIVO					
CIRCULANTE					
Contas a pagar	3.134.850	1.718.971	4.853.821	-	4.853.821
Empresas coligadas - excluídas	-	-	-	-	-
Empresas coligadas	10.237.465	-	10.237.465	-	10.237.465
Dívidas Fiscais e Sociais	1.795.397	(768.884)	1.026.513	-	1.026.513
Total Passivo Circulante	15.167.712	950.087	16.117.799	-	16.117.799
NÃO CIRCULANTE					
Provisão para indenizações	96.964	(0)	96.964	-	96.964
Total Passivo Não Circulante	96.964	(0)	96.964	-	96.964
Total PASSIVO	15.264.675	950.087	16.214.762	-	16.214.762
Patrimônio Líquido	32.217.012	(1.048.225)	31.168.787	14.563.020	45.731.807
Total PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	47.481.687	(98.138)	47.383.549	14.563.020	61.946.569

B. Acres

Demonstração da Situação Financeira em 30 de junho de 2020 - ACRES

USD	Saldos conforme Norma Local	Ajustes IFRS	Saldos conforme IFRS	Ajustes Valor Justo	Saldos a Valor justo
ATIVO					
CIRCULANTE					
Disponibilidades	474.083	(0)	474.083	-	474.083
Contas a receber e outros créditos	616.955	678.542	1.295.497	-	1.295.497
Empresas coligadas	323.171	-	323.171	-	323.171
Inventário e ativos biológicos	2.281.363	196.719	2.478.082	-	2.478.082
Total Ativo Circulante	3.695.572	875.260	4.570.832	-	4.570.832
NÃO CIRCULANTE					
Ativo Fixo	15.792.348	(2.301.525)	13.490.823	5.830.422	19.321.245
Ativos por imposto diferido	-	1.636.052	1.636.052	-	1.636.052
Outros Créditos NC	2.294	-	2.294	-	2.294
Total Ativo Não Circulante	15.794.642	(665.472)	15.129.170	5.830.422	20.959.592
Total ATIVO	19.490.214	209.788	19.700.002	5.830.422	25.530.424
PASSIVO					
CIRCULANTE					
Contas a pagar	1.629.779	862.571	2.492.350	-	2.492.350
Empresas coligadas - excluídas	6.293.845	-	6.293.845	-	6.293.845
Empresas coligadas	280.219	0	280.219	-	280.219
Dívidas Fiscais e Sociais	346.208	(184.029)	162.179	-	162.179
Total Passivo Circulante	8.550.052	678.541	9.228.593	-	9.228.593
NÃO CIRCULANTE					
Provisão para indenizações	50.820	-	50.820	-	50.820
Total Passivo Não Circulante	50.820	-	50.820	-	50.820
Total PASSIVO	8.600.872	678.541	9.279.413	-	9.279.413
Patrimônio Líquido	10.889.343	(468.753)	10.420.589	5.830.422	16.251.011
Total PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	19.490.214	209.788	19.700.002	5.830.422	25.530.424

C. Ombú

Demonstração da Situação Financeira em 30 de junho de 2020 - Ombú

USD	Saldos conforme Norma Local	Ajustes IFRS	Saldos conforme IFRS	Ajustes Valor Justo	Saldos a Valor justo
ATIVO					
CIRCULANTE					
Disponibilidades	482.698	0	482.698	-	482.698
Contas a receber e outros créditos	396.178	524.805	920.984	-	920.984
Empresas coligadas - excluídas	7.456.335	-	7.456.335	-	7.456.335
Inventário e ativos biológicos	1.498.293	(0)	1.498.293	-	1.498.293
Total Ativo Circulante	9.833.504	524.805	10.358.309	-	10.358.309
NÃO CIRCULANTE					
Ativo Fixo	9.347.005	(2.498.815)	6.848.190	4.900.347	11.748.537
Ativos por imposto diferido	-	1.628.724	1.628.724	-	1.628.724
Outros Créditos NC	1.550	-	1.550	-	1.550
Total Ativo Não Circulante	9.348.555	(870.092)	8.478.464	4.900.347	13.378.810
Total ATIVO	19.182.059	(345.286)	18.836.773	4.900.347	23.737.120
PASSIVO					
CIRCULANTE					
Contas a pagar	1.381.960	812.951	2.194.911	-	2.194.911
Empresas coligadas - excluídas	12.311	-	12.311	-	12.311
Empresas coligadas	9.420.599	-	9.420.599	-	9.420.599
Dívidas Fiscais e Sociais	833.050	(288.146)	544.904	-	544.904
Total Passivo Circulante	11.647.920	524.805	12.172.725	-	12.172.725
NÃO CIRCULANTE					
Provisão para indenizações	22.401	0	22.401	-	22.401
Total Passivo Não Circulante	22.401	0	22.401	-	22.401
Total PASSIVO	11.670.321	524.805	12.195.126	-	12.195.126
Patrimônio Líquido	7.511.738	(870.092)	6.641.647	4.900.347	11.541.993
Total PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	19.182.059	(345.286)	18.836.773	4.900.347	23.737.120

D. Yuchán

Demonstração da Situação Financeira em 30 de junho de 2020 – Yuchán

USD	Saldos conforme Norma Local	Ajustes IFRS	Saldos conforme IFRS	Ajustes Valor Justo	Saldos a Valor justo
ATIVO					
CIRCULANTE					
Disponibilidades	134.085	0	134.085	-	134.085
Contas a receber e outros créditos	342.736	0	342.736	-	342.736
Empresas coligadas - excluídas	15.789	(0)	15.789	-	15.789
Inventário e ativos biológicos	670.619	112.152	782.771	-	782.771
Total Ativo Circulante	1.163.230	112.152	1.275.381	-	1.275.381
NÃO CIRCULANTE					
Ativo Fixo	6.455.873	(847.428)	5.608.445	3.831.656	9.440.101
Ativos por imposto diferido	-	682.547	682.547	-	682.547
Outros Créditos NC	-	-	-	-	-
Total Ativo Não Circulante	6.455.873	(164.882)	6.290.991	3.831.656	10.122.647
Total ATIVO	7.619.103	(52.730)	7.566.373	3.831.656	11.398.029
PASSIVO					
CIRCULANTE					
Contas a pagar	105.545	33.998	139.543	-	139.543
Empresas coligadas - excluídas	4.070.896	-	4.070.896	-	4.070.896
Empresas coligadas	497.699	(0)	497.699	-	497.699
Dívidas Fiscais e Sociais	359.458	(52.269)	307.189	-	307.189
Total Passivo Circulante	5.033.598	(18.271)	5.015.327	-	5.015.327
NÃO CIRCULANTE					
Provisão para indenizações	23.179	(0)	23.179	-	23.179
Total Passivo Não Circulante	23.179	(0)	23.179	-	23.179
Total PASSIVO	5.056.777	(18.271)	5.038.506	-	5.038.506
Patrimônio Líquido	2.562.325	(34.459)	2.527.867	3.831.656	6.359.523
Total PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	7.619.103	(52.730)	7.566.373	3.831.656	11.398.029

E. Yatay

Demonstração da Situação Financeira em 30 de junho de 2020 – Yatay

USD	Saldos conforme Norma Local	Ajustes IFRS	Saldos conforme IFRS	Ajustes Valor Justo	Saldos a Valor justo
ATIVO					
CIRCULANTE					
Disponibilidades	6.326	0	6.326	-	6.326
Contas a receber e outros créditos	250.728	0	250.728	-	250.728
Empresas coligadas - excluídas	11.672.886	-	11.672.886	-	11.672.886
Inventário e ativos biológicos	10.418	(0)	10.418	-	10.418
Total Ativo Circulante	11.940.357	(0)	11.940.357	-	11.940.357
NÃO CIRCULANTE					
Ativo Fixo	1.053	(134)	919	596	1.515
Ativos por imposto diferido	-	90.223	90.223	-	90.223
Outros Créditos NC	-	(0)	(0)	-	(0)
Total Ativo Não Circulante	1.053	90.090	91.143	596	91.739
Total ATIVO	11.941.410	90.090	12.031.500	596	12.032.096
PASSIVO					
CIRCULANTE					
Contas a pagar	17.566	9.451	27.017	-	27.017
Empresas coligadas - excluídas	374.046	-	374.046	-	374.046
Empresas coligadas	38.948	0	38.948	-	38.948
Dívidas Fiscais e Sociais	256.681	(244.440)	12.241	-	12.241
Total Passivo Circulante	687.241	(234.989)	452.252	-	452.252
NÃO CIRCULANTE					
Provisão para indenizações	564	-	564	-	564
Total Passivo Não Circulante	564	-	564	-	564
Total PASSIVO	687.805	(234.989)	452.816	-	452.816
Patrimônio Líquido	11.253.605	325.079	11.578.684	596	11.579.280
Total PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	11.941.410	90.090	12.031.500	596	12.032.096

Anexo B – Demonstração do Resultado

A. Demonstração do Resultado conforme sociedade do exercício social de 2019 - IFRS

Demonstração do Resultado do exercício social de 2019

USD	ACRES	OMBU	YUCHAN	YATAY	Consolidado
Receitas	3.730.724	3.001.083	534.299	25.788	7.291.894
Custos	3.264.065)	2.718.130)	(502.688)	(25.477)	(6.510.361)
Reconhecimento inicial e alterações no valor justo de ativos biológicos e produtos agrícolas no ponto de colheita	973.353	739.602	(120.412)	-	1.592.543
Lucro bruto	1.440.011	1.022.556	(88.800)	310	2.374.077
Despesas gerais e administrativas	(334.080)	(78.051)	(53.920)	(176.439)	(642.489)
Despesas de comercialização	(344.242)	(301.221)	(25.140)	(1.931)	(672.534)
Outros resultados operacionais, líquidos	125.918	25.935	6.898	4.546	163.296
Resultado operacional	887.607	669.218	(160.962)	(173.513)	1.222.349
Receitas financeiras	15.466	152.541	1.454	447.718	617.179
Custos financeiros	(182.622)	(326.951)	(107.952)	(19.414)	(636.940)
Outros resultados financeiros	205.669	49.947	33.458	33.281	322.355
Resultado antes do imposto de renda	926.120	544.755	(234.003)	288.071	1.524.942
Imposto de renda e renda mínima estimada	(159.851)	(648.720)	(91.400)	(99.657)	(999.628)
Resultado do exercício	766.268	(103.965)	(325.403)	188.414	525.314

B. Demonstração do Resultado conforme sociedade do exercício social de 2020 - IFRS

Demonstração do Resultado do exercício social de 2020

USD	ACRES	OMBU	YUCHAN	YATAY	Consolidado
Receitas	3.719.037	3.033.899	428.276	-	7.181.211
Custos	3.288.773)	2.891.735)	525.803)	-	(6.706.311)
Reconhecimento inicial e alterações no valor justo de ativos biológicos e produtos agrícolas no ponto de colheita	570.976	225.799	358.830)	-	437.945
Lucro bruto	1.001.239	367.963	456.357)	-	912.845
Despesas gerais e administrativas	(277.736)	(89.821)	(71.794)	(20.808)	(460.159)
Despesas de comercialização	(620.646)	(299.718)	(18.104)	(3.053)	(941.521)
Outros resultados operacionais, líquidos	19.186	89.235	12.232	(7)	120.647
Resultado operacional	122.043	67.660	(534.023)	(23.868)	(368.187)
Receitas financeiras	11.606	170.756	1.332	461.125	644.819
Custos financeiros	(172.099)	(268.590)	(109.564)	(11.304)	(561.557)
Outros resultados financeiros	23.919	41.035	27.808	27.619	120.382
Resultado antes do imposto de renda	(14.530)	10.861	(614.446)	453.572	(164.543)
Imposto de renda e renda mínima estimada	25.813	27.004	(63.428)	(61.425)	(72.036)
Resultado do exercício	11.283	37.865	(677.875)	392.147	(236.579)

C. Demonstração do Resultado conforme sociedade do exercício social de 2019 – Norma Local

Demonstração do Resultado do exercício social de 2019

USD	ACRES	OMBU	YUCHAN	YATAY	Consolidado
Receitas	3.800.906	3.057.539	539.893	26.273	7.424.611
Custos	(2.195.094)	(1.757.954)	(350.351)	(25.957)	(4.329.356)
Resultado Líquido por Venda de Propriedades	-	-	-	-	-
Lucro bruto	1.605.811	1.299.585	189.542	316	3.095.255
Despesas gerais e administrativas	(401.446)	(49.664)	(23.991)	(64.547)	(539.647)
Despesas gerais de produção	(356.383)	(298.543)	(238.365)	-	(893.292)
Despesas de comercialização	(307.152)	(199.887)	(11.939)	-	(518.977)
Depreciação e amortização de bens de uso	(119.083)	(22.908)	(57.257)	(825)	(200.072)
Amortização Cana	(184.331)	-	(248.412)	-	(432.743)
Resultado operacional	237.417	728.584	(390.422)	(65.056)	510.523
Resultado Financeiro	(158.035)	(116.440)	(92.140)	329.841	(36.775)
Outras Receitas (Despesas)	(86.767)	(153.111)	(78.156)	4.631	(313.402)
Diferença de Câmbio	201.215	48.456	30.294	31.540	311.504
Ajuste por Inflação e detenção de Bens	128.297	(13.522)	56.302	(182.043)	(10.966)
Resultado antes do imposto de renda	322.127	493.966	(474.122)	118.913	460.884
Imposto de renda e renda mínima estimada	(205.993)	(804.931)	(181.071)	(67.245)	(1.259.240)
Resultado do exercício	116.134	(310.965)	(655.194)	51.668	(798.356)

D. Demonstração do Resultado conforme sociedade do exercício social de 2020 – Norma Local

Demonstração do Resultado do exercício social de 2020

USD	ACRES	OMBU	YUCHAN	YATAY	Consolidado
Receitas	3.719.037	3.033.899	425.496	-	7.178.431
Custos	(2.193.210)	(2.378.164)	(456.501)	-	(5.027.875)
Resultado Líquido por Venda de Propriedades	-	-	-	-	-
Lucro bruto	1.525.826	655.735	(31.005)	-	2.150.556
Despesas gerais e administrativas	(456.475)	(30.752)	(21.977)	(19.388)	(528.592)
Despesas gerais de produção	(256.458)	(285.921)	(238.591)	-	(780.970)
Despesas de comercialização	(510.978)	(192.481)	(6.559)	-	(710.018)
Depreciação e amortização de bens de uso	(101.264)	(11.763)	(29.420)	(825)	(143.271)
Amortização Cana	(234.366)	-	(266.286)	-	(500.653)
Resultado operacional	(33.715)	134.818	(593.838)	(20.213)	(512.948)
Resultado Financeiro	(160.706)	(98.307)	(108.277)	449.509	82.219
Outras Receitas (Despesas)	(322.352)	(167.851)	(114.228)	(6)	(604.437)
Diferença de Câmbio	19.602	41.073	22.482	25.048	108.204
Ajuste por Inflação e detenção de Bens	160.331	61.071	88.584	(201.129)	108.858
Resultado antes do imposto de renda	(336.840)	(29.195)	(705.277)	253.208	(818.104)
Imposto de renda e renda mínima estimada	(134.831)	(216.510)	(14.869)	(13.272)	(379.482)
Resultado do exercício	(471.671)	(245.706)	(720.146)	239.937	(1.197.586)

Anexo C – Fontes de Informação

Valorização de Terrenos:

- Relatório individual de La Primavera.
- Relatório individual de San Rafael.
- Relatório individual de Las Londras.

Preços de Commodities:

- www.news.agrofy.com.ar



Deloitte refere-se à Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedade privada de responsabilidade limitada estabelecida no Reino Unido, sua rede de firmas-membro e suas entidades coligadas, cada uma delas constituindo uma pessoa jurídica independente. Acesse www.deloitte.com para obter mais informações sobre nossa rede global de firmas-membro.

Deloitte presta serviços profissionais de auditoria e assurance, consultoria, assessoria financeira, assessoria de riscos, tributária e jurídica, relacionados com nossos clientes públicos e privados nos mais diversos setores de atividade. Com uma rede global de firmas-membro em mais de 150 países, a Deloitte oferece capacidades de classe mundial e serviços de alta qualidade aos seus clientes, fornecendo a experiência necessária para responder aos mais complexos desafios de negócios. Os mais de 312,000 profissionais da Deloitte estão comprometidos em alcançar um impacto significativo.

Conforme usado neste documento, "Deloitte" significa Deloitte & Co. S.A., Deloitte Touche Tohmatsu Limited, suas firmas-membro e afiliadas, e todos seus sócios, gerentes, membros, proprietários, diretores, staff e agentes, que têm o direito legal exclusivo de se envolver e limitar seus negócios à prestação de serviços de auditoria, consultoria fiscal, assessoria jurídica de riscos e financeira, respectivamente, bem como outros serviços profissionais na Argentina, sob o nome de "Deloitte".

Esta comunicação contém apenas informações gerais, e ninguém da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, suas firmas-membro, ou suas entidades coligadas (coletivamente, a "rede Deloitte") está, por meio desta comunicação, prestando assessoria ou serviços profissionais. Antes de tomar uma decisão ou qualquer ação que possa afetar suas finanças ou negócios, deve consultar um assessor profissional qualificado. Nenhuma entidade da rede Deloitte será responsável por qualquer perda sofrida por alguém que confie nesta comunicação.