

## **Processo Nº: 5076572-06.2024.8.09.0175**

### **1. Dados Processo**

Juízo.....: Aruanã - Vara Cível

Prioridade.....: Normal

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de  
Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais ->  
Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recuperação  
Judicial

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Conhecimento

Data recebimento.....: 06/02/2024 00:00:00

Valor da Causa.....: R\$ 664.800.000,00

### **2. Partes Processos:**

Polo Ativo

ELISA AGRO SUSTENTÁVEL LTDA E OUTROS

ELISA AGRO SUSTENTAVEL LTDA

MTR AGRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

FABRICIO MITRE PRODUTOR RURAL

MARIA ELISA MARCONDES MITRE PRODUTORA RURAL

Polo Passivo

ELISA AGRO SUSTENTAVEL LTDA

**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**  
**ELISA AGRO SUSTENTÁVEL LTDA.; MTR AGRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; FABRÍCIO MITRE e MARIA ELISA MARCONDES MITRE - todos em recuperação judicial**

*Recuperação Judicial da Elisa Agro Sustentável Ltda.; MTR Agro Empreendimentos e Participações Ltda.; Fabrício Mitre e Maria Elisa Marcondes Mitre, em curso perante a Vara Única da Comarca de Aruanã, Estado de Goiás, nos autos de nº 5076572-06.2024.8.09.0175.*

**ELISA AGRO SUSTENTÁVEL LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 08.457.829/0001-20 (“Elisa Agro”); **MTR AGRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 46.208.132/0001-04 (“MTR Agro”), **FABRÍCIO MITRE**, empresário individual, inscrito no CNPJ sob o nº 50.384.336/0001-79 (“Fabrício”); e **MARIA ELISA MARCONDES MITRE**, empresária individual, inscrita no CNPJ sob o nº 50.384.365/0001-35 (“Maria Elisa” e, em conjunto com Elisa Agro, MTR Agro e Fabrício, as “Recuperandas” ou “Grupo Elisa Agro”), todos com principal atividade no município de Britânia, Estado de Goiás, apresentam este Plano de Recuperação Judicial (“Plano”) para aprovação da Assembleia Geral de Credores e homologação judicial, nos termos dos artigos 45 e 58 da Lei nº 11.101/2005, conforme alterada (“Lei de Recuperação Judicial”):

- (i) Considerando que as Recuperandas têm enfrentado dificuldades econômicas, mercadológicas e financeiras;
- (ii) Considerando que em resposta a tais dificuldades, as Recuperandas ajuizaram, em 06 de fevereiro de 2024, pedido de recuperação judicial, nos termos da Lei de Recuperação Judicial, cujo processamento foi deferido em 07 de fevereiro de 2024;
- (iii) Considerando que este Plano cumpre os requisitos contidos no art. 53 da Lei de Recuperação Judicial, eis que: **(a)** pormenoriza os meios de recuperação das Recuperandas; **(b)** é viável sob o ponto de vista econômico; e **(c)** é acompanhado dos respectivos laudos econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos das Recuperandas, subscritos por empresa especializada;

- (iv) Considerando que, nos termos do Plano, as Recuperandas buscam superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios com o objetivo de: **(a)** preservar e adequar as suas atividades empresariais; **(b)** manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos; além de **(c)** renegociar o pagamento de seus credores.

As Recuperandas submetem este Plano à aprovação dos Credores, em Assembleia Geral de Credores, e à pertinente homologação judicial, sob os termos a seguir indicados.

## PARTE I – INTRODUÇÃO

### 1. INTERPRETAÇÕES E DEFINIÇÕES

**1.1. Regras de Interpretação.** Os termos definidos nesta Cláusula 1 serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído. Exceto se especificado de modo diverso, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos do próprio Plano. Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões. Este Plano deve ser interpretado, na sua aplicação, de acordo com os artigos 47 e seguintes da Lei de Recuperação Judicial.

**1.2. Definições.** Os termos utilizados neste Plano têm os significados indicados abaixo:

**1.2.1. “Administradora Judicial”:** significa a administradora judicial nomeada pelo Juízo da Recuperação, nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Recuperação Judicial, assim entendida como o escritório **CROSARA ADVOGADOS ASSOCIADOS**, com endereço à Rua 01, nº 564, Setor Oeste, Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74115-040, telefone (62) 3920-9900 e e-mail [rjgrupoelisa@crosara.adv.br](mailto:rjgrupoelisa@crosara.adv.br), representada por seu sócio responsável, Dyogo Crosara, advogado inscrito na OAB/GO sob o nº 23.523.

**1.2.2. “AGC”:** significa a Assembleia Geral de Credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei de Recuperação Judicial.

**1.2.3. “Aprovação do Plano”:** significa a data da AGC em que aprovado este Plano ou a data em que forem juntados os Termos de Adesão, para fins do art. 45-A *caput*, art. 45-A, § 1º e art. 56-A da Lei de Recuperação Judicial.

1.2.4. “Banco de Primeira Linha”: são as dez instituições financeiras mais bem colocadas no “*Ranking Fechamento*”, disponibilizado periodicamente pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capital – ANBIMA, referente a fusões e aquisição, sob o critério de valor envolvido nas operações.

1.2.5. “Código Civil”: significa a Lei nº 10.406/2002, conforme alterada.

1.2.6. “Créditos”: são todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido, que estejam sujeitos à Recuperação Judicial nos termos da Lei de Recuperação Judicial e listados na Lista de Credores.

1.2.7. “Créditos com Garantia Real”: são os créditos detidos pelos Credores com Garantia Real que são assegurados por direitos reais de garantia (incluindo penhor e/ou hipoteca), nos termos do art. 41, II, da Lei de Recuperação Judicial, conforme listados na Lista de Credores.

1.2.8. “Créditos Não Sujeitos”: são os créditos detidos contra o Grupo Elisa Agro que não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos do artigo 49, *caput*, §§ 3º e 4º da Lei de Recuperação Judicial, incluindo os créditos de natureza tributária, nos termos do artigo 187, *caput*, da Lei nº 5.172/1966.

1.2.9. “Créditos ME e EPP”: são os créditos detidos pelos Credores ME e EPP, conforme indicados na Lista de Credores.

1.2.10. “Créditos Quirografários”: são os créditos quirografários, com privilégio especial, privilégio geral e subordinados, nos termos dos artigos 41, III, e 83, VI, da Lei de Recuperação Judicial, conforme indicados na Lista de Credores.

1.2.11. “Créditos Trabalhistas”: são os créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da Lei de Recuperação Judicial, incluindo-se aqueles créditos decorrentes da comunicação da rescisão do contrato de trabalho anteriormente ao ajuizamento da Data do Pedido, independentemente da forma do cumprimento do aviso prévio, conforme listados na Lista de Credores.

1.2.12. “Credores”: pessoas, naturais ou jurídicas, que se encontram na Lista de Credores, com as alterações decorrentes de acordos celebrados entre as partes ou de decisões judiciais, e que se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial.

1.2.13. “Credor Colaborador I”: tem o significado definido na Cláusula 12.1 deste Plano.

1.2.14. “Credor Colaborador II”: tem o significado definido na Cláusula 12.2 deste Plano.

1.2.15. “Credores Colaboradores”: são, em conjunto, os Credores Colaboradores I e os Credores Colaboradores II.

1.2.16. “Credores com Garantia Real”: são os Credores detentores de Créditos com Garantia Real, nos termos do art. 41, II, da Lei de Recuperação Judicial.

1.2.17. “Credores ME e EPP”: são os Credores que operam sob a forma de microempresa ou empresa de pequeno porte, por se enquadrarem na definição prevista no art. 3º da Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, IV, da Lei de Recuperação Judicial.

1.2.18. “Credores Não Sujeitos”: são os credores do Grupo Elisa Agro detentores de créditos que não se sujeitam à Recuperação Judicial, na forma do artigo 49, *caput*, § § 3º e 4º da Lei de Recuperação Judicial, cujos créditos estão devidamente atualizados, conforme suas disposições contratuais, até a data de apresentação deste Plano.

1.2.19. “Credores Não Sujeitos Aderentes”: tem o significado definido na Cláusula 13.1.

1.2.20. “Credores Quirografários”: são os Credores detentores de Créditos Quirografários, nos termos do art. 41, III, da Lei de Recuperação Judicial.

1.2.21. “Credores Trabalhistas”: são os Credores detentores de Créditos Trabalhistas, nos termos do art. 41, I, da Lei de Recuperação Judicial.

1.2.22. “Data do Pedido”: a data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado pelas Recuperandas, dia 06 de fevereiro de 2024.

1.2.23. “Dia Útil”: qualquer dia que não seja sábado, domingo ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias no Estado de São Paulo não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar.

1.2.24. “Direito de Preferência”: significa o direito de preferência que o Proponente *Stalking Horse* tem assegurado para adquirir a UPI Elisa Agro, na forma deste Plano e do respectivo Edital, assegurando a ele o direito de igualar eventual proposta de valor superior à sua Proposta Vinculante de *Stalking Horse* e arrematar a UPI Elisa Agro objeto de sua Proposta Vinculante.

1.2.25. “Edital”: trata-se do edital que poderá ser publicado pelas Recuperandas para fins de divulgação e convocação do Processo Competitivo para alienação da UPI Elisa Agro,

que deverá prever, dentre outros (i) as condições mínimas para aquisição; e (ii) os requisitos para a participação no Processo Competitivo, observado o Direito de Preferência e as demais disposições do Plano.

**1.2.26. “Encerramento da Recuperação Judicial”:** significa a data do trânsito em julgado da sentença de encerramento da Recuperação Judicial, na forma do art. 63 da Lei de Recuperação Judicial.

**1.2.27. “Grupo Elisa Agro”:** significa, em conjunto, a Elisa Agro Sustentável Ltda., MTR Agro Empreendimentos e Participações Ltda., Fabrício Mitre e Maria Elisa Marcondes Mitre, todos em recuperação judicial, conforme qualificados nos autos da Recuperação Judicial.

**1.2.28. “Homologação do Plano”:** data da publicação da decisão judicial do Juízo da Recuperação que homologar o Plano nos termos do art. 45 ou art. 58, *caput* e §1º, da Lei de Recuperação Judicial, conforme o caso.

**1.2.29. “IPCA”:** significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, produzido e divulgado continuamente pelo Sistema Nacional de Índices de Preços ao Consumidor – SNIPC, e que tem por objetivo medir a inflação de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo referentes ao consumo pessoal das famílias brasileiras.

**1.2.30. “Juízo da Recuperação”:** juiz/juíza de direito da Vara Única da Comarca de Aruanã, Estado de Goiás.

**1.2.31. “Laudo de Avaliação de Ativos”:** tem o significado definido na Cláusula 2.3 deste Plano.

**1.2.32. “Lei Aplicável”:** significa toda e qualquer lei, norma, ou dispositivo legal, decreto, regulamento, portaria, código ou política, ordem, decisão ou sentença (incluindo arbitral), local ou estrangeira, federal, estadual ou municipal, de qualquer Autoridade Governamental, que esteja em vigor.

**1.2.33. “Lei de Recuperação Judicial”:** Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

**1.2.34. “Lista de Credores”:** a lista constante do Mov. 1 dos autos da Recuperação Judicial, conforme substituída pela relação de credores de que trata o art. 7, §2º da Lei de Recuperação Judicial e alterada pelas decisões acerca das respectivas impugnações e habilitações de créditos.

1.2.35. “Opção A – Credores com Garantia Real”: significa a opção de pagamento dos Credores com Garantia Real prevista na Cláusula 9.2 deste Plano.

1.2.36. “Opção B – Credores com Garantia Real”: significa a opção de pagamento dos Credores com Garantia Real prevista na Cláusula 9.3. deste Plano.

1.2.37. “Opção A – Credores Quirografários”: significa a opção de pagamento dos Credores Quirografários prevista na Cláusula 10.2 deste Plano.

1.2.38. “Opção B – Credores Quirografários”: significa a opção de pagamento dos Credores Quirografários prevista na Cláusula 10.3 deste Plano.

1.2.39. “Opção A – Credores ME e EPP”: significa a opção de pagamento dos Credores ME e EPP prevista na Cláusula 11.2. deste Plano.

1.2.40. “Opção B – Credores ME e EPP”: significa a opção de pagamento dos Credores ME e EPP prevista na Cláusula 11.3. deste Plano.

1.2.41. “Plano”: este plano de recuperação judicial das Recuperandas, na forma como é apresentado e, conforme o caso, eventuais aditamentos aprovados na Assembleia Geral de Credores.

1.2.42. “Pedido de Habilitação”: tem o significado definido na Cláusula 6.4. deste Plano.

1.2.43. “Proponente *Stalking Horse*”: significa o primeiro proponente para a aquisição da UPI Elisa Agro na forma desta Plano e respectivo Edital, no âmbito de um Processo Competitivo, mediante a apresentação de uma Proposta Vinculante de *Stalking Horse*.

1.2.44. “Processo Competitivo”: tem o significado definido na Cláusula 6.1. deste Plano.

1.2.45. “Proposta Fechada”: significa uma proposta para aquisição da UPI Elisa Agro, no contexto de um Processo Competitivo, que respeita as condições mínimas estabelecidas neste Plano e no respectivo Edital.

1.2.46. “Proposta Vinculante de *Stalking Horse*”: significa a proposta vinculante, irrevogável e irretroatável que poderá ser apresentada para as Recuperandas por um Proponente *Stalking Horse*, no contexto de um Processo Competitivo para adquirir a UPI Elisa Agro na forma deste Plano e do respectivo Edital, até antes da publicação do

respectivo Edital de alienação, cujas condições serão retratadas no respectivo Edital e a quem será assegurado Direito de Preferência.

**1.2.47.** “Recuperação Judicial”: significa o processo de recuperação judicial ajuizado pelas Recuperandas, em curso perante o Juízo da Recuperação, autos nº 5076572-06.2024.8.09.0175.

**1.2.48.** “Termo de Adesão”: significa todo e qualquer termo de adesão celebrado entre as Recuperandas e seus Credores para fins do quanto disposto no art. 45-A *caput*, art. 45-A, § 1º e art. 56-A da Lei de Recuperação Judicial.

**1.2.49.** “Tributos”: significa todo e qualquer encargo governamental compulsório instituído por Lei Aplicável e que não constitua sanção de ato ilícito, seja ele federal, estadual ou municipal, local ou estrangeiro, de qualquer natureza ou espécie, sobre qualquer fato gerador ou base de cálculo (incluindo, sem se limitar a, impostos, contribuições de qualquer espécie, taxas, encargos parafiscais, empréstimos compulsórios ou quaisquer encargos de natureza similar, e incluindo todos os juros, encargos, correção e/ou atualização monetária, multas, penalidades de qualquer natureza e qualquer valor adicional devido com relação ao valor do Tributo).

**1.2.50.** “UPI Elisa Agro”: significa a unidade produtiva isolada a ser criada especialmente para o fim de alienação, composta por (i) a integralidade das quotas representativas do capital social da Elisa Agro, nos termos dos artigos 50, XVIII, 60 e 142 da Lei de Recuperação Judicial e respeitados os termos e condições estipulados no Capítulo III, composta pelos bens e ativos atualmente de propriedade da Elisa Agro, bem como dos passivos atrelados a tais bens e ativos, conforme indicado no Laudo de Avaliação de Ativos, exceto pelos ativos descritos no **Anexo 5.1 - A**; e (ii) os ativos indicados no **Anexo 5.1 - B**, de propriedade das demais Recuperandas.

## PARTE II – DO OBJETIVO DO PLANO

### 2. OBJETIVO DO PLANO

**2.1. Objetivo.** Diante da existência de dificuldade das Recuperandas em cumprir com suas obrigações financeiras, o presente Plano prevê a realização de medidas que objetivam a reestruturação de dívidas das Recuperandas, a geração de fluxo de caixa operacional necessário ao pagamento da dívida e a geração de recursos necessários para a continuidade das atividades das Recuperandas, devidamente dimensionadas para a nova realidade do Grupo Elisa Agro.

**2.2. Razões da Recuperação Judicial.** A crise do Grupo Elisa Agro, de modo resumido, decorre de diversos fatores, conforme razões expostas na petição inicial da Recuperação Judicial, dentre eles *(i)* a pandemia causada pela covid-19, que compeliu autoridades de países a adotar medidas duras de isolamento social, o que gerou severas dificuldades para a montagem, manutenção e ampliação de toda a estrutura utilizada pelo Grupo Elisa Agro; *(ii)* mais recente, a guerra entre a Ucrânia e a Rússia, iniciada em 24/02/2022, a qual afetou fortemente o setor do agronegócio brasileiro e os preços de insumos agrícolas; *(iii)* o expressivo aumento da taxa da Selic a partir do ano de 2020, que resultou em uma severa crise de liquidez; *(iv)* severa crise hídrica que atingiu as fazendas localizadas em Aporé em 2021, o que comprometeu, drasticamente, as lavouras de milho e soja, diminuindo o caixa; *(v)* a partir do segundo semestre de 2020, as safras foram prejudicadas por questões climáticas adversas – graves secas na região na qual as Recuperandas exercem suas atividades, o que demandou maiores investimentos para manutenção da produtividade; e *(vi)* ainda, no 4º (quarto) trimestre de 2023, a situação climática atípica, com elevadas temperaturas, prejudicou sobremaneira as lavouras, levando a queda de produtividade em toda a região centro-oeste. Este panorama, somado à imprescindibilidade de grandes investimentos destinados ao cultivo e manutenção das safras, fez com que as Recuperandas se sujeitassem a necessidade de se alavancar cada vez mais, em um mercado com altas taxas de juros e sujeitos a variações cambiais. Todos esses fatores, conforme já devidamente demonstrados na petição inicial da Recuperação Judicial, geraram a crise econômico-financeira e de liquidez das Recuperandas.

**2.3. Viabilidade Econômica do Plano.** Em cumprimento ao disposto no artigo 53, incisos II e III, da Lei de Recuperação Judicial, o Laudo da Viabilidade Econômica deste Plano encontra-se no **Anexo 2.3** e integra o Plano para todos os fins e efeitos.

**2.4. Avaliação dos ativos das Recuperandas.** Em atendimento ao disposto no artigo 53, inciso III, da Lei de Recuperação Judicial, o laudo de avaliação dos bens e ativos das Recuperandas, subscrito por empresa especializada, integra o presente Plano na forma do **Anexo 2.4**.

## PARTE III – MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

### 3. MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

**3.1. Medidas de Recuperação.** Como solução mais eficiente para a equalização e liquidação de parte substancial do passivo das Recuperandas, o presente Plano prevê: *(a)* a reestruturação do passivo das Recuperandas, com a novação dos Créditos, nos termos do artigo 59 da Lei de Recuperação Judicial; *(b)* o pagamento dos Credores, nos termos da Lei de Recuperação Judicial e em observância às condições previstas neste Plano; *(c)*

a preservação de investimentos essenciais para a manutenção das atividades das Recuperandas; e *(d)* a alienação da UPI Elisa Agro.

#### 4. MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES E NECESSIDADE DE NOVOS FORNECIMENTOS

4.1. **Manutenção das Atividades e Novos Fornecimentos.** Sujeito às limitações previstas em lei, as Recuperandas resguardam-se o direito e a faculdade de desenvolver suas atividades e de realizar todos os atos consistentes com seu objeto social, dentro do curso normal dos seus negócios, inclusive no que tange à renovação, pagamento ou contratação de novas parcerias agrícolas, arrendamentos rurais, novos fornecimentos e/ou prestadores de serviços, sejam com novos ou atuais parceiros, arrendadores, fornecedores ou prestadores de serviço, desde que em condições comerciais normais de mercado com cada um dos parceiros, arrendadores, fornecedores e prestadores de serviço, sem a necessidade de prévia autorização da AGC ou do Juízo da Recuperação, desde que não implique alienação e/ou oneração de ativos além daqueles previstos expressamente neste Plano.

#### 5. CRIAÇÃO E ALIENAÇÃO DA UPI ELISA AGRO

5.1. **UPI Elisa Agro.** De forma a incrementar as medidas voltadas à sua recuperação, as Recuperandas poderão organizar, em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da Homologação do Plano, processo competitivo, na modalidade de propostas fechadas, para alienação da UPI Elisa Agro, sob a forma de unidade produtiva isolada, nos termos do artigo 50, inciso XVIII, e artigos 60 e 142 da Lei de Recuperação Judicial ao adquirente que apresentar a melhor proposta para tanto.

5.1.1. Comporão a UPI Elisa Agro: *(i)* a integralidade das quotas representativas do capital social da Elisa Agro, nos termos dos artigos 50, XVIII, 60 e 142 da Lei de Recuperação Judicial e respeitados os termos e condições estipulados no Capítulo III, composta pelos bens e ativos atualmente de propriedade da Elisa Agro, bem como dos passivos atrelados a tais bens e ativos, conforme indicado no Laudo de Avaliação de Ativos, exceto pelos ativos descritos no **Anexo 5.1 - A**; e *(ii)* os ativos indicados no **Anexo 5.1 - B**, de propriedade das demais Recuperandas.

5.1.2. A alienação da UPI Elisa Agro será realizada por meio de operação societária ou contratual a ser determinada conjuntamente com o adquirente, respeitadas as demais condições previstas neste Plano.

5.2. **Forma de Alienação.** O processo competitivo para alienação da UPI Elisa Agro

será conduzido em certame judicial na modalidade de propostas fechadas, cujos termos e condições constarão do Edital, nos termos dos artigos 141 e 142 da Lei de Recuperação Judicial, e deverá ocorrer em até 45 (quarenta e cinco) dias da Homologação do Plano, observados os procedimentos constantes da Cláusula 6 deste Plano.

**5.3. Propostas para Aquisição da UPI Elisa Agro:** As propostas para aquisição da UPI Elisa Agro deverão obrigatoriamente, no mínimo:

- (i) apresentar o preço de aquisição oferecido pelo interessado, cujo preço mínimo poderá ser definido pelo Edital;
- (ii) prever pagamento em moeda corrente nacional, à vista ou a prazo, desde que aceito pelo respectivo Edital; e
- (iii) respeitar quaisquer outras condições determinadas no respectivo Edital do Processo Competitivo, inclusive eventual proposta *Stalking Horse*, se aplicável.

**5.3.1.** Não será aceita qualquer condição, suspensiva ou resolutiva, ou que exija a imposição de ônus adicionais às Recuperandas e/ou aos Credores, de modo que eventuais propostas que contiverem disposições nesse sentido serão automaticamente desconsideradas.

**5.3.2.** Poderão apresentar propostas os interessados pessoas naturais ou jurídicas com comprovada capacidade financeira de compra e idoneidade negocial atestada por carta de referência bancária assinada por Banco de Primeira Linha, e mediante a disponibilização de demonstrações financeiras auditadas e outros documentos necessários para a avaliação creditícia e cumprimento das normas regulatórias aplicáveis.

**5.3.3.** As propostas poderão ser apresentadas conjuntamente por mais de um interessado, sendo certo que o(s) adquirente(s) será(ão) responsável(is) em caráter solidário, nos termos dos artigos 264 e seguintes do Código Civil, pelo cumprimento de todas as disposições da respectiva proposta, incluindo o pagamento do preço para aquisição, caso consagrada como Proposta Vencedora (conforme este termo é abaixo definido).

## **6. PROCESSO COMPETITIVO PARA ALIENAÇÃO DA UPI ELISA AGRO**

**6.1. Processo Competitivo.** Caso constituída, a UPI Elisa Agro será alienada mediante a realização de processo competitivo específico, na modalidade de propostas fechadas,

nos termos dos artigos 60 e 142 da Lei de Recuperação Judicial, em sessão presencial ou virtual, conforme data, horário e local estabelecidos no respectivo Edital, cuja publicação será requerida pelas Recuperandas nos autos da Recuperação Judicial, podendo as Recuperandas contratarem, inclusive, agente especializado para tanto (“Processo Competitivo”).

**6.1.1.** Caso o Processo Competitivo reste infrutífero por qualquer razão, as Recuperandas poderão, a seu exclusivo critério, promover novo(s) Processo(s) Competitivo(s) para alienação da UPI Elisa Agro.

**6.2. Stalking Horse.** De forma a maximizar a celeridade para a alienação da UPI Elisa Agro, e do valor dos ativos e à redução de custos no procedimento, ficam as Recuperandas autorizadas a buscar propostas vinculantes para a aquisição da UPI Elisa Agro. Caso, antes da publicação do Edital de venda da UPI Elisa Agro, as Recuperandas tenham recebido uma Proposta Vinculante de *Stalking Horse* para sua aquisição que entendam benéfica e consoante com os termos deste Plano, o ofertante da referida proposta terá o direito de participar do referido Processo Competitivo na qualidade de Proponente *Stalking Horse*, podendo a ele ser outorgados os direitos previstos nesta Cláusula, em contrapartida aos esforços despendidos na apresentação da Proposta Vinculante.

**6.2.1.** O Edital deverá informar e descrever os termos da proposta do Proponente *Stalking Horse*. O Proponente *Stalking Horse* terá assegurado a seu favor Direito de Preferência na aquisição da UPI Elisa Agro, de modo que, caso seja verificada, após a divulgação das Propostas Fechadas no âmbito do Processo Competitivo, a existência de uma Proposta Fechada com valor de aquisição superior àquele constante da Proposta Vinculante, o Proponente *Stalking Horse* poderá, a seu exclusivo critério, igualar tal proposta para garantir a aquisição da UPI, desde que apresente, nos autos da Recuperação Judicial, e em até 5 (cinco) dias contados da realização do Processo Competitivo de alienação da respectiva UPI, uma oferta vinculante e final de valor igual ou superior àquele estipulado na Proposta Fechada de maior valor.

**6.3. Data room.** As Recuperandas criarão *data room* virtual com as informações necessárias para a avaliação dos bens e ativos que irão compor a UPI Elisa Agro, bem como disponibilizarão equipe responsável por responder às dúvidas dos interessados em adquirir a UPI Elisa Agro. O acesso ao *data room* será disponibilizado aos interessados mediante a apresentação de termo de confidencialidade assinado, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Grupo Elisa Agro aos interessados que assim solicitarem. O acesso ao *data room* deverá ser disponibilizado em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento do respectivo termo de confidencialidade.

**6.3.1.** As Recuperandas se obrigam a franquear o acesso *in loco* a quaisquer interessados na aquisição da UPI Elisa Agro, caso aplicável e desde que previamente agendado e acordado de forma a não prejudicar suas atividades operacionais, para que possam verificar o estado dos bens e ativos que serão vertidos para a UPI Elisa Agro.

**6.4. Habilitação de Interessados.** No prazo previsto no Edital do Processo Competitivo da UPI Elisa Agro, os interessados em participar do respectivo Processo Competitivo – pessoas naturais ou jurídicas – deverão habilitar-se por meio de protocolo de petição nos autos da Recuperação Judicial e/ou e-mail direcionado às Recuperandas ou ao agente especializado contratado para tanto, informando seu interesse em oferecer eventual Proposta Fechada para aquisição da UPI Elisa Agro declarando-se expressamente ciente de que (i) incorrerá em multa e indenização em caso de inadimplemento das obrigações assumidas na Proposta Fechada apresentada, conforme previsto no Edital; e (ii) deverá respeitar as condições previstas neste Plano (“Pedido de Habilitação”).

**6.4.1.** O Pedido de Habilitação deverá estar acompanhado de documentação que comprove a capacidade financeira de compra e idoneidade negocial do proponente, notadamente extrato de aplicação financeira com liquidez diária ou demonstrativo de caixa ou carta de crédito emitida por Banco de Primeira Linha, sem prejuízo da disponibilização de quaisquer outros documentos necessários para a avaliação creditícia e cumprimento das normas regulatórias aplicáveis a critério do interessado.

**6.5. Entrega das Propostas Fechadas.** Os interessados habilitados deverão entregar suas Propostas Fechadas à Administradora Judicial e/ou às Recuperandas ou ao agente especializado, se contratado para tanto, no endereço e no prazo indicados no respectivo Edital. As Propostas Fechadas deverão respeitar todas as condições determinadas no respectivo Edital do Processo Competitivo e neste Plano, incluindo, mas sem se limitar, as condições previstas na Cláusula 5.3.

**6.6. Abertura das Propostas.** A abertura das Propostas Fechadas será conduzida pelo agente especializado, se contratado para tanto, pela Administradora Judicial, ou pelas Recuperandas, conforme definido pelo Edital, e realizada em sessão presencial ou virtual, no dia, horário e local estabelecido no Edital específico, podendo comparecer para fins de acompanhamento os interessados habilitados para apresentação de Propostas Fechadas e os Credores. A Administradora Judicial, agente especializado ou as Recuperandas promoverão a abertura de todas as Propostas Fechadas apresentadas e anunciará o teor de

cada Proposta Fechada aos presentes.

**6.7. Proposta Vencedora.** Salvo em caso de existência de proposta de *Stalking Horse*, será automaticamente considerada vencedora a Proposta Fechada que apresentar o maior preço líquido de aquisição e for igual ou superior a eventual preço mínimo estabelecido no Edital e/ou neste Plano.

**6.7.1.** Em caso de empate entre pelo menos 2 (duas) Propostas Fechadas, a definição da Proposta Vencedora caberá às Recuperandas e será formalizada no ato de abertura das Propostas Fechadas.

**6.8. Homologação Judicial das Propostas Vencedoras.** Durante o período de supervisão judicial, a Proposta Vencedora deverá ser homologada pelo Juízo da Recuperação (“Homologação Judicial da Proposta Vencedora”).

**6.9. Destinação dos Recursos decorrentes da alienação da UPI Elisa Agro.** Os recursos decorrentes da alienação da UPI Elisa Agro serão obrigatoriamente utilizados pelo Grupo Elisa Agro de acordo com a seguinte ordem de alocação:

(i) em primeiro lugar, a critério do Grupo Elisa Agro, para antecipação do pagamento dos Créditos detidos pelos Credores Colaboradores, nos termos da Cláusula 12.3 deste Plano;

(ii) realizado o pagamento previsto no item “(i)” acima ou caso as Recuperandas optem por não antecipar o pagamento dos Créditos detidos pelos Credores Colaboradores, eventual saldo será utilizado para pagamento dos Credores Não Sujeitos Aderentes, até o limite do valor dos bens objeto das garantias constituídas em seu favor, sendo que eventual saldo será pago conforme Opção B – Credores Quirografários; e

(iii) realizado o pagamento previsto no item “(ii)” acima, eventual saldo será utilizado pelas Recuperandas para manutenção de suas atividades.

## PARTE IV – PAGAMENTO DOS CREDITORES

### 7. NOVAÇÃO

**7.1. Novação.** Com a Homologação do Plano, os Créditos serão novados. Mediante a referida novação e, salvo se expresso de forma diversa no Plano, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como

outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com este Plano e seus respectivos Anexos deixarão de ser aplicáveis. Os créditos novados na forma do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial constituirão dívida reestruturada, conforme disposta neste Plano.

## 8. PAGAMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS (CLASSE I)

**8.1. Pagamento dos Credores Trabalhistas (Classe I).** Os Credores Trabalhistas receberão o pagamento de seus Créditos Trabalhistas, limitado ao valor de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por Credor Trabalhista ou ao valor do respectivo Crédito Trabalhista, o que for menor, corrigidos pelo IPCA, em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e fixas, vencendo-se a primeira no mês seguinte ao da Homologação do Plano ou da data da definitiva habilitação do respectivo Crédito Trabalhista, caso seja feita posteriormente à Homologação do Plano.

**8.2.** Não há, na data de deliberação deste Plano, tampouco as Recuperandas reconhecem, Créditos Trabalhistas em valor superior a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos. Sem prejuízo, na eventualidade de serem habilitados, por decisão final transitada em julgado, Créditos Trabalhistas acima de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, o montante de tais Créditos Trabalhistas que exceder o valor equivalente a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos será pago conforme Opção B – Credores Quirografários.

**8.3. Quitação:** Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos Trabalhistas.

## 9. PAGAMENTO DOS CREDORES COM GARANTIA REAL (CLASSE II)

**9.1. Pagamento de Créditos com Garantia Real.** Os Credores com Garantia Real deverão optar por uma das opções de pagamento previstas abaixo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da Homologação do Plano, mediante o protocolo nos autos da Recuperação Judicial, sem prejuízo de enviar uma cópia de tal petição às Recuperandas.

**9.1.1.** Terá o pagamento de seus Créditos com Garantia Real automaticamente alocado na Opção B – Credores com Garantia Real, o Credor com Garantia Real que, por qualquer motivo, não se manifestar tempestivamente no prazo previsto acima ou não indicar de forma clara a opção escolhida.

**9.2. Opção A – Credores com Garantia Real.** Os Credores com Garantia Real que escolherem expressamente essa opção de pagamento receberão até R\$ 48.000,00

(quarenta e oito mil reais), limitado ao valor do respectivo Crédito com Garantia Real, em até 30 (trinta) dias a contar da Homologação do Plano, sem a incidência de qualquer correção monetária ou encargos.

**9.2.1. Quitação.** Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos com Garantia Real.

**9.3. Opção B – Credores com Garantia Real.** Os Credores com Garantia Real que escolherem expressamente essa opção de pagamento receberão o montante equivalente a 15% (quinze por cento) de seus Créditos com Garantia Real, corrigidos pela variação do IPCA, limitado a 1,5% (um e meio por cento) ao ano, em 5 (cinco) parcelas anuais, iguais e sucessivas, sendo a primeira parcela devida no último Dia Útil de dezembro de 2039 e as demais até o último Dia Útil dos anos seguintes. Caso as Recuperandas adimplam integral e tempestivamente o pagamento de referida parcela, o montante equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) do Crédito com Garantia Real, conforme o caso, será, a título de bônus de adimplência, considerado remido, nos termos do artigo 385 e seguintes do Código Civil, e não poderá ser exigido das Recuperandas ou quaisquer garantidores.

**9.3.1. Quitação.** Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos com Garantia Real.

## 10. PAGAMENTO DOS CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)

**10.1. Pagamento de Créditos Quirografários.** Os Credores Quirografários deverão optar por uma das opções de pagamento previstas abaixo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da Homologação do Plano, mediante o protocolo nos autos da Recuperação Judicial, sem prejuízo de enviar uma cópia de tal petição às Recuperandas.

**10.1.1.** Terá o pagamento de seus Créditos Quirografários automaticamente alocado na Opção B –Credores Quirografários, o Credor Quirografário que, por qualquer motivo, não se manifestar tempestivamente no prazo previsto acima ou não indicar de forma clara a opção escolhida.

**10.2. Opção A – Credores Quirografários.** Os Credores Quirografários que escolherem expressamente essa opção de pagamento receberão até R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), limitado ao valor do respectivo Crédito Quirografário, em até 30 (trinta) dias a contar da Homologação do Plano, sem a incidência de qualquer correção monetária ou encargos.

**10.2.1. Quitação.** Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos Quirografários.

**10.3. Opção B – Credores Quirografários.** Os Credores Quirografários que escolherem expressamente essa opção de pagamento receberão o montante equivalente a 15% (quinze por cento) de seus Créditos Quirografários, corrigidos pela variação do IPCA, limitado a 1,5% (um e meio por cento) ao ano, em 5 (cinco) parcelas anuais, iguais e sucessivas, sendo a primeira parcela devida até o último Dia Útil de dezembro de 2039 e as demais até o último Dia Útil dos anos seguintes. Caso as Recuperandas adimplam integral e tempestivamente o pagamento de referida parcela, o montante equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) do Crédito Quirografário, conforme o caso, será, a título de bônus de adimplência, considerado remido, nos termos do artigo 385 e seguintes do Código Civil, e não poderá ser exigido das Recuperandas ou quaisquer garantidores.

**10.3.1. Quitação.** Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos Quirografários.

## **11. PAGAMENTO DOS CREDORES ME E EPP (CLASSE IV)**

**11.1. Pagamento dos Credores ME e EPP.** Os Credores ME e EPP deverão optar por uma das opções de pagamento previstas abaixo, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da Homologação do Plano, mediante protocolo nos autos da Recuperação Judicial, sem prejuízo de enviar uma cópia de tal petição às Recuperandas.

**11.1.1.** Terá o pagamento de seus Créditos ME e EPP automaticamente alocado na Opção B – Credores ME e EPP, o Credor ME e EPP que não se manifestar tempestivamente no prazo previsto acima.

**11.2. Opção A – Credores ME e EPP.** Os Credores ME e EPP que escolherem expressamente essa opção de pagamento receberão até R\$ 9.000,00 (nove mil reais), limitado ao valor do seu respectivo Crédito ME e EPP, em até 30 (trinta) dias contados a partir da Homologação do Plano, ou a partir da definitiva habilitação do respectivo Crédito ME e EPP, caso esta seja feita posteriormente à Homologação do Plano, sem a incidência de qualquer correção monetária ou encargos.

**11.2.1.** O pagamento realizado na forma estabelecido acima acarretará a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos ME e EPP alocados na

Opção A – Credores ME e EPP, sendo certo que eventuais saldos remanescentes serão sumariamente considerados quitados para os devidos fins.

**11.3. Opção B – Credores ME e EPP:** Os Credores ME e EPP que escolherem expressamente essa opção de pagamento receberão o montante equivalente a 15% (quinze por cento) de seus Créditos ME e EPP, corrigidos pela variação do IPCA, limitado a 1,5% (um e meio por cento) ao ano, em 5 (cinco) parcelas anuais, iguais e sucessivas, sendo a primeira devida até o último Dia Útil de dezembro de 2039 e as demais até o último Dia Útil dos anos seguintes. Caso as Recuperandas adimplam integral e tempestivamente o pagamento de referida parcela, o montante equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) do Crédito ME e EPP será, a título de bônus de adimplência, considerado remido, nos termos do artigo 385 e seguintes do Código Civil, e não poderá ser exigido das Recuperandas ou quaisquer garantidores.

**11.3.1.** O pagamento realizado na forma estabelecido acima acarretará a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos ME e EPP alocados na Opção B – Credores ME e EPP.

## 12. PAGAMENTO DOS CREDITORES COLABORADORES

**12.1. Credores Colaboradores I.** Serão considerados Credores Colaboradores I aqueles Credores com Garantia Real que, cumulativamente, anuírem com *(i)* a liberação de todas as garantias reais pignoratícias constituídas em seu favor cujo bem componha a UPI Elisa Agro; e *(ii)* a suspensão de quaisquer ações e execuções em curso, ou novas ajuizadas, bem como a abstenção de iniciar novas ações ou execuções contra as Recuperandas, sócios, acionistas, diretores, afiliados, avalistas, fiadores e garantidores, sendo que, neste caso, a totalidade dos Créditos com Garantia Real detidos por tais credores farão jus a pagamento diferenciado, conforme condições indicadas na Cláusula 12.3 abaixo (“Credores Colaboradores I”).

**12.1.1.** O Credor com Garantia Real interessado deverá manifestar sua concordância com os requisitos descritos acima em até 30 (trinta) dias contados da Homologação do Plano, mediante envio de notificação às Recuperandas e à Administradora Judicial nesse sentido.

**12.2. Credores Colaboradores II.** Serão considerados Credores Colaboradores II aqueles Credores Quirografários que, cumulativamente, anuírem com *(i)* a liberação de todas as garantias reais hipotecárias constituídas em seu favor por terceiro garantidor alheio ao Grupo Elisa Agro; e *(ii)* a suspensão de quaisquer ações e execuções em curso, ou novas ajuizadas, bem como a abstenção de iniciar novas ações ou execuções contra as

Recuperandas, sócios, acionistas, diretores, afiliados, avalistas, fiadores e garantidores, sendo que, neste caso, a totalidade dos Créditos Quirografários detidos por tais credores farão jus a pagamento diferenciado, conforme condições indicadas na Cláusula 12.3 abaixo (“Credores Colaboradores II”).

**12.2.1.** O Credor Quirografário interessado deverá manifestar sua concordância com os requisitos indicados acima em até 30 (trinta) dias contados da Homologação do Plano, mediante envio de notificação às Recuperandas e à Administradora Judicial nesse sentido.

**12.3. Pagamento dos Credores Colaboradores.** A totalidade dos Créditos com Garantia Real detidos pelos Credores Colaboradores I e a totalidade dos Créditos Quirografários detidos pelos Credores Colaboradores II serão pagos conforme as seguintes condições:

(i) Período de carência de principal: Prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses contados da Homologação do Plano.

(ii) Amortização de Principal: O valor de principal será amortizado em 5 (cinco) parcelas anuais, iguais e sucessivas, sendo a primeira parcela devida até o último Dia Útil do ano do término do período de carência previsto no item “(i)” acima e as demais até o último Dia Útil dos anos seguintes.

(iii) Encargos Financeiros: serão aplicados encargos financeiros equivalentes à variação positiva do CDI, a serem pagos em parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias contados da Homologação do Plano.

**12.3.1.** As Recuperandas poderão, a seu critério, antecipar o pagamento dos Credores Colaboradores, de forma *pro rata* entre eles, com os recursos provenientes da venda da UPI Elisa Agro, nos termos da Cláusula 6.9 deste Plano.

**12.4. Quitação.** Os Créditos detidos por Credores Colaboradores serão considerados como quitados de forma automática, irrevogável e irretroatável, na medida em que os Credores Colaboradores recebam os pagamentos previstos acima.

### 13. PAGAMENTO DOS CREDORES NÃO SUJEITOS ADERENTES

**13.1. Credor Não Sujeito Aderente.** Com exceção dos Credores Não Sujeitos titulares de garantias fiduciárias constituídas sobre bens que comporão a UPI Elisa Agro, cujos Créditos Não Sujeitos serão parte da UPI Elisa Agro e serão assumidos pelo adquirente da UPI Elisa Agro, os demais Credores Não Sujeitos à Recuperação Judicial, em razão de qualquer das hipóteses previstas nos §§ 3º e 4º do artigo 49 da Lei de Recuperação Judicial, poderão aderir à forma de pagamento disposta abaixo (“Credores Não Sujeitos Aderentes”). A adesão deverá ser formalizada a qualquer momento a partir da Homologação do Plano e em até, no máximo, 5 (cinco) dias após a Homologação do Plano, mediante a apresentação de petição neste sentido nos autos da Recuperação Judicial, sem prejuízo de enviar uma cópia de tal petição às Recuperandas.

**13.2. Pagamento Credor Não Sujeito Aderente** Os Credores Não Sujeitos Aderentes serão pagos com os recursos decorrentes da alienação da UPI Elisa Agro, de forma *pro rata e pari passu* entre os Credores Não Sujeitos Aderentes, respeitada a ordem de alocação prevista na Cláusula 6.9. acima. Eventual saldo dos Créditos Não Sujeitos Aderentes, após a destinação dos recursos decorrentes da UPI Elisa Agro, será pago conforme Opção B – Credores Quirografários.

**13.3. Quitação.** Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula acarretarão quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Credores Não Sujeitos Aderentes.

### 14. DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES

**14.1. Forma de Pagamento.** Exceto se expressamente previsto de forma diversa neste Plano, os valores devidos aos Credores, nos termos deste Plano, serão pagos mediante transferência direta de recursos, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), de transferência eletrônica disponível (TED) ou PIX, em conta de cada um dos Credores a ser informada individualmente pelo Credor ou mediante apresentação de petição indicando tal conta nos autos da Recuperação Judicial.

**14.1.1.** Os documentos da efetiva transferência de recursos servirão como comprovante de quitação dos respectivos valores efetivamente pagos pelas Recuperandas, outorgando, portanto, os Credores, a mais ampla, rasa e irrevogável quitação em relação aos valores então pagos.

**14.1.2.** Os Credores deverão informar a conta corrente indicada para pagamento no prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos antes da data do efetivo

pagamento. Caso as Recuperandas recebam a referida informação fora do prazo ora estipulado, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias corridos do recebimento das informações sem que isso implique no atraso ou descumprimento de qualquer disposição do presente Plano.

**14.1.3.** Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias.

**14.1.4.** Todos os pagamentos devidos no âmbito deste Plano, a não ser se expressamente disposto de maneira diversa, serão exigíveis no último Dia Útil do mês de vencimento.

**14.2. Vencimento.** Se não especificado de forma diversa, quaisquer pagamentos devidos no âmbito deste Plano serão exigíveis no último dia do mês em que devidos, sendo certo que, caso o último dia não seja considerado um Dia Útil, o pagamento será exigível no Dia Útil seguinte.

**14.3. Percentuais do Fluxo de Pagamentos.** As projeções de pagamento aqui previstas foram baseadas nos Créditos constantes da Lista de Credores. Qualquer diferença entre a Lista de Credores e o quadro-geral de credores final nos termos do artigo 18 da Lei de Recuperação Judicial acarretará a alteração dos percentuais do pagamento no valor total que será distribuído entre os Credores de cada classe. No caso de divergência ou impugnação de Credor cujo julgamento ocorra após a Homologação do Plano e que venha a alterar o percentual devido a determinado Credor, tal divergência ou impugnação apenas surtirá efeitos para fins deste Plano a partir da data do trânsito em julgado de mencionada decisão, permanecendo íntegros e intactos quaisquer pagamentos efetuados anteriormente com base nos percentuais antigos. Em nenhuma circunstância haverá a majoração *(i)* do fluxo de pagamentos e *(ii)* do valor total a ser distribuído entre os Credores.

**14.4. Valores.** Os valores considerados para o pagamento dos créditos, cálculos de deságio e demais regras de novação, são os constantes da Lista de Credores. Sobre esses valores não incidirão juros, correção monetária, multas e penas contratuais, salvo pelos encargos previstos neste Plano.

**14.5. Depósitos recursais e outros valores das Recuperandas.** Para fins de observância do disposto na Súmula 480 do col. Superior Tribunal de Justiça, os depósitos judiciais, recursais, penhoras e quaisquer outras garantias processuais atualmente

existentes que recaiam sobre ativos de titularidade das Recuperandas e que tenham por objeto assegurar o pagamento de créditos sujeitos à Recuperação Judicial deverão ser liberados em favor das Recuperandas, cabendo aos Credores receberem o pagamento de seus Créditos exclusivamente nos termos e condições previstos neste Plano.

**14.6. Quitação.** Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano, sob quaisquer de suas formas de pagamento, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos com relação aos valores efetivamente pagos de acordo com o Plano, de qualquer tipo e natureza, contra as Recuperandas, inclusive juros, correção monetária, penalidades e multas, quando aplicáveis. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado à parte efetivamente recebida dos Créditos nos termos do artigo 59 da Lei de Recuperação Judicial, e não mais poderão reclamá-los contra as Recuperandas.

**14.7. Parcelamento de Débitos Tributários.** As Recuperandas poderão buscar obter, após a Homologação do Plano, a concessão, seja por via judicial ou administrativa, de parcelamento das dívidas tributárias das Recuperandas.

**14.8. Compensação.** As Recuperandas poderão pagar quaisquer Créditos ou Credores, conforme aplicável e a seu critério, por meio da compensação de (i) créditos de qualquer natureza que tenha contra os Credores; e (ii) Créditos devidos pelos Credores, conforme aplicável, na forma como modificados por este Plano. Neste caso, a compensação extinguirá ambas as obrigações até o limite do valor efetivamente compensado. A não realização da compensação ora prevista não acarretará a renúncia ou a liberação pelas Recuperandas de quaisquer créditos que possa ter contra tais Credores.

**14.9. Garantias.** A quitação dos Créditos na forma estabelecida no Plano implicará a liberação de todos os gravames, ônus, garantias reais sobre bens e direitos de propriedade das Recuperandas e/ou de terceiros, liberando também eventuais, avalistas, garantidores, devedores solidários, fiadores ou coobrigados a qualquer título.

## PARTE V – PÓS-HOMOLOGAÇÃO

### 15. EFEITOS DO PLANO

**15.1. Vinculação do Plano.** As disposições do Plano vinculam as Recuperandas e seus Credores, os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação do Plano.

**15.2. Conflito com Disposições Contratuais.** Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer

Credores em relação a quaisquer obrigações das Recuperandas, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste Plano deverão prevalecer. Tal disposição não se aplica aos contratos e obrigações que não se sujeitam à Recuperação Judicial, nos termos do artigo 49, §3º da Lei de Recuperação Judicial.

**15.3. Medidas judiciais e protestos.** Com a Homologação do Plano, serão extintas todas as execuções judiciais em curso contra as Recuperandas, seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, fiadores, avalistas, sócios ou garantidores que tenham por objeto os Créditos, e os nomes destes serão excluídos do rol dos órgãos de proteção ao crédito (Serasa, SPC, entre outros), sendo que os respectivos Credores deverão buscar a satisfação de seus Créditos conforme os exclusivos termos e condições previstos neste Plano. A Homologação do Plano acarretará **(a)** o cancelamento de todo e qualquer protesto de título emitido contra as Recuperandas que tenha dado origem a qualquer Crédito; e **(b)** a exclusão definitiva do registro do nome das Recuperandas nos órgãos de proteção ao crédito.

**15.4. Garantias.** A quitação dos Créditos na forma estabelecida no Plano implicará na liberação de todos os gravames, ônus, garantias reais sobre bens e direitos de propriedade das Recuperandas e/ou de terceiros, liberando também eventuais, avalistas, garantidores, devedores solidários, fiadores ou coobrigados a qualquer título.

**15.5. Formalização de Documentos e Outras Providências.** As Recuperandas deverão realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que sejam necessários ou adequados para cumprir os termos deste Plano, inclusive, mas não se limitando, à adoção de todos os atos societários para ratificação e cumprimento das obrigações ora assumidas pelas Recuperandas.

**15.6. Divisibilidade das Disposições do Plano.** Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz, o restante dos termos e disposições do Plano permanecerá válido e eficaz.

## 16. MODIFICAÇÃO DO PLANO

**16.1. Modificação do Plano na AGC.** Aditamentos, emendas, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostas pelas Recuperandas a qualquer momento após a Homologação do Plano, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação na AGC convocada para tal fim, sejam aprovadas pelas Recuperandas e aprovadas pelo quórum mínimo da Lei de Recuperação Judicial.

## PARTE VI – DISPOSIÇÕES COMUNS

### 17. DISPOSIÇÕES GERAIS

**17.1. Prazos.** Todos os prazos previstos neste Plano serão contados em dias corridos, exceto se expressamente disposto de forma diversa, de acordo com as regras dispostas abaixo:

- (i) os prazos serão contados desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento;
- (ii) os prazos cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o Dia Útil imediatamente posterior;
- (iii) os prazos serão computados de forma que a data de início do prazo seja sempre um Dia Útil;
- (iv) os prazos de meses e anos expiram, exceto se disposto de forma diversa neste Plano, no dia de igual número do de início ou no imediato, caso falte exata correspondência, observada a regra do item “(ii)” acima;
- (v) os prazos fixados por hora e superiores a 24 (vinte e quatro) horas contar-se-ão mediante conversão em dias, sendo o termo final à meia noite do último dia de prazo; e
- (vi) os prazos cujo cumprimento exija o envio de documento por e-mail ou por meio de correspondência física serão considerados cumpridos de acordo com a data e hora em que efetivamente enviados, independentemente da data e hora em que recebidos, valendo o aviso de entrega como prova de entrega e recebimento.

**17.2. Anexos.** Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante deste Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

**17.2.1.** Em caso de conflito entre disposições contratadas e novadas nos termos deste Plano, este Plano prevalecerá sobre quaisquer outros contratos, verbais ou escritos, bem como todas as demais obrigações não expressamente alteradas por este Plano, deverão se submeter aos efeitos causados pela novação que decorre do artigo 59 da Lei de Recuperação Judicial.

**17.3. Comunicações.** Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas: (a) por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou *courrier*; ou (b) por e-mail quando efetivamente entregues, valendo o aviso de entrega como prova de entrega e recebimento da mensagem. Todas as comunicações devem ser enviadas aos seguintes endereços, salvo se houver alteração devidamente comunicada aos Credores:

**AO GRUPO ELISA AGRO SUSTENTÁVEL LTDA.**

A/C: Jurídico

Endereço: Alameda Santos, 700, 5º Andar, São Paulo/SP, CEP: 01418-002

E-mail: juridicocontratos@elisaagro.com.br, elisaagro@alvarezandmarsal.com e elisaagro@twk.com.br

**À Administradora Judicial (enquanto houver a Recuperação Judicial)  
CROSARA ADVOGADOS ASSOCIADOS**

Endereço: Rua 01, nº 564, Setor Oeste, Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74115-040,

E-mail: rjgrupoelisa@crosara.adv.br

**17.4. Encerramento da Recuperação Judicial.** A Recuperação Judicial será encerrada nos termos dos artigos 61 e 63 da Lei de Recuperação Judicial.

**18. CESSÕES**

**18.1. Cessão de Créditos.** Os Credores poderão ceder seus Créditos a outros Credores ou a terceiros, e a cessão produzirá efeitos desde que (i) as Recuperandas e o Juízo da Recuperação sejam informados e (ii) os cessionários recebam e confirmem o recebimento de uma cópia deste Plano, reconhecendo que o crédito cedido estará sujeito às suas disposições mediante a Homologação do Plano.

**19. LEI E FORO**

**19.1. Lei Aplicável.** Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que haja Créditos originados sob a regência de leis de outra jurisdição e sem que quaisquer regras ou princípios de direito internacional privado sejam aplicadas.

**19.2. Foro.** Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação até o Encerramento da Recuperação Judicial.

Aruanã/GO, 13 de abril de 2024

Valor: R\$ 664.800.000,00  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
ARUANÃ - VARA CIVEL  
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 07/05/2024 10:45:35

## Relação de Anexos

(do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Elisa Agro)

- **Anexo 2.3.** - Laudo de Avaliação de Ativos
- **Anexo 2.4.** – Laudo da Viabilidade Econômica do Plano
- **Anexo 5.1 - A.** – Ativos da Elisa Agro que não serão transferidos com a UPI Elisa Agro
- **Anexo 5.1 – B** – Ativos que serão transferidos com a UPI Elisa Agro e não são de propriedade da Elisa Agro

## LAUDO DOS BENS E ATIVOS

Parecer Técnico sobre o Plano de Recuperação Judicial

Lei 11.101/05, art. 53, Inciso III

ELISA AGRO SUSTENTÁVEL LTDA. ("Elisa Agro");

MTR AGRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. ("MTR Agro");

FABRÍCIO MITRE ("Fabrício"); e

MARIA ELISA MARCONDES MITRE. ("Maria Elisa")

Denominadas em conjunto como "Grupo Elisa Agro" ou "Recuperandas"

Rio de Janeiro, 12 de abril de 2024



## Sumário

1.	CONTEXTO DO PEDIDO .....	3
1.1.	Objeto e Objetivo do Trabalho .....	3
1.2.	Considerações Iniciais .....	3
1.3.	Equipe de Trabalho.....	5
2.	INTRODUÇÃO.....	1
2.1.	Apresentação do Grupo Econômico.....	1
2.2.	Análise do Mercado .....	3
2.3.	Razões para crise .....	7
3.	METODOLOGIA UTILIZADA .....	8
4.	FONTES DE INFORMAÇÃO .....	9
5.	RELAÇÃO DOS BENS E ATIVOS DO GRUPO ELISA AGRO.....	10
5.1.	Análise dos Bens e Ativos – Elisa Agro .....	10
5.1.1.	Composição dos Bens e Ativos – Elisa Agro .....	10
5.1.2.	Avaliação dos Bens e Ativos – Elisa Agro .....	12
5.1.2.1.	Ativo Imobilizado/Intangível .....	12
5.1.2.1.1.	Ativo Imobilizado/Intangível – Visão Contábil.....	12
5.1.2.1.2.	Ativo Imobilizado/Intangível – Avaliação .....	14
5.1.2.2.	Ativo Biológico.....	15
5.1.3.	Resumo da Avaliação dos Bens e Ativos – Elisa Agro .....	16
5.2.	Análise dos Bens e Ativos – MTR Agro .....	17
5.2.1.	Composição dos Bens e Ativos – MTR Agro .....	17
5.2.2.	Avaliação dos Bens e Ativos – MTR Agro .....	17
5.2.2.1.	Propriedade para Investimento .....	18
5.3.	Análise dos Bens e Ativos –Pessoas Físicas .....	18
5.3.1.	Composição dos Bens e Ativos – Pessoas Físicas.....	18
5.3.2.	Avaliação dos Bens e Ativos – Pessoas Físicas.....	20
5.3.2.1.	Ativo Imobilizado .....	20
5.3.2.1.1.	Ativo Imobilizado – Visão Contábil.....	20
5.3.2.1.2.	Ativo Imobilizado – Avaliação .....	21
5.3.2.2.	Propriedade para Investimento .....	22
5.3.3.	Resumo da Avaliação dos Bens e Ativos – Pessoas Físicas.....	23
6.	CONCLUSÃO.....	24
6.1.	ANEXOS.....	25



## 1. CONTEXTO DO PEDIDO

Em 06 de fevereiro de 2024, o Grupo Elisa Agro protocolou requerimento de recuperação judicial perante o Poder Judiciário, com o intuito de readequar a sua situação financeira à nova conjuntura econômica do país, visando a continuidade operacional, a manutenção do emprego de seus funcionários, bem como a manutenção de sua atividade social.

Para o cumprimento das exigências legais sobre a elaboração do seu Plano de Recuperação, o Grupo Elisa Agro nomeou a Meden Consultoria Empresarial Ltda. ("Meden Consultoria"), com sede à Rua Primeiro de Março, nº 23, 22º andar, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.936.447/0001-23, para elaborar o Laudo de Avaliação dos Bens e Ativos do Plano de Recuperação Judicial (adiante "PRJ" ou "Plano"), com base em informações disponibilizadas pelo Grupo Elisa Agro e seus assessores jurídicos e financeiros, em conformidade com o Inciso III do art. 53 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 ("Lei de Recuperação de Empresas").

### 1.1. Objeto e Objetivo do Trabalho

O presente estudo de avaliação dos bens e ativos das Recuperandas, doravante denominado "Laudo de Avaliação", foi elaborado pela Meden Consultoria tendo como objeto o Plano de Recuperação Judicial do Grupo Elisa Agro, o qual foi elaborado pela sua Administração e seus assessores jurídicos e financeiros, em conformidade com o Inciso III do art. 53 da Lei nº 11.101/05. O principal objetivo deste Laudo de Avaliação é identificar e apresentar a avaliação dos bens e ativos das Recuperandas, com base nas informações disponibilizadas.

### 1.2. Considerações Iniciais

O Laudo de Avaliação é apresentado conjuntamente com o Plano de Recuperação Judicial do Grupo Elisa Agro, em conformidade com a legislação brasileira vigente.

O Laudo de Avaliação é composto por projeções baseadas em estimativas obtidas junto a terceiros ou provenientes de fontes públicas, as quais não foram verificadas de forma independente pela Meden Consultoria e não constituem garantias de resultados futuros reais, que podem divergir significativamente, para mais ou para menos, das projeções aqui delineadas. Tal variabilidade decorre da exposição a uma multiplicidade de riscos e incerteza, tais como:

- ✳ Alteração no setor de atuação do Grupo Elisa Agro;
- ✳ Modificações governamentais, tais como mudanças de impostos e tributos dentre outras;



- ✘ Variações nas condições macroeconômicas, como taxa básica de juros, taxa de inflação, taxa de câmbio, risco país, entre outras;
- ✘ Atrasos ou dificuldades na implementação do Plano de Recuperação Judicial; e
- ✘ Alterações nos fatores operacionais do Grupo Elisa Agro.

A Meden Consultoria não é e não será responsável por perdas diretas ou lucros cessantes que sejam decorrentes do uso deste Laudo de Avaliação.

As premissas consideradas no Laudo de Avaliação refletem as expectativas da Administração do Grupo Elisa Agro e seus assessores financeiros em relação ao presente e ao futuro do modelo de negócios do grupo e foram fornecidas por esta através dos documentos disponibilizados e das reuniões presenciais e virtuais realizadas junto à Meden Consultoria. Ressalta-se que o Laudo de Avaliação não foi verificado sob o ponto de vista legal, fiscal, contábil, tendo sido elaborado apenas sob o aspecto econômico-financeiro.

O escopo do Laudo de Avaliação não incluiu a auditoria ou revisão das demonstrações financeiras das empresas do Grupo Elisa Agro, tampouco a verificação da veracidade de todas as informações transmitidas pela Administração das Recuperandas e seus assessores. Declaramos não ter conhecimento de qualquer ação do Grupo Elisa Agro com a intenção de direcionar, limitar ou dificultar nossos trabalhos, inclusive no que tange a prática de atos que possam ter comprometido nosso acesso às informações relevantes para nossa conclusão. Entretanto, não assumimos qualquer responsabilidade ou obrigação relacionada à exatidão, veracidade, integridade ou suficiência de tais informações, as quais são de única e exclusiva responsabilidade das Recuperandas.

Este relatório não constitui, em hipótese alguma, aconselhamento ou recomendação por parte da Meden Consultoria, sendo a decisão a respeito da utilização das informações aqui contidas de responsabilidade única e exclusiva do usuário. Dessa forma, tanto a Meden Consultoria quanto seus sócios e profissionais estão isentos de responsabilidade por quaisquer prejuízos decorrentes da efetivação da transação na qual este relatório se insere.

A Meden Consultoria não assume qualquer responsabilidade de atualizar ou revisar o Laudo de Avaliação com base em eventos posteriores à sua data de emissão.

Reservamo-nos o direito de alterar os cálculos incluídos neste relatório e de revisar nossa opinião caso venhamos a tomar conhecimento de informações relevantes não disponíveis no momento da emissão deste relatório.

O Laudo de Avaliação deve ser considerado em sua integralidade para fins de avaliação independente, uma vez que qualquer análise baseada em partes isoladas ou segmentos fora do



contexto geral é incompleta e pode levar a uma compreensão incompleta e incorreta das conclusões. O Laudo de Avaliação não deve ser empregado para nenhum outro propósito que não o encaminhamento ao Juízo da Recuperação Judicial, como parte integrante do Plano de Recuperação, conforme estipulado na Lei nº 11.101/05, art. 53.

### 1.3. Equipe de Trabalho

A seguir, apresenta-se o currículo dos principais profissionais envolvidos na elaboração e revisão do Laudo de Avaliação:

**Antonio Luiz Feijó Nicolau** – CEO da Meden Consultoria. Advogado, com experiência de mais de 40 anos. Foi durante dez anos auditor externo de Big 4, Diretor de Obrigações Corporativas de Instituição Financeira de grande porte durante dez anos e há 20 anos atua no mercado de consultoria sendo que nos últimos dez anos atuou diretamente na área de consultoria em avaliações em empresa especializada.

**Fellipe Franco Rosman** – Sócio-Diretor da Meden Consultoria. Economista pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RIO) e Contador pela Universidade Estácio de Sá (UNESA), com cursos de especialização em matemática na Universidade Federal Fluminense (UFF) e psicologia na Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), há 10 anos atua no mercado de avaliação de negócios em empresa especializada, tendo vasta experiência em treinamentos técnicos nas áreas de finanças, avaliação de ativos e normas de avaliação.

**Maurício Emerick Leal** - Sócio-Diretor da Meden Consultoria. Mestre em Administração (FGV-RJ), Economista pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) e Contador pela Universidade Estácio de Sá (UNESA), com cursos na ESADE Business School (Barcelona) e INDEG-ISCTE Executive Education (Lisboa), atua no mercado de avaliação há mais de 10 anos, líder de equipe nas áreas de Business Valuation, Gestão Imobiliária, Gestão de Ativo Fixo. cursou o BV 301 - Avaliação de Ativos Intangíveis pelo Institute of International Business Valuers (IIBV), joint venture da ASA com o CICBV (Canadian Institute of Chartered Business Valuers).

**Lucas Pasqualini de Lima** - Sócio-Diretor da Meden Consultoria. Engenheiro pela Universidade Federal Fluminense (UFF) com graduação sanduíche pela Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) na Espanha, com Cursos de Extensão em Finanças e Contabilidade pela University of La Vern, nos Estados Unidos e de Pós-graduação em Direito Societário e Mercados de Capitais pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Desde 2013 atua no mercado de avaliações em transações corporativas, reestruturações societárias, recuperações judiciais, perícias, gestão de ativo imobilizado, avaliação imobiliária, entre outros projetos.



## 2. INTRODUÇÃO

As seções que seguem apresentam uma visão geral do mercado no qual se insere o Grupo Elisa Agro e alguns dos principais motivos que levaram à crise pela qual o grupo passa.

### 2.1. Apresentação do Grupo Econômico



O Grupo Elisa Agro, com sede em Britânia/GO, foi estabelecido há cerca de 20 anos e é formado por sociedades e produtores rurais que, em conjunto compõem grupo econômico com controle compartilhado. Hoje o Grupo Elisa Agro é composto significativamente pelas empresas Elisa Agro e MTR Agro, além das pessoas físicas Fabricio Mitre e Maria Elisa Mitre. De um lado Elisa Agro concentra as atividades relacionadas à agropecuária e produção, ao passo que a MTR Agro caracteriza como sociedade holding, proprietária de bens imóveis utilizados por todo o Grupo Elisa Agro em suas operações. Por sua vez, Fabricio Mitre e Maria Elisa Mitre são empresários com mais de 20 anos de *expertise* no ramo do agronegócio.

O Grupo se estabeleceu no mercado agricultor e pecuário, sendo o pioneiro na utilização de tecnologia de irrigação sustentável, agricultura regenerativa e uso de insumos biológicos no Estado de Goiás. Na última década o Grupo Elisa Agro conquistou um crescimento acelerado, com destaque para os anos de 2020 e 2021, quando focou no desenvolvimento e integração entre lavoura e pecuária. Nesse período destacado o Grupo Elisa Agro chegou a se caracterizar como o maior projeto de agricultura irrigada do país, resultantes da instalação de mais de quarenta pivôs de irrigação.

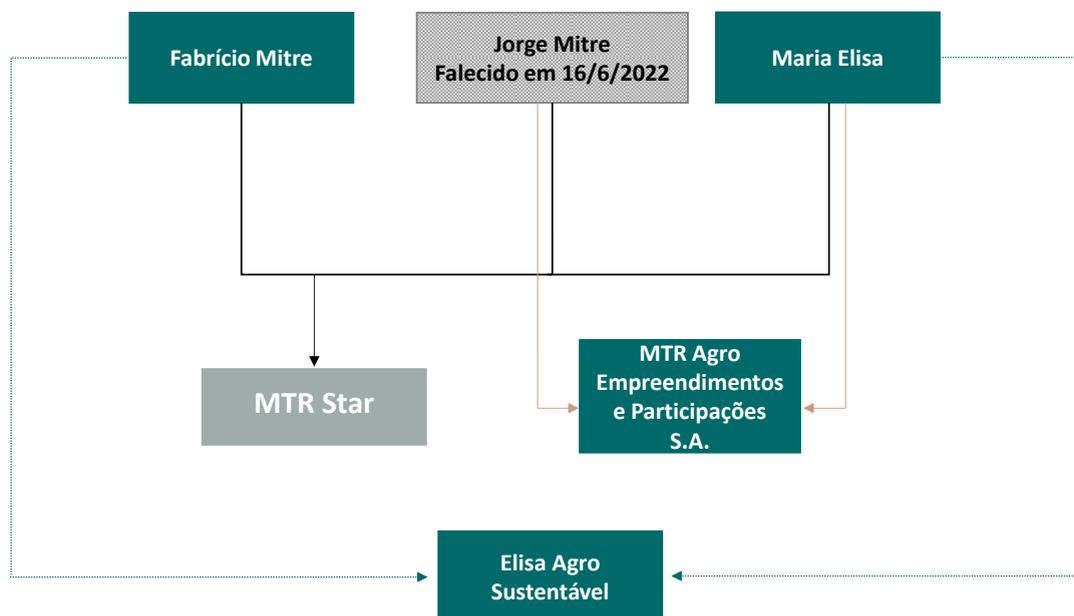
O Grupo Elisa Agro é o segundo maior empregador da região de Britânia/GO (sendo a primeira a própria Prefeitura), contando com 170 colaboradores diretos, o que representa cerca de 20% dos postos de emprego do município de Britânia.

Hoje, o Grupo Elisa Agro conta com mais de 13 mil hectares de terras de plantio, entre fazendas próprias e arrendadas, com 7,2 mil hectares irrigados operando, com 76 pivôs de irrigação instalados, com foco no cultivo de soja, algodão e feijão, sendo um dos maiores produtores nacionais de feijão carioca no Brasil.



A seguir, é apresentado o organograma societário das principais empresas do Grupo Elisa Agro:

## Organograma Societário



**Legenda** ■ Recuperandas ■ Demais Empresas do Grupo Elisa Agro

Figura 1: Organograma Societário do Grupo Elisa Agro



## 2.2. Análise do Mercado

### Breve Análise do Mercado - O Setor Agropecuário no Brasil

O setor agropecuário é um dos segmentos mais importantes da economia brasileira. Inserida no setor primário da economia, a agropecuária é encarregada da produção de alimentos do país, além de ser responsável pelo fornecimento de matérias-primas para diversas indústrias brasileiras e estrangeiras.

O ramo da agropecuária no Brasil desempenha um papel crucial no aquecimento da atividade economia do país, e de acordo com dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA)<sup>1</sup>, é responsável por empregar cerca de 28 milhões de brasileiros, o equivalente à cerca de 29% do total de trabalhadores ativos no Brasil.

Ainda segundo o IPEA, a taxa média anual de crescimento do setor foi de 3,31% entre os anos de 1975 e 2021 e de acordo com o Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada (CEPEA) da USP, o setor representa cerca de 24% do PIB do país<sup>2</sup>. Apresentamos abaixo a evolução da participação do agronegócio no PIB brasileiro.

### Participação do Agronegócio no PIB Brasileiro

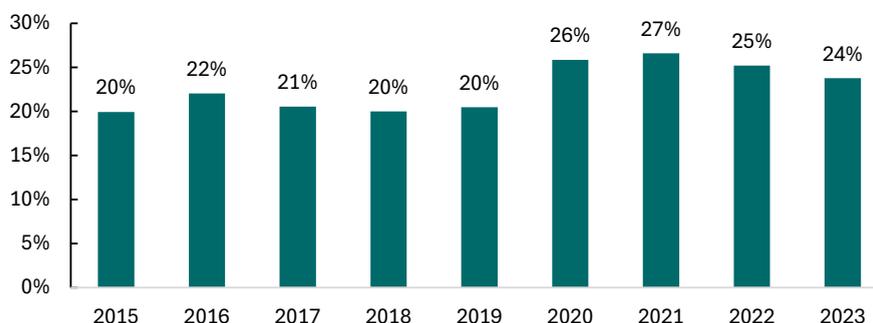


Figura 2: Participação do Agronegócio no PIB Brasileiro

Segundo dados da Confederação de Agricultura e Pecuária (CNA)<sup>3</sup>, o Brasil atualmente é o maior produtor mundial de soja, café, suco de laranja, açúcar e o segundo maior produtor mundial de carne de frango e bovina. Grande parte dessa produção é direcionada ao mercado internacional e o Brasil se posiciona como um dos maiores exportadores mundiais do agronegócio. Adicionalmente, o Brasil é o terceiro maior exportador mundial de produtos agropecuários,

<sup>1</sup> Panorama agropecuária brasileira, disponível em: <https://www.ipea.gov.br/portal/publicacao-item?id=d623fb0c-1ed1-4c15-bcc6-b785180fc3d8>

<sup>2</sup> PIB do agronegócio, disponível em: <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/pib-do-agronegocio-brasileiro.aspx>

<sup>3</sup> Panorama do Agro, disponível em: <https://www.cnabrazil.org.br/cna/panorama-do-agro>



aproximadamente US\$ 150,1 bilhões<sup>4</sup>, atrás apenas de União Europeia e Estados Unidos. Segundo dados da Secretaria de Comércio Exterior, a agropecuária foi responsável por 24% de toda pauta exportadora brasileira em 2023<sup>5</sup>.

Apresentamos abaixo a evolução da participação de cada setor nas exportações brasileiras.



Figura 3: Exportações Brasileiras em 2023, por setor

Segundo dados do IPEA<sup>6</sup>, o setor fechou o ano de 2023 com superávit acumulado no valor de US\$ 148,58 bilhões, o que representa cerca de 5,0% de crescimento frente ao ano anterior. As importações cresceram 3,9%, enquanto as importações caíram 4,5% em relação à 2022.

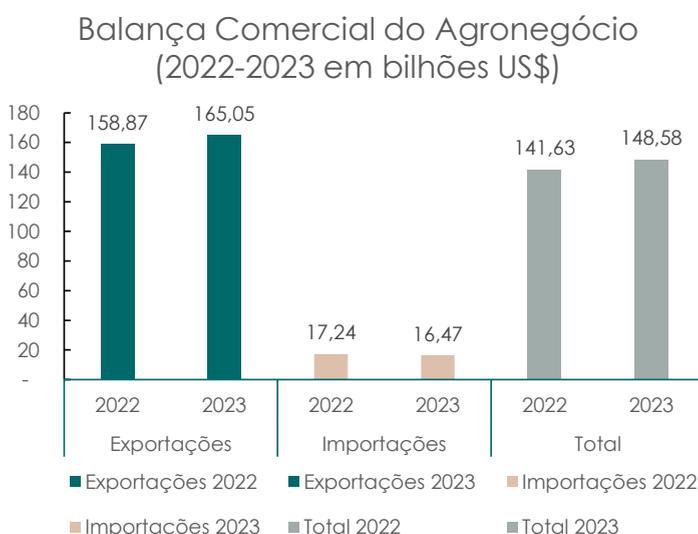


Figura 4: Balança Comercial do Agronegócio (2022-2023)

.A seguir apresentamos o Valor Bruto de Produção (VPB) dos principais produtos agropecuários no Brasil em 2023, segundo dados do CNA.

<sup>4</sup> Informações sobre exportação e importação mundial, disponível em: <https://www.trademap.org/Index.aspx>

<sup>5</sup> Participações nas exportações, disponível em: [https://balanca.economia.gov.br/balanca/publicacoes\\_dados\\_consolidados/pg.html](https://balanca.economia.gov.br/balanca/publicacoes_dados_consolidados/pg.html)

<sup>6</sup> Balança comercial do agronegócio, disponível em: <https://www.ipea.gov.br/cartadeconjuntura/index.php/category/agropecuaria/>.



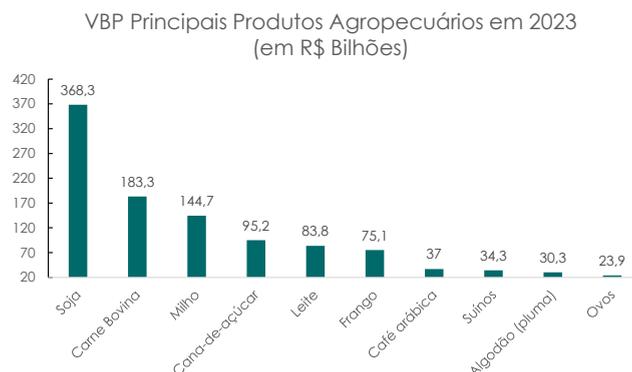


Figura 5: Valor Bruto de Produção dos principais produtos agropecuários no Brasil em 2023

A soja é o principal produto agrícola do país, sendo responsável por 40,4% das exportações agrícolas, além disso a cadeia da soja e do biodiesel foi responsável por cerca de 6% do PIB nacional e 23,2% do PIB do Agronegócio. No cenário global, o Brasil é responsável por cerca de 39% da produção mundial desse grão, alcançando até 58,2% de *share* mundial na exportação de soja. Apesar desses fatos, a tendência apontada pelos especialistas é de queda na safra de 2023/2024, em comparação com 2022/2023. Estimativas apontam que a produção deve atingir 146,9 milhões de toneladas, o que representaria uma queda de 5,0% comparada à safra passada<sup>7</sup>.

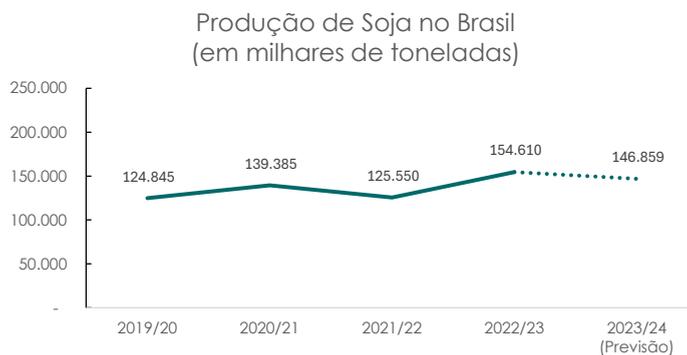


Figura 6: Produção de Soja no Brasil de 2019 a 2024I

Outro destaque nacional é produção de algodão. Segundo o Departamento de Agricultura dos Estados Unidos, o Brasil ultrapassou os EUA, assim se tornando o terceiro maior produtor global de algodão<sup>8</sup>, além de ser o segundo maior exportador desse produto, atrás apenas dos Estados Unidos.

<sup>7</sup> Previsão safra 2023/2024, disponível em: <https://www.conab.gov.br/ultimas-noticias/5425-nova-estimativa-para-safra-de-graos-na-safra-2023-24-e-de-295-6-milhoes-de-toneladas>

<sup>8</sup> Previsão de Produção de Algodão, disponível em: <https://www.infomoney.com.br/business/brasil-supera-eua-na-producao-de-algodao/>



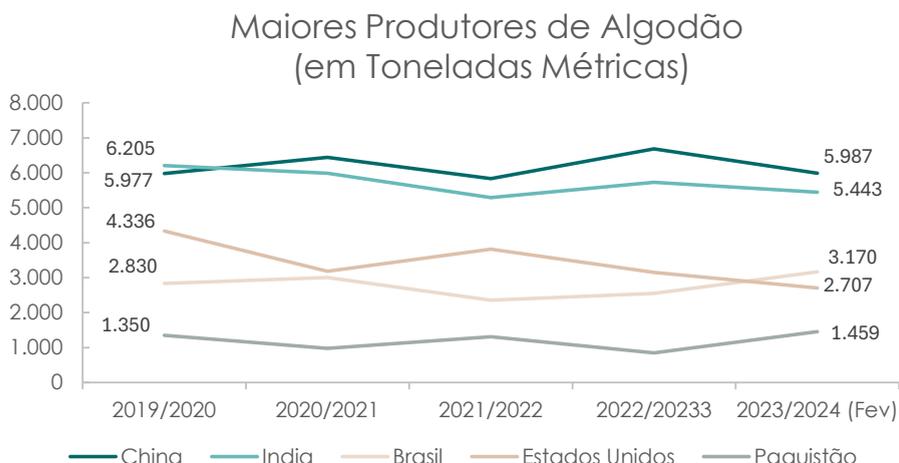


Figura 7: Países com maior produção de algodão de 2020 a 2023

Um dos motivos para o crescimento da produção foi o aumento da porcentagem de produção no estado do Mato Grosso, uma vez que o algodão é uma planta que se desenvolve melhor em regiões mais secas e que as chuvas cessam mais cedo. Atualmente, o estado do Mato Grosso é responsável por 70% da produção nacional, sendo a cidade de Sapezal a maior produtora do país.

Adicionalmente, o milho é também um dos insumos dos quais o Brasil tem relevância mundialmente, uma vez que o país é o terceiro maior produtor do mundo, atrás dos Estados Unidos e da China. A produção brasileira representa 10% do milho produzido mundialmente.

Domesticamente, os estados com maior representatividade na produção são Mato Grosso (33%), Paraná (15%) e Goiás (12%). Junto com a soja, a previsão da safra de 23/24 não é otimista. A queda de 65% das exportações de milho em março de 2024, quando comparado ao mesmo mês no ano anterior é um dado que comprova o pessimismo em torno da colheita atual.

A seguir destacamos o preço histórico das maiores commodities produzidas no Brasil:

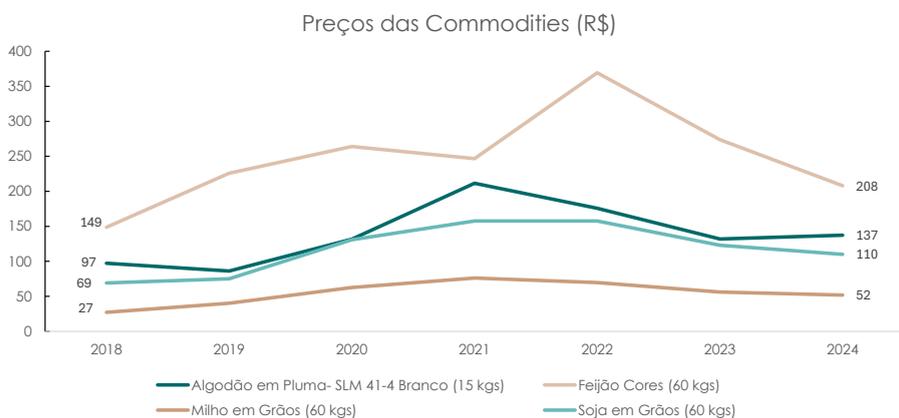


Figura 8: Preço das Commodities de 2018 a 2024



### 2.3. Razões para crise

Conforme apresentado na petição inicial (“Inicial”), elaborada pela administração do Grupo Elisa Agro e seus assessores, contendo o pedido de recuperação judicial do Grupo Elisa Agro, a crise financeira vivenciada pelas Recuperandas se deu por diversos fatores, dentre eles: **(i)** a pandemia causada pela covid-19, que coincidiu com a época em que as Recuperandas haviam realizado investimentos substanciais para a expansão de suas operações que não obtiveram o retorno financeiro esperado, uma vez que as dificuldades operacionais derivadas da pandemia geraram atrasos da entrega e montagem de pivôs de irrigação e equipamentos necessários para o desenvolvimento de suas atividades econômicas; **(ii)** a guerra entre a Ucrânia e a Rússia, iniciada em 24/02/2022, a qual afetou fortemente o setor do agronegócio brasileiro e os preços de insumos agrícolas, especialmente custos de fertilizantes e defensores agrícolas; **(iii)** o aumento da taxa Selic a partir do ano de 2020, que resultou em crise de liquidez; **(iv)** crise hídrica que atingiu as fazendas localizadas em Aporé/GO em 2021, e que comprometeu, drasticamente, as lavouras de milho e soja; **(v)** questões climáticas como graves secas e temperaturas elevadas que afetaram a produtividade rural de toda a região centro-oeste.

Este panorama, somado à necessidade essencial de investimentos em cultivo e manutenção das safras inerentes a atividade agrícola, fez com que as Recuperandas se sujeitassem a necessidade de aumentar seu nível de alavancagem em um mercado com altas taxas de juros e sujeitos a variações cambiais.

Esses fatores, pormenorizados na Inicial elaborada pela administração do Grupo Elisa Agro e seus assessores, geraram a crise econômico-financeira e de liquidez das Recuperandas.



### 3. METODOLOGIA UTILIZADA

No presente relatório, a apresentação e o detalhamento dos ativos do Grupo Elisa Agro foram realizados de modo a apresentar a visão contábil, retirada da documentação de suporte à contabilidade disponibilizada pela companhia, e a visão gerencial, utilizando-se dos controles gerenciais elaborados pela administração do Grupo Elisa Agro e seus assessores financeiros. Posteriormente à apresentação, procedeu-se a avaliação dos mesmos.

No que tange a avaliação de uma ativo de maneira geral, três tipos de abordagens podem ser utilizados para a determinação de seu valor, seja o ativo tangível ou intangível. São elas:

- ✳ Abordagem de Custo – o valor do ativo é mensurado através da análise do investimento necessário para reproduzir um ativo semelhante, que apresente uma capacidade idêntica de geração de benefícios. Esta abordagem parte do princípio da substituição, onde um investidor prudente não pagaria mais por um ativo do que o custo para substituir o mesmo por um substituto pronto/feito comparável. A demonstração do valor de custo através da exposição dos valores contábeis dos ativos de uma entidade está embasada pela abordagem de avaliação denominada Abordagem de Custo.
- ✳ Abordagem de Mercado – o valor do ativo é estimado através da comparação com ativos semelhantes ou comparáveis, que tenham sido vendidos ou listados para venda no mercado primário ou secundário. Quando existem dados de mercado disponíveis, a Abordagem de Mercado é a abordagem normalmente utilizada para a avaliação de ativos.
- ✳ Abordagem da Renda – Nesta abordagem o valor de um ativo é função dos fluxos de caixa que serão gerados por ela e do momento no qual esses estarão disponíveis. O fluxo de caixa projetado é trazido a valor presente por uma taxa que leve em consideração os riscos inerentes ao negócio avaliado e sua estrutura de capital.



#### 4. FONTES DE INFORMAÇÃO

No presente relatório, além das entrevistas verbais realizadas com a administração do Grupo Elisa Agro, foram utilizados os seguintes documentos e informações divulgados publicamente e fornecidos pelo cliente:

- ✳ Pedido de Recuperação Judicial do Grupo Elisa Agro;
- ✳ Plano de Recuperação Judicial do Grupo Elisa Agro;
- ✳ Demonstrações Financeiras históricas do Grupo Elisa Agro;
- ✳ Modelo Financeiro da Recuperação Judicial, contemplando o fluxo de caixa elaborado para dar suporte à proposta;
- ✳ Lista de bens e ativos do Grupo Elisa Agro;
- ✳ Laudos de avaliação de determinadas propriedades do Grupo Elisa Agro elaborados por terceiros;
- ✳ Banco de dados do imobilizado do Grupo Elisa Agro; e
- ✳ Outras informações disponibilizadas, inclusive de forma verbal através de reuniões e discussões técnicas com a administração do Grupo Elisa Agro.

Além disso, foram utilizadas diversas informações macroeconômicas, índices financeiros e outras informações divulgadas publicamente para o mercado, dentre elas:

- ✳ Estimativas divulgadas pelo IBGE;
- ✳ Estimativas divulgadas pelo Banco Central;
- ✳ Relatórios do setor de atuação do Grupo Elisa Agro;
- ✳ Estimativas divulgadas pela FGV; e
- ✳ Outras informações públicas necessárias.



## 5. RELAÇÃO DOS BENS E ATIVOS DO GRUPO ELISA AGRO

Conforme definido pelo Inciso III do art. 53 da Lei nº 11.101/05 uma companhia, ao entrar com o pedido de recuperação judicial, deverá apresentar a avaliação de seus bens e ativos em seu plano de recuperação judicial.

Nos capítulos a seguir, serão apresentados os detalhes e a composição dos bens e ativos das Recuperandas na data-base do presente relatório.

### 5.1. Análise dos Bens e Ativos – Elisa Agro

#### 5.1.1. Composição dos Bens e Ativos – Elisa Agro

Em 31 de dezembro de 2023, data-base utilizada no presente Laudo de Avaliação para determinação do valor dos bens e ativos do Grupo Elisa Agro no presente relatório, a Elisa Agro Sustentável Ltda. possuía a seguinte composição de bens e ativos registrados em sua demonstração contábil:

<i>Elisa Agro Sustentável Ltda.</i>	<u>Demonstrações</u> <u>Contábeis</u>
<i>Balanco Patrimonial ( R\$ )</i>	<i>Saldos em</i> <i>31/12/2023</i>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>250.512.296</b>
Caixa e equivalentes de caixa	13.832.444
Contas a Receber	23.599.082
Adiantamentos a Fornecedores	3.735.872
Adiantamentos a Funcionários	49.335
Compra para Recebimento Futuro	362.119
Partes Relacionadas	51.046.832
Tributos a Recuperar	5.604.864
Estoques	67.790.857
Ativo Biológico	79.187.982
Despesas a Apropriar	1.052.726
Despesas Pagas Antecipadamente	2.814.551
Comodatos	1.222.505
Ativos Diferidos	213.125
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>434.073.157</b>
<b>REALIZAVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>116.568.636</b>
Adiantamento de Consórcios	77.508
Tributos Diferidos	66.340.494
Direito de Uso	50.150.634
<b>INVESTIMENTOS</b>	<b>148.577</b>
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>316.998.566</b>
<b>INTANGÍVEL</b>	<b>357.377</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>684.585.453</b>

Tabela 1 - Bens e Ativos da Elisa Agro



A seguir apresentamos o detalhamento das principais rubricas apresentadas na tabela acima:

Caixa e Equivalente de caixa: Estão representados pelos saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações de curto prazo, de liquidez imediata, que são prontamente conversíveis para quantias conhecidas de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor;

Contas a Receber: Incluem os recebíveis de venda de produtos agrícolas, reconhecidos inicialmente na transferência do controle aos clientes. O prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, e são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante;

Adiantamentos a Fornecedores: Esta conta representa os valores adiantados pela entidade a seus fornecedores por produtos ou serviços a serem fornecidos no futuro. Esses pagamentos antecipados são comuns em diversas operações comerciais e podem ser necessários por diversos motivos, como garantia de entrega, preços mais vantajosos ou condições especiais de pagamento;

Partes Relacionadas: Refere-se a contratos de empréstimos, mútuos ou outras transferências entre controladora, controladas, coligadas e associadas do Grupo Elisa Agro. Considerando a natureza desta conta, este ativo foi desconsiderado dos Bens e Ativos do Grupo Elisa Agro, uma vez que está relacionada a lançamentos *intercompany*;

Tributos a Recuperar: Os créditos tributários da Elisa Agro são compostos, basicamente, por pagamentos indevidos ou a maior, sendo estes representados substancialmente por valores de COFINS a recuperar;

Estoques: O estoque da Elisa Agro é composto por bens acabados, semi-acabados e insumos agrícolas;

Ativo Biológico: A Elisa Agro mensura seus ativos biológicos periodicamente. As culturas são substancialmente formadas por soja, milho, algodão e outras culturas de menor relevância, cujos produtos agrícolas após a colheita são vendidos a terceiros. Os ativos biológicos de culturas são mensurados pelos gastos incorridos com a formação das safras até o ponto de transformação biológica significativa, quando passam a ser avaliados pelo valor justo, deduzindo-se as despesas de vendas e os custos de produção incorridos e a incorrer;

Despesas Pagas Antecipadamente: Esta conta se refere aos valores de despesas pagas de forma antecipada pela Elisa Agro;

Tributos Diferidos: O IRPJ e a CSLL diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias existentes no fim do exercício entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas



demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa, quando aplicável;

Imobilizado: Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (“*impairment*”) acumuladas. O imobilizado da Elisa Agro é representado principalmente por Edificações, Benfeitorias em Imóveis de Terceiros, Instalações, Máquinas e Equipamentos, Veículos, Pivôs de Irrigação, Barragens e Poços em Terras de Terceiros, Cercas, Unidade de Beneficiamento de Algodão e Imobilizado Diferido; e

Intangível: Itens do intangível são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos da amortização acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (“*impairment*”) acumuladas. O intangível da Elisa Agro é constituído por *softwares* e marcas e patentes.

### 5.1.2. Avaliação dos Bens e Ativos – Elisa Agro

Após identificação e análise preliminar dos bens e ativos da Elisa Agro, listados no capítulo anterior, foram identificados como principais ativos da Elisa Agro as propriedades rurais e suas respectivas benfeitorias, ativos biológicos, máquinas e equipamentos. Procedemos então para avaliação desses ativos, conforme será detalhado e apresentado nos capítulos a seguir:

#### 5.1.2.1. Ativo Imobilizado/Intangível

##### 5.1.2.1.1. Ativo Imobilizado/Intangível – Visão Contábil

Conforme informado anteriormente, o ativo imobilizado e intangível da Elisa Agro é constituído, principalmente, por Edificações, Benfeitorias em Imóveis de Terceiros, Instalações, Máquinas e Equipamentos, Veículos, Pivôs de Irrigação, Barragens e Poços em Terras de Terceiros, Cercas, Unidade de Beneficiamento de Algodão e Imobilizado Diferido.



Na data-base da presente avaliação, a composição do imobilizado da Elisa Agro é da seguinte forma:

Análise Contábil do Imobilizado | Data-base de dez/23 | Em R\$

Classe Contábil	Saldo Original	Depreciação Acumulada	Saldo Residual
EDIFICACOES E BENFEITORIAS	14.827.240	(738.826)	14.088.414
EDIFICACOES E BENFEITORIAS EM IMOVEIS DE TERCEIROS	2.444.876	(124.220)	2.320.657
INSTALACOES	1.253.680	(99.523)	1.154.157
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	33.974.299	(3.650.941)	30.323.359
EQUIPAMENTOS DE OFICINA	235.119	(41.132)	193.987
VEICULOS	2.362.728	(533.809)	1.828.919
AERONAVES	720.000	(124.000)	596.000
EQUIPAMENTOS DE INFORMATICA E TELECOMUNICACOES	386.930	(125.692)	261.238
MOVEIS E UTENSILIOS	162.396	(49.770)	112.626
PIVOS DE IRRIGACAO	161.124.742	(10.443.227)	150.681.515
REDE ELETRICA	891.178	(97.045)	794.132
BARRAGENS E POCOS EM TERRAS DE TERCEIROS	8.839.240	(962.392)	7.876.848
SOFTWARE	467.356	(152.836)	314.520
MARCAS E PATENTES	49.292	(6.435)	42.857
UNIDADE DE BENEFICIAMENTO DE ALGODÃO	13.690.957	(494.396)	13.196.561
CERCAS	558.773	(110.920)	447.853
IMOBILIZADO DIFERIDO	109.911.884	(16.789.583)	93.122.300
<b>Total</b>	<b>351.900.690</b>	<b>(34.544.747)</b>	<b>317.355.943</b>

Tabela 2: Imobilizado da Elisa Agro – Visão Contábil

### **Principais Classes Contábeis:**

**Edificações e Benfeitorias (em imóveis de terceiros)** – Trata-se de investimentos em construção de estruturas físicas ou melhorias e acréscimos realizados em uma propriedade imobiliária para aumentar, geralmente, o seu valor ou utilidade. Edificações referem-se à construção de estruturas físicas, como casas, prédios, galpões e outras obras de engenharia civil. Benfeitorias, por outro lado, são melhorias feitas no imóvel que não envolvem necessariamente a construção de novas estruturas, podendo incluir reformas, instalação de sistemas, entre outros;

**Máquinas e Equipamentos** – Essa categoria inclui itens como tratores, colheitadeiras, semeadoras, equipamentos de irrigação, painéis solares, geradores de energia fotovoltaica e pulverizadores entre outros;

**Pivôs de Irrigação** – Consistem em sistemas avançados utilizados na agricultura para fornecer água às plantações de maneira eficiente e uniforme. Consistem em uma série de tubos montados sobre torres com rodas, que giram em torno de um ponto central, aspersando água sobre as culturas em um padrão circular ou semi-circular;

**Barragens e Poços em terras de terceiros** – Referem-se à construção de estruturas hidráulicas, como barragens para acumulação de água e poços para extração de água subterrânea, em propriedades de terceiros;



Unidade de Beneficiamento de Algodão – Refere-se a uma instalação destinada ao processamento do algodão colhido, com o objetivo de prepará-lo para a comercialização e uso posterior na indústria têxtil; e

Imobilizado Diferido – Referem-se a gastos que foram capitalizados pela empresa em razão de sua expectativa de benefício futuro. Esses gastos incluem, mas não se limitam a despesas com melhorias em instalações existentes, custos de correção de solo, bem como outras despesas que contribuem para a geração de receitas futuras.

### 5.1.2.1.2. Ativo Imobilizado/Intangível – Avaliação

Com base na documentação gerencial fornecida pelo Grupo Elisa Agro e seus assessores financeiros, incluindo o banco de dados analítico do imobilizado e do intangível da empresa Elisa Agro Sustentável Ltda. referente a data-base de dezembro de 2023, realizou-se uma análise detalhada dos itens que compõem esses ativos.

A tabela a seguir apresenta um resumo do banco de dados gerencial do imobilizado da empresa Elisa Agro Sustentável Ltda:

Análise Gerencial do Imobilizado | Data-base de dez/23 | Em R\$

Classe Contábil	# Itens	Saldo Original	Depreciação Acumulada	Saldo Residual
EDIFICACOES E BENFEITORIAS	9	14.827.240	(738.826)	14.088.414
EDIFICACOES E BENFEITORIAS EM IMOVEIS DE TERCEIROS	5	2.444.876	(124.220)	2.320.657
INSTALACOES	5	1.253.680	(99.523)	1.154.157
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	171	33.974.299	(3.650.941)	30.323.358
EQUIPAMENTOS DE OFICINA	21	235.119	(41.132)	193.987
VEICULOS	29	2.362.728	(533.809)	1.828.919
AERONAVES	1	720.000	(124.000)	596.000
EQUIPAMENTOS DE INFORMATICA E TELECOMUNICACOES	35	386.930	(125.692)	261.238
MOVEIS E UTENSILIOS	39	162.396	(49.770)	112.626
PIVOS DE IRRIGACAO	77	161.124.742	(10.443.227)	150.681.515
REDE ELETRICA	10	891.178	(97.045)	794.132
BARRAGENS E POCOS EM TERRAS DE TERCEIROS	4	8.839.240	(962.391)	7.876.848
SOFTWARE	8	467.356	(152.836)	314.520
MARCAS E PATENTES	2	49.292	(6.435)	42.857
UNIDADE DE BENEFICIAMENTO DE ALGODÃO	1	13.690.957	(494.396)	13.196.561
CERCAS	4	558.773	(110.920)	447.853
<b>Total</b>	<b>421</b>	<b>241.988.807</b>	<b>(17.755.164)</b>	<b>224.233.643</b>

Tabela 3: Resumo da avaliação do Imobilizado e Intangível da Elisa Agro

A partir das análises realizadas, verificou-se que o banco de dados gerencial da empresa Elisa Agro está conciliado e alinhado com as informações contábeis previamente apresentadas.<sup>9</sup>

Além disso, através da análise da data de aquisição do ativo imobilizado, foi possível observar que mais de 94% dos ativos da Elisa Agro possuem data de aquisição entre os anos de 2022 e 2023.

<sup>9</sup> Imobilizado Diferido não está apresentado neste arquivo gerencial e está sendo tratado ao longo deste capítulo.



Análise do Imobilizado | Data-base dez/23 | Em R\$

Ano	Saldo Original	Percentual no Período (%)
2017	173.548	0,1%
2018	720.000	0,3%
2019	-	0,0%
2020	293.501	0,1%
2021	13.294.622	5,5%
2022	204.988.258	84,7%
2023	22.518.877	9,3%
<b>Total</b>	<b>241.988.807</b>	<b>100,0%</b>

Tabela 4: Análise anual da expansão do imobilizado da Elisa Agro

É importante ressaltar que, de acordo com as informações fornecidas pela Administração do Grupo Elisa Agro e seus assessores financeiros, a maioria dos ativos que foram incorporados ao imobilizado da Elisa Agro no ano de 2022 originou-se de transferências que partiram das Pessoas Físicas do Grupo; e, além disso, esses ativos foram contabilizados com base em avaliações efetuadas por terceiros, as quais foram documentadas por laudos de avaliação contratados pelas Recuperandas à época.

Considerando todo o exposto, e destacando que 94,0% do ativo imobilizado foi incorporado na Elisa Agro no período compreendido entre 2022 e 2023, para fins de avaliação das classes contábeis supracitadas, optou-se por considerar o valor contábil dos ativos em questão.

Além dos valores apresentados acima, a Elisa Agro apresenta saldos classificados como Imobilizado Diferidos, os quais são representados, primordialmente, por gastos com correção de solo e abertura de áreas em propriedades de terceiros, conforme ilustrado na tabela a seguir:

Análise Imobilizado Diferido | Data-base dez/23 | Em R\$

Imobilizado Diferido	Saldo Original	Depreciação Acumulada	Saldo Residual
CORRECAO DE SOLO TERRAS DE TERCEIROS	77.648.322	(12.567.975)	65.080.347
ABERTURA DE AREA TERRAS DE TERCEIROS	18.308.462	(4.221.608)	14.086.854
CUSTO OPERAÇÃO CRA	10.884.574	-	10.884.574
OBRAS EM ANDAMENTO	2.925.532	-	2.925.532
ATIVO EM MONTAGEM	144.994	-	144.994
<b>Total</b>	<b>109.911.884</b>	<b>(16.789.583)</b>	<b>93.122.300</b>

Tabela 5: Detalhamento do Imobilizado Diferido

### 5.1.2.2. Ativo Biológico

Conforme informado anteriormente, a Elisa Agro mensura seus ativos biológicos anualmente. As culturas são substancialmente formadas por soja, milho, algodão e outras culturas de menor relevância, cujos produtos agrícolas após a colheita são vendidos a terceiros. Os ativos biológicos de culturas são mensurados pelos gastos incorridos com a formação das safras até o ponto de



transformação biológica significativa, quando passam a ser avaliados pelo valor justo pela administração da companhia, deduzindo-se as despesas de vendas e os custos de produção incorridos e a incorrer.

Diante do exposto, na presente avaliação considerou-se como premissa de valor para o ativo biológico, o saldo contábil registrado no balanço da data-base do presente relatório.

### 5.1.3. Resumo da Avaliação dos Bens e Ativos – Elisa Agro

Após as análises realizadas anteriormente e sumarizando os resultados encontrados, concluíram os presentes avaliadores que o valor dos bens e ativos da sociedade Elisa Agro Sustentável Ltda. é conforme a tabela a seguir:

<i>Elisa Agro Sustentável Ltda.</i>	<u>Avaliação dos Bens e Ativos</u>	<i>Premissas</i>
<i>Balanco Patrimonial ( R\$ )</i>	<i>Saldos em 31/12/2023</i>	
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>199.465.464</b>	-
Caixa e equivalentes de caixa	13.832.444	Mantido a valor contábil
Contas a Receber	23.599.082	Mantido a valor contábil
Adiantamentos a Fornecedores	3.735.872	Mantido a valor contábil
Adiantamentos a Funcionários	49.335	Mantido a valor contábil
Compra para Recebimento Futuro	362.119	Mantido a valor contábil
Partes Relacionadas	-	Item baixado
Tributos a Recuperar	5.604.864	Mantido a valor contábil
Estoques	67.790.857	Mantido a valor contábil
Ativo Biológico	79.187.982	Mantido a valor contábil
Despesas a Apropriar	1.052.726	Mantido a valor contábil
Despesas Pagas Antecipadamente	2.814.551	Mantido a valor contábil
Comodatos	1.222.505	Mantido a valor contábil
Ativos Diferidos	213.125	Mantido a valor contábil
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>434.073.157</b>	-
<b>REALIZAVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>116.568.636</b>	-
Adiantamento de Consórcios	77.508	Mantido a valor contábil
Tributos Diferidos	66.340.494	Mantido a valor contábil
Direito de Uso	50.150.634	Mantido a valor contábil
<b>INVESTIMENTOS</b>	<b>148.577</b>	Mantido a valor contábil
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>316.998.566</b>	Mantido a valor contábil
<b>INTANGÍVEL</b>	<b>357.377</b>	Mantido a valor contábil
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>633.538.621</b>	-

Tabela 6 – Resumo dos bens e ativos avaliados da Elisa Agro



## 5.2. Análise dos Bens e Ativos – MTR Agro

### 5.2.1. Composição dos Bens e Ativos – MTR Agro

Em 31 de dezembro de 2023, data-base utilizada no presente Laudo de Avaliação para determinação do valor dos bens e ativos do Grupo Elisa Agro no presente relatório, a MTR Agro possuía a seguinte composição de bens e ativos registrados em sua demonstração contábil:

<i>MTR Agro Empreendimentos e Participações Ltda.</i>	<i>Demonstrações Contábeis</i>
<i>Balanco Patrimonial ( R\$ )</i>	<i>Saldos em 31/12/2023</i>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>6.319</b>
Caixa e equivalentes de caixa	119
Estoques	6.200
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>187.488.595</b>
<b>REALIZAVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>187.488.595</b>
Propriedades para Investimentos	187.488.595
<b>INVESTIMENTOS</b>	<b>-</b>
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>-</b>
<b>INTANGÍVEL</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>187.494.914</b>

Tabela 7 - Bens e Ativos da MTR Agro

A seguir apresentamos o detalhamento das principais rubricas apresentadas na tabela acima:

**Caixa e Equivalente de caixa:** Estão representados pelos saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações de curto prazo, de liquidez imediata, que são prontamente conversíveis para quantias conhecidas de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor;

**Estoques:** O estoque da MTR Agro é composto por peças de reposição e materiais de construção; e

**Propriedade para investimento:** Estão representadas pelas terras e terrenos. A MTR Agro mensura sua propriedade para investimento pelo valor justo.

### 5.2.2. Avaliação dos Bens e Ativos – MTR Agro

Uma vez que os principais ativos de MTR Agro já estavam registrados pelos seus valores justos e não há nenhuma conta adicional que sinalize necessidade de ajustes adicionais, a avaliação de bens e ativos da MTR Agro se deu através do valor contábil de seus ativos, apresentados no subcapítulo anterior.



### 5.2.2.1. Propriedade para Investimento

De acordo com os dados gerenciais disponibilizados, os imóveis próprios das Recuperandas são de propriedade da MTR Agro e dos produtores rurais que compõem o Grupo Elisa Agro. Essas propriedades estão registradas no balanço patrimonial correspondente à data-base do relatório, sendo contabilizadas pelos valores apurados nos referidos laudos de avaliação.

A tabela a seguir apresenta de forma sumarizada as principais informações das propriedades rurais das Recuperandas, que estão no âmbito da presente recuperação judicial:

*Propriedades Rurais do Grupo Elisa Agro*

# ID	Matrícula	Proprietário	Nome da Fazenda	Município	Área (ha)
#08	M-4272	Fabício Mitre	São Francisco	Britânia - GO	34
#09	M-4426	Fabício Mitre	São João do Eldorado	Britânia - GO	39
#04	M-4477	Maria Elisa	Santa Elisa I - parcela A	Britânia - GO	11
#03	M-4478	Maria Elisa	Santa Elisa I - parcela B	Britânia - GO	980
#01	M-3216	MTR Agro	Santa Isabel	Britânia - GO	1.383
#02	M-3222	MTR Agro	Santa Elisa II	Britânia - GO	1.222
#05	M-4330	MTR Agro	Santa Elisa	Britânia - GO	274
<b>Total</b>					<b>3.943</b>

*Tabela 8: Detalhamento das propriedades rurais do Grupo Elisa Agro*

Considerando as informações supracitadas, para fins de avaliação das propriedades para investimentos do Grupo Elisa Agro, considerou-se como premissa de valor o saldo contábil registrado no balanço da data-base do presente relatório.

## 5.3. Análise dos Bens e Ativos –Pessoas Físicas

### 5.3.1. Composição dos Bens e Ativos – Pessoas Físicas

Em 31 de dezembro de 2023, data-base utilizada no presente Laudo de Avaliação para determinação do valor dos bens e ativos do Grupo Elisa Agro no presente relatório, as Pessoas



Físicas possuíam a seguinte composição de bens e ativos registrados em sua demonstração contábil:

<i>Pessoas Físicas</i>	<i>Demonstrações Contábeis</i>
<i>Balanco Patrimonial ( R\$ )</i>	<i>Saldos em 31/12/2023</i>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>35.443.918</b>
Caixa e equivalentes de caixa	236.553
Contas a Receber	302.648
Adiantamentos a Fornecedores	186.225
Partes Relacionadas	34.239.603
Tributos a Recuperar	251.016
Despesas a Apropriar	58.210
Despesas Pagas Antecipadamente	151.290
Outros Ativos	18.373
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>131.079.227</b>
<b>REALIZAVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>88.251.681</b>
Partes Relacionadas	41.505.040
Propriedades para Investimentos	46.746.640
<b>INVESTIMENTOS</b>	<b>-</b>
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>42.751.506</b>
<b>INTANGÍVEL</b>	<b>76.041</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>166.523.145</b>

Tabela 9 - Bens e Ativos das Pessoas Físicas

A seguir apresentamos o detalhamento das principais rubricas apresentadas na tabela acima:

**Caixa e Equivalente de caixa:** Estão representados pelos saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações de curto prazo, de liquidez imediata, que são prontamente conversíveis para quantias conhecidas de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor;

**Contas a Receber:** Incluem os recebíveis de venda de produtos agrícolas, reconhecidos inicialmente na transferência do controle aos clientes. O prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, e são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante;

**Partes Relacionadas:** Refere-se a contratos de empréstimos, mútuos ou outras transferências entre controladora, controladas, coligadas e associadas do Grupo Elisa Agro. Considerando a natureza desta conta, este ativo foi desconsiderado dos Bens e Ativos do Grupo Elisa Agro, uma vez que está relacionada a lançamentos *intercompany*;

**Despesas Pagas Antecipadamente:** Esta conta se refere aos valores de despesas pagas de forma antecipada;



Propriedade para investimento: Estão representadas pelas terras e terrenos. A rubrica propriedade para investimento está mensurada pelo valor justo; e

Imobilizado: Itens do imobilizado são apresentados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada. O imobilizado da Elisa Agro é representado principalmente por Edificações, Benfeitorias em Imóveis de Terceiros, Instalações, Máquinas e Equipamentos, Aeronaves, Barragens e Poços em Terras de Terceiros e Imobilizado Diferido.

### 5.3.2. Avaliação dos Bens e Ativos – Pessoas Físicas

Após identificação e análise preliminar dos bens e ativos das Pessoas físicas, listados no capítulo anterior, foram identificados como principais ativos as propriedades rurais e suas respectivas benfeitorias, máquinas e equipamentos. Verifica-se que as propriedades para investimento já estão registradas por valores de avaliação de laudos contratados em 2022 pelas Recuperandas.

#### 5.3.2.1. Ativo Imobilizado

##### 5.3.2.1.1. Ativo Imobilizado – Visão Contábil

Conforme informado anteriormente, o ativo imobilizado das Pessoas Físicas é constituído, principalmente, por Edificações, Benfeitorias em Imóveis de Terceiros, Instalações, Máquinas e Equipamentos, Aeronaves, Barragens e Poços em Terras de Terceiros e Imobilizado Diferido.

Na data-base da presente avaliação, a composição do imobilizado das Pessoas Físicas é da seguinte forma:

Análise Contábil do Imobilizado | Data-base de dez/23 | Em R\$

Classe Contábil	Saldo Original	Depreciação Acumulada	Saldo Residual
EDIFICACOES E BENFEITORIAS	257.539	(17.408)	240.131
EDIFICACOES E BENFEITORIAS EM IMOVEIS DE TERCEIROS	3.814.710	(257.846)	3.556.863
INSTALACOES	104.096	(8.443)	95.653
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	10.509.932	(847.117)	9.662.814
MOVEIS E UTENSILIOS	90.886	(36.859)	54.027
BARRAGENS E POCOS EM TERRAS DE TERCEIROS	1.705.075	(86.438)	1.618.638
SOFTWARE	127.919	(51.878)	76.041
IMOBILIZADO DIFERIDO	34.928.476	(7.405.096)	27.523.380
<b>Total</b>	<b>51.538.632</b>	<b>(8.711.086)</b>	<b>42.827.546</b>

Tabela 10: Imobilizado das Pessoas Físicas – Visão Contábil

#### Principais Classes Contábeis:

Edificações e Benfeitorias (em imóveis de terceiros) – Trata-se de investimentos em construção de estruturas físicas ou melhorias e acréscimos realizados em uma propriedade imobiliária para aumentar, geralmente, o seu valor ou utilidade. Edificações referem-se à construção de estruturas



físicas, como casas, prédios, galpões e outras obras de engenharia civil. Benfeitorias, por outro lado, são melhorias feitas no imóvel que não envolvem necessariamente a construção de novas estruturas, podendo incluir reformas, instalação de sistemas, entre outros;

Máquinas e Equipamentos – Essa categoria é representada substancialmente por equipamentos voltados a geração de energia elétrica, tais como gerador voltaico e rede elétrica de alta tensão;

Barragens e Poços em terras de terceiros – Referem-se à construção de estruturas hidráulicas, como barragens para acumulação de água e poços para extração de água subterrânea, em propriedades de terceiros; e

Imobilizado Diferido – Referem-se a gastos que foram capitalizados pela empresa em razão de sua expectativa de benefício futuro. Esses gastos incluem, mas não se limitam a despesas com melhorias em instalações existentes, custos de correção de solo, bem como outras despesas que contribuem para a geração de receitas futuras.

### 5.3.2.1.2. Ativo Imobilizado – Avaliação

Com base na documentação gerencial fornecida pelo Grupo Elisa Agro e seus assessores financeiros, incluindo o banco de dados analítico do imobilizado das Pessoas Físicas referente a data-base de dezembro de 2023, realizou-se uma análise detalhada dos itens que compõem esses ativos.

A tabela a seguir apresenta um resumo do banco de dados gerencial do imobilizado das Pessoas Físicas:

Análise Gerencial do Imobilizado | Data-base de dez/23 | Em R\$

Classe Contábil	# Itens	Saldo Original	Depreciação Acumulada	Saldo Residual
EDIFICACOES E BENFEITORIAS	1	257.539	(17.408)	240.131
EDIFICACOES E BENFEITORIAS EM IMOVEIS DE TERCEIROS	7	3.814.710	(257.846)	3.556.863
INSTALACOES	2	104.096	(8.443)	95.653
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	2	10.509.932	(847.117)	9.662.814
MOVEIS E UTENSILIOS	6	90.886	(36.859)	54.027
BARRAGENS E POCOS EM TERRAS DE TERCEIROS	1	1.705.075	(86.438)	1.618.638
SOFTWARE	2	127.919	(51.878)	76.041
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>16.610.156</b>	<b>(1.305.990)</b>	<b>15.304.167</b>

Tabela 11: Resumo da avaliação do Imobilizado das Pessoas Físicas

A partir das análises realizadas, verificou-se que o banco de dados está conciliado e alinhado com as informações contábeis previamente apresentadas.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Imobilizado Diferido não está apresentado neste arquivo gerencial e está sendo tratado ao longo deste capítulo.



Além disso, através da análise da data de aquisição do ativo imobilizado, foi possível observar que as Pessoas Físicas adquiriram a maior parte do seu imobilizado no ano de 2021.

Análise do Imobilizado | Data-base dez/23 | Em R\$

Ano	Saldo Original	Percentual no Período (%)
2021	16.432.318	98,9%
2022	177.838	1,1%
2023	-	0,0%
<b>Total</b>	<b>16.610.156</b>	<b>100,0%</b>

Tabela 12: Análise anual da expansão do imobilizado das Pessoas Físicas

Considerando todo o exposto, e destacando que 100% do ativo imobilizado foi adquirido em período inferior a 3 anos, para fins de avaliação das classes contábeis supracitadas, optou-se por considerar o valor contábil dos ativos em questão.

Além dos valores apresentados acima, apresenta-se saldos classificados como Imobilizado Diferidos, os quais são representados, primordialmente, por gastos com correção de solo e abertura de áreas em propriedades de terceiros, conforme ilustrado na tabela a seguir:

Análise Imobilizado Diferido | Data-base dez/23 | Em R\$

Imobilizado Diferido	Saldo Original	Depreciação Acumulada	Saldo Residual
CORRECAO DE SOLO TERRAS DE TERCEIROS	654.525	(278.653)	375.872
ABERTURA DE AREA TERRAS DE TERCEIROS	32.912.209	(7.126.443)	25.785.766
OBRAS EM ANDAMENTO	1.361.742	-	1.361.742
<b>Total</b>	<b>34.928.476</b>	<b>(7.405.096)</b>	<b>27.523.380</b>

Tabela 13: Detalhamento do Imobilizado Diferido

### 5.3.2.2. Propriedade para Investimento

De acordo com os dados gerenciais disponibilizados, os imóveis próprios das Recuperandas são de propriedade da MTR Agro e dos produtores rurais que compõem o Grupo Elisa Agro. Essas propriedades estão registradas no balanço patrimonial correspondente à data-base do relatório, sendo contabilizadas pelos valores apurados nos referidos laudos de avaliação.

A tabela a seguir apresenta de forma sumarizada as principais informações das propriedades rurais das Recuperandas, que estão no âmbito da presente recuperação judicial:



Propriedades Rurais do Grupo Elisa Agro

# ID	Matrícula	Proprietário	Nome da Fazenda	Município	Área (ha)
#08	M-4272	Fabício Mitre	São Francisco	Britânia - GO	34
#09	M-4426	Fabício Mitre	São João do Eldorado	Britânia - GO	39
#04	M-4477	Maria Elisa	Santa Elisa I - parcela A	Britânia - GO	11
#03	M-4478	Maria Elisa	Santa Elisa I - parcela B	Britânia - GO	980
#01	M-3216	MTR Agro	Santa Isabel	Britânia - GO	1.383
#02	M-3222	MTR Agro	Santa Elisa II	Britânia - GO	1.222
#05	M-4330	MTR Agro	Santa Elisa	Britânia - GO	274
<b>Total</b>					<b>3.943</b>

Tabela 14: Detalhamento das propriedades rurais do Grupo Elisa Agro

Considerando as informações supracitadas, para fins de avaliação das propriedades para investimentos do Grupo Elisa Agro, considerou-se como premissa de valor o saldo contábil registrado no balanço da data-base do presente relatório.

### 5.3.3. Resumo da Avaliação dos Bens e Ativos – Pessoas Físicas

Após as análises realizadas anteriormente e resumando os resultados encontrados, concluíram os presentes avaliadores que o valor dos bens e ativos das Pessoas Físicas é conforme a tabela a seguir:

Pessoas Físicas	Avaliação dos Bens e Ativos	Premissas
Balanco Patrimonial ( R\$ )	Saldos em 31/12/2023	
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.204.315</b>	
Caixa e equivalentes de caixa	236.553	Mantido a valor contábil
Contas a Receber	302.648	Mantido a valor contábil
Adiantamentos a Fornecedores	186.225	Mantido a valor contábil
Partes Relacionadas	-	Item baixado
Tributos a Recuperar	251.016	Mantido a valor contábil
Despesas a Apropriar	58.210	Mantido a valor contábil
Despesas Pagas Antecipadamente	151.290	Mantido a valor contábil
Outros Ativos	18.373	Mantido a valor contábil
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>89.574.187</b>	
<b>REALIZAVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>46.746.640</b>	
Partes Relacionadas	-	Item baixado
Propriedades para Investimentos	46.746.640	Mantido a valor contábil
<b>INVESTIMENTOS</b>	<b>-</b>	
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>42.751.506</b>	
<b>INTANGÍVEL</b>	<b>76.041</b>	
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>90.778.502</b>	

Tabela 15 – Resumo dos bens e ativos avaliados das Pessoas Físicas



## 6. CONCLUSÃO

Com base nas análises conduzidas pela Meden Consultoria e considerando todas as informações apresentadas neste relatório, é apresentado a seguir o resultado do laudo de avaliação dos bens e ativos do Grupo Elisa Agro, para fins de atendimento ao inciso III, do artigo 53 da Lei nº 1.101/2005.

É fundamental destacar que todas as metodologias empregadas foram devidamente selecionadas com base nas informações existentes e disponibilizadas pelo Grupo Elisa Agro.

Os resultados encontrados do laudo de avaliação de bens e ativos estão sumarizados no quadro a seguir:

Avaliação do Bens e Ativos do Grupo Elisa Agro	
Recuperandas	Valor (R\$)
Elisa Agro	633.538.621
MTR Agro	187.494.914
Pessoas Físicas - Produtores Rurais	90.778.502
<b>Total</b>	<b>911.812.036</b>

Tabela 16: Valor dos Bens e Ativos analisados do Grupo Elisa Agro

Vale destacar que o presente estudo técnico de Recuperação Judicial se pautou nos documentos suporte fornecidos pela Grupo Elisa Agro, no plano de negócios elaborado pela companhia, além de premissas de mercado.

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
Maurício Emerick Leal - Sócio Diretor

\_\_\_\_\_  
Fellipe Franco Rosman – Sócio Diretor



## 6.1. ANEXOS

### 1. GLOSSÁRIO



## LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Parecer Técnico sobre o Plano de Recuperação Judicial

Lei 11.101/05, art. 53, Inciso II

ELISA AGRO SUSTENTÁVEL LTDA. (“Elisa Agro”);  
MTR AGRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (“MTR  
Agro”);  
FABRÍCIO MITRE (“Fabrício”); e  
MARIA ELISA MARCONDES MITRE. (“Maria Elisa”) denominadas em  
conjunto como “Grupo Elisa Agro” ou “Recuperandas”

Rio de Janeiro, 12 de abril de 2024



## Sumário

1.	CONTEXTO DO PEDIDO .....	3
1.1.	Objeto e Objetivo do Trabalho .....	3
1.2.	Considerações Iniciais .....	3
1.3.	Equipe de Trabalho.....	5
2.	INTRODUÇÃO.....	6
2.1.	Apresentação do Grupo Econômico.....	6
2.2.	Análise do Mercado .....	8
2.3.	Razões para crise .....	12
3.	METODOLOGIA UTILIZADA .....	13
4.	FONTES DE INFORMAÇÃO .....	14
5.	PROJEÇÕES ECONÔMICAS DO PLANO.....	15
5.1.	Premissas Operacionais das Projeções Apresentadas .....	15
5.1.1.	Projeções Macroeconômicas.....	15
5.1.2.	Receita Operacional.....	15
5.1.3.	Custos, Despesas Operacionais e Impostos .....	16
5.1.4.	Fluxo de Caixa Operacional do Grupo Elisa Agro .....	17
5.1.5.	Dívidas Revólver, Dívidas Extraconcursais e Unidade Produtiva Isolada ("UPI") .....	18
6.	PROPOSTA DE REESTRUTURAÇÃO DA DÍVIDA .....	19
6.1.	Classe I – Credores Trabalhistas .....	19
6.2.	Classe II – Credores com Garantia Real.....	19
6.3.	Classe III– Credores Quirografários.....	20
6.4.	Classe IV - Credores Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP) .....	21
6.5.	Credores Não Sujeitos Aderentes .....	22
7.	ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA DO PLANO DE RECUPERAÇÃO .....	23
8.	CONCLUSÃO.....	24



## 1. CONTEXTO DO PEDIDO

Em 06 de fevereiro de 2024, o Grupo Elisa Agro protocolou requerimento de recuperação judicial perante o Poder Judiciário, com o intuito de readequar a sua situação financeira à nova conjuntura econômica do país, visando a continuidade operacional, a manutenção do emprego de seus funcionários, bem como a manutenção de sua atividade social.

Para o cumprimento das exigências legais sobre a elaboração de seu Plano de Recuperação Judicial ("PRJ" ou "Plano"), o Grupo Elisa Agro nomeou a Meden Consultoria Empresarial Ltda. ("Meden Consultoria") com sede à Rua Primeiro de Março, nº 23, 22º andar, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.936.447/0001-23, para elaborar o Estudo Técnico do Plano de Recuperação Judicial, com base em informações disponibilizadas pelo Grupo Elisa Agro e seus assessores jurídicos e financeiros, em conformidade com o Inciso II do art. 53 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 ("Lei de Recuperação de Empresas").

### 1.1. Objeto e Objetivo do Trabalho

O presente estudo de avaliação econômico-financeira, doravante denominado "Estudo de Viabilidade", foi elaborado pela Meden Consultoria, tendo como objeto o Plano de Recuperação Judicial do Grupo Elisa Agro, elaborado pela Administração do Grupo Elisa Agro e seus assessores jurídicos e financeiros, em conformidade com o Inciso II do art. 53 da Lei nº 11.101/05. O principal objetivo deste estudo é a elaboração do Estudo Técnico de viabilidade financeira do referido Plano de Recuperação Judicial, fundamentado nas informações disponibilizadas pelo Grupo Elisa Agro e seus assessores.

### 1.2. Considerações Iniciais

O Estudo de Viabilidade é apresentado conjuntamente com o Plano de Recuperação Judicial do Grupo Elisa Agro, em conformidade com a legislação brasileira vigente.

O Estudo de Viabilidade é composto por projeções baseadas em estimativas obtidas junto a terceiros ou provenientes de fontes públicas, as quais não foram verificadas de forma independente pela Meden Consultoria e não constituem garantias de resultados futuros reais, que podem divergir significativamente, para mais ou para menos, das projeções aqui delineadas. Tal variabilidade decorre da exposição a uma multiplicidade de riscos, incertezas e suposições, a título exemplificativo:

- ✳ Alteração no setor de atuação do Grupo Elisa Agro;
- ✳ Modificações governamentais, tais como mudanças de impostos e tributos dentre outras;



- ✘ Variações nas condições macroeconômicas, como taxa básica de juros, taxa de inflação, taxa de câmbio, risco país, entre outras;
- ✘ Atrasos ou dificuldades na implementação do Plano de Recuperação Judicial; e
- ✘ Alterações nos fatores operacionais do Grupo Elisa Agro.

A Meden Consultoria não é e não será responsável por perdas diretas ou lucros cessantes que sejam decorrentes do uso deste Estudo de Viabilidade.

As premissas consideradas no Estudo de Viabilidade refletem as expectativas da Administração do Grupo Elisa Agro e de seus assessores em relação ao presente e ao futuro do modelo de negócios do grupo e foram fornecidas, em grande parte, pela Administração do Grupo Elisa Agro e seus assessores, por meio dos documentos disponibilizados e das reuniões presenciais e virtuais realizadas junto à Meden Consultoria. Ressalta-se que o Estudo de Viabilidade não foi verificado sob o ponto de vista legal, fiscal, contábil, tendo sido elaborado apenas sob o aspecto econômico-financeiro.

O escopo do Estudo de Viabilidade não incluiu a auditoria ou revisão das demonstrações financeiras das empresas do Grupo Elisa Agro, tampouco a verificação da veracidade de todas as informações transmitidas pela Administração do Grupo Elisa Agro e seus assessores. Declaramos não ter conhecimento de qualquer ação do Grupo Elisa Agro com a intenção de direcionar, limitar ou dificultar nossos trabalhos, inclusive no que tange a prática de atos que possam ter comprometido nosso acesso às informações relevantes para nossa conclusão. Entretanto, não assumimos qualquer responsabilidade ou obrigação relacionada à exatidão, veracidade, integridade ou suficiência de tais informações, as quais são de única e exclusiva responsabilidade do Grupo Elisa Agro.

Este relatório não constitui, em hipótese alguma, aconselhamento ou recomendação por parte da Meden Consultoria, sendo a decisão a respeito da utilização das informações aqui contidas de responsabilidade única e exclusiva do usuário. Dessa forma, tanto a Meden Consultoria quanto seus sócios e profissionais estão isentos de responsabilidade por quaisquer prejuízos decorrentes da efetivação da transação na qual este relatório se insere.

A Meden Consultoria não assume qualquer responsabilidade de atualizar ou revisar o Estudo de Viabilidade com base em eventos posteriores à sua data de emissão. Reservamo-nos o direito de alterar os cálculos incluídos neste relatório e de revisar nossa opinião caso venhamos a tomar conhecimento de informações relevantes não disponíveis no momento da emissão deste relatório.

O Estudo de Viabilidade deve ser considerado em sua integralidade para fins de avaliação independente, uma vez que qualquer análise baseada em partes isoladas ou segmentos fora do



contexto geral é incompleta e pode levar a uma compreensão incompleta e incorreta das conclusões. O Estudo de Viabilidade não deve ser empregado para nenhum outro propósito que não o encaminhamento ao Juízo da Recuperação Judicial, como parte integrante do Plano de Recuperação, conforme estipulado na Lei nº 11.101/05, art. 53.

### 1.3. Equipe de Trabalho

A seguir, apresenta-se o currículo dos principais profissionais envolvidos na elaboração e revisão do Estudo de Viabilidade:

**Antonio Luiz Feijó Nicolau** – CEO da Meden Consultoria. Advogado, com experiência de mais de 40 anos. Foi durante dez anos auditor externo de Big 4, Diretor de Obrigações Corporativas de Instituição Financeira de grande porte durante dez anos e há 20 anos atua no mercado de consultoria sendo que nos últimos dez anos atuou diretamente na área de consultoria em avaliações em empresa especializada.

**Fellipe Franco Rosman** – Sócio-Diretor da Meden Consultoria. Economista pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RIO) e Contador pela Universidade Estácio de Sá (UNESA), com cursos de especialização em matemática na Universidade Federal Fluminense (UFF) e psicologia na Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), há 10 anos atua no mercado de avaliação de negócios em empresa especializada, tendo vasta experiência em treinamentos técnicos nas áreas de finanças, avaliação de ativos e normas de avaliação.

**Maurício Emerick Leal** - Sócio-Diretor da Meden Consultoria. Mestre em Administração (FGV-RJ), Economista pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) e Contador pela Universidade Estácio de Sá (UNESA), com cursos na ESADE Business School (Barcelona) e INDEG-ISCTE Executive Education (Lisboa), atua no mercado de avaliação há mais de 10 anos, líder de equipe nas áreas de Business Valuation, Gestão Imobiliária, Gestão de Ativo Fixo. Kursou o BV 301 - Avaliação de Ativos Intangíveis pelo Institute of International Business Valuers (IIBV), joint venture da ASA com o CICBV (Canadian Institute of Chartered Business Valuators).

**Lucas Pasqualini de Lima** - Sócio-Diretor da Meden Consultoria. Engenheiro pela Universidade Federal Fluminense (UFF) com graduação sanduíche pela Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) na Espanha, com Cursos de Extensão em Finanças e Contabilidade pela University of La Vern, nos Estados Unidos e de Pós-graduação em Direito Societário e Mercados de Capitais pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Desde 2013 atua no mercado de avaliações em transações corporativas, reestruturações societárias, recuperações judiciais, perícias, gestão de ativo imobilizado, avaliação imobiliária, entre outros projetos.



## 2. INTRODUÇÃO

As seções que seguem apresentam uma visão geral do mercado no qual se insere o Grupo Elisa Agro e alguns dos principais motivos que levaram à crise pela qual o grupo passa.

### 2.1. Apresentação do Grupo Econômico



O Grupo Elisa Agro, com sede em Britânia/GO, foi estabelecido há cerca de 20 anos e é formado por sociedades e produtores rurais que, em conjunto compõem grupo econômico com controle compartilhado. Hoje o Grupo Elisa Agro é composto significativamente pelas empresas Elisa Agro e MTR Agro, além das pessoas físicas Fabricio Mitre e Maria Elisa Mitre. De um lado Elisa Agro concentra as atividades relacionadas à agropecuária e produção, ao passo que a MTR Agro caracteriza como sociedade holding, proprietária de bens imóveis utilizados por todo o Grupo Elisa Agro em suas operações. Por sua vez, Fabricio Mitre e Maria Elisa Mitre são empresários com mais de 20 anos de *expertise* no ramo do agronegócio.

O Grupo se estabeleceu no mercado agricultor e pecuário, sendo o pioneiro na utilização de tecnologia de irrigação sustentável, agricultura regenerativa e uso de insumos biológicos no Estado de Goiás. Na última década o Grupo Elisa Agro conquistou um crescimento acelerado, com destaque para os anos de 2020 e 2021, quando focou no desenvolvimento e integração entre lavoura e pecuária. Nesse período destacado o Grupo Elisa Agro chegou a se caracterizar como o maior projeto de agricultura irrigada do país, resultantes da instalação de mais de quarenta pivôs de irrigação.

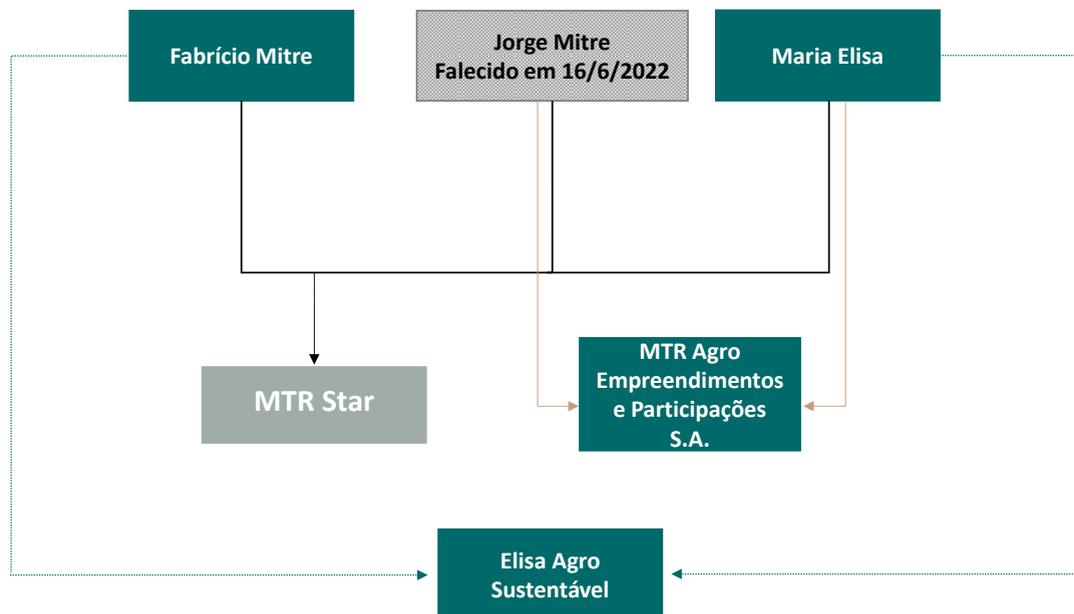
O Grupo Elisa Agro é o segundo maior empregador da região de Britânia/GO (sendo a primeira a própria Prefeitura), contando com 170 colaboradores diretos, o que representa cerca de 20% dos postos de emprego do município de Britânia.

Hoje, o Grupo Elisa Agro conta com mais de 13 mil hectares de terras de plantio, entre fazendas próprias e arrendadas, com 7,2 mil hectares irrigados operando, com 76 pivôs de irrigação instalados, com foco no cultivo de soja, algodão e feijão, sendo um dos maiores produtores nacionais de feijão carioca no Brasil.



A seguir, é apresentado o organograma societário das principais empresas do Grupo Elisa Agro:

## Organograma Societário



**Legenda** ■ Recuperandas ■ Demais Empresas do Grupo Elisa Agro

Figura 1: Organograma Societário do Grupo Elisa Agro



## 2.2. Análise do Mercado

### Breve Análise do Mercado - O Setor Agropecuário no Brasil

O setor agropecuário é um dos segmentos mais importantes da economia brasileira. Inserida no setor primário da economia, a agropecuária é encarregada da produção de alimentos do país, além de ser responsável pelo fornecimento de matérias-primas para diversas indústrias brasileiras e estrangeiras.

O ramo da agropecuária no Brasil desempenha um papel crucial no aquecimento da atividade economia do país, e de acordo com dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA)<sup>1</sup>, é responsável por empregar cerca de 28 milhões de brasileiros, o equivalente à cerca de 29% do total de trabalhadores ativos no Brasil.

Ainda segundo o IPEA, a taxa média anual de crescimento do setor foi de 3,31% entre os anos de 1975 e 2021 e de acordo com o Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada (CEPEA) da USP, o setor representa cerca de 24% do PIB do país<sup>2</sup>. Apresentamos abaixo a evolução da participação do agronegócio no PIB brasileiro.

### Participação do Agronegócio no PIB Brasileiro

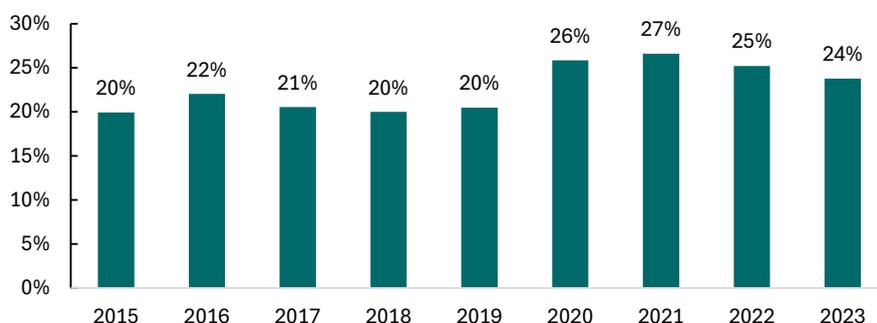


Figura 2: Participação do Agronegócio no PIB Brasileiro

Segundo dados da Confederação de Agricultura e Pecuária (CNA)<sup>3</sup>, o Brasil atualmente é o maior produtor mundial de soja, café, suco de laranja, açúcar e o segundo maior produtor mundial de carne de frango e bovina. Grande parte dessa produção é direcionada ao mercado internacional e o Brasil se posiciona como um dos maiores exportadores mundiais do agronegócio.

<sup>1</sup> Panorama agropecuária brasileira, disponível em: <https://www.ipea.gov.br/portal/publicacao-item?id=d623fb0c-1ed1-4c15-bcc6-b785180fc3d8>

<sup>2</sup> PIB do agronegócio, disponível em: <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/pib-do-agronegocio-brasileiro.aspx>

<sup>3</sup> Panorama do Agro, disponível em: <https://www.cnabrazil.org.br/cna/panorama-do-agro>



Adicionalmente, o Brasil é o terceiro maior exportador mundial de produtos agropecuários, aproximadamente US\$ 150,1 bilhões<sup>4</sup>, atrás apenas de União Europeia e Estados Unidos. Segundo dados da Secretaria de Comércio Exterior, a agropecuária foi responsável por 24% de toda pauta exportadora brasileira em 2023<sup>5</sup>.

Apresentamos abaixo a evolução da participação de cada setor nas exportações brasileiras.

Participação dos setores nas exportações brasileiras

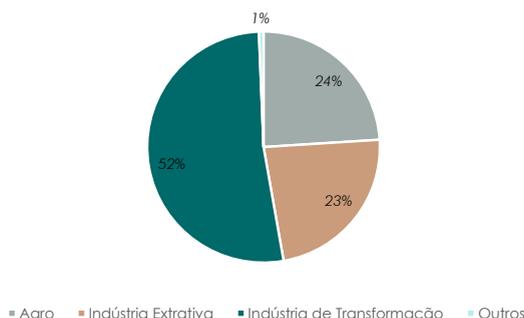


Figura 3: Exportações Brasileiras em 2023, por setor

Segundo dados do IPEA<sup>6</sup>, o setor fechou o ano de 2023 com superávit acumulado no valor de US\$ 148,58 bilhões, o que representa cerca de 5,0% de crescimento frente ao ano anterior. As importações cresceram 3,9%, enquanto as importações caíram 4,5% em relação à 2022.

Balança Comercial do Agronegócio (2022-2023 em bilhões US\$)

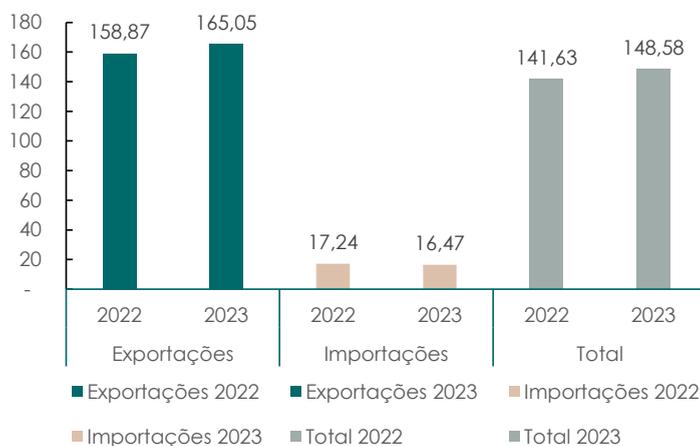


Figura 4: Balança Comercial do Agronegócio (2022-2023)

<sup>4</sup> Informações sobre exportação e importação mundial, disponível em: <https://www.trademap.org/Index.aspx>

<sup>5</sup> Participações nas exportações, disponível em: [https://balanca.economia.gov.br/balanca/publicacoes\\_dados\\_consolidados/pg.html](https://balanca.economia.gov.br/balanca/publicacoes_dados_consolidados/pg.html)

<sup>6</sup> Balança comercial do agronegócio, disponível em: <https://www.ipea.gov.br/cartadeconjuntura/index.php/category/agropecuaria/>.



.A seguir apresentamos o Valor Bruto de Produção (VPB) dos principais produtos agropecuários no Brasil em 2023, segundo dados do CNA.

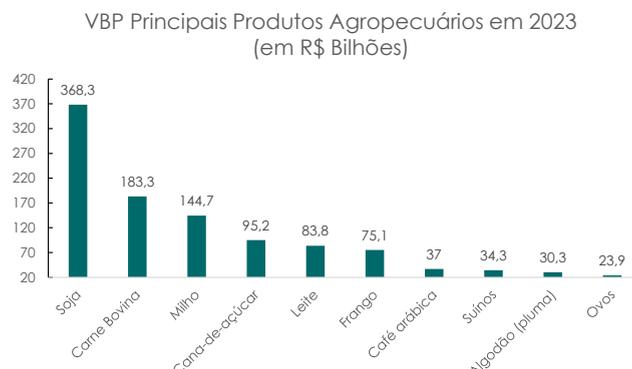


Figura 5: Valor Bruto de Produção dos principais produtos agropecuários no Brasil em 2023

A soja é o principal produto agrícola do país, sendo responsável por 40,4% das exportações agrícolas, além disso a cadeia da soja e do biodiesel foi responsável por cerca de 6% do PIB nacional e 23,2% do PIB do Agronegócio. No cenário global, o Brasil é responsável por cerca de 39% da produção mundial desse grão, alcançando até 58,2% de *share* mundial na exportação de soja. Apesar desses fatos, a tendência apontada pelos especialistas é de queda na safra de 2023/2024, em comparação com 2022/2023. Estimativas apontam que a produção deve atingir 146,9 milhões de toneladas, o que representaria uma queda de 5,0% comparada à safra passada<sup>7</sup>.



Figura 6: Produção de Soja no Brasil de 2019 a 2024/1

Outro destaque nacional é produção de algodão. Segundo o Departamento de Agricultura dos Estados Unidos, o Brasil ultrapassou os EUA, assim se tornando o terceiro maior produtor global de algodão<sup>8</sup>, além de ser o segundo maior exportador desse produto, atrás apenas dos Estados Unidos.

<sup>7</sup> Previsão safra 2023/2024, disponível em: <https://www.conab.gov.br/ultimas-noticias/5425-nova-estimativa-para-safra-de-graos-na-safra-2023-24-e-de-295-6-milhoes-de-toneladas>

<sup>8</sup> Previsão de Produção de Algodão, disponível em: <https://www.infomoney.com.br/business/brasil-supera-eua-na-producao-de-algodao/>



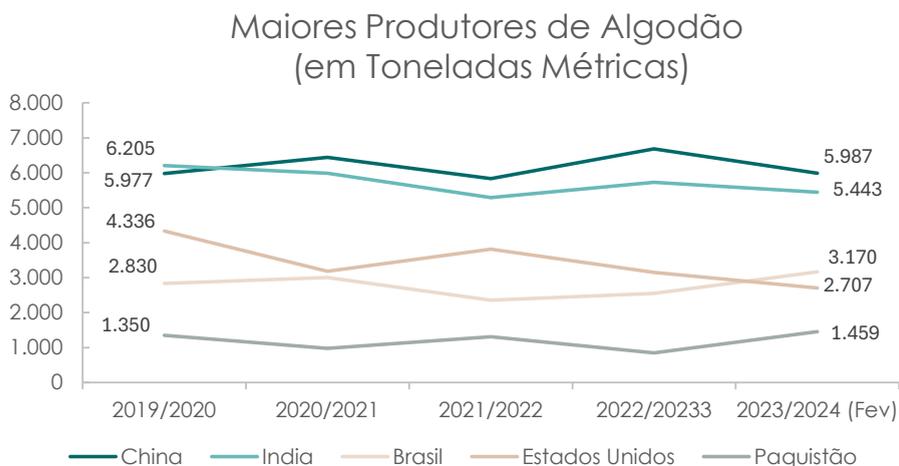


Figura 7: Países com maior produção de algodão de 2020 a 2023

Um dos motivos para o crescimento da produção foi o aumento da porcentagem de produção no estado do Mato Grosso, uma vez que o algodão é uma planta que se desenvolve melhor em regiões mais secas e que as chuvas cessam mais cedo. Atualmente, o estado do Mato Grosso é responsável por 70% da produção nacional, sendo a cidade de Sapezal a maior produtora do país.

Adicionalmente, o milho é também um dos insumos dos quais o Brasil tem relevância mundialmente, uma vez que o país é o terceiro maior produtor do mundo, atrás dos Estados Unidos e da China. A produção brasileira representa 10% do milho produzido mundialmente.

Domesticamente, os estados com maior representatividade na produção são Mato Grosso (33%), Paraná (15%) e Goiás (12%). Junto com a soja, a previsão da safra de 23/24 não é otimista. A queda de 65% das exportações de milho em março de 2024, quando comparado ao mesmo mês no ano anterior é um dado que comprova o pessimismo em torno da colheita atual.

A seguir destacamos o preço histórico das maiores commodities produzidas no Brasil:

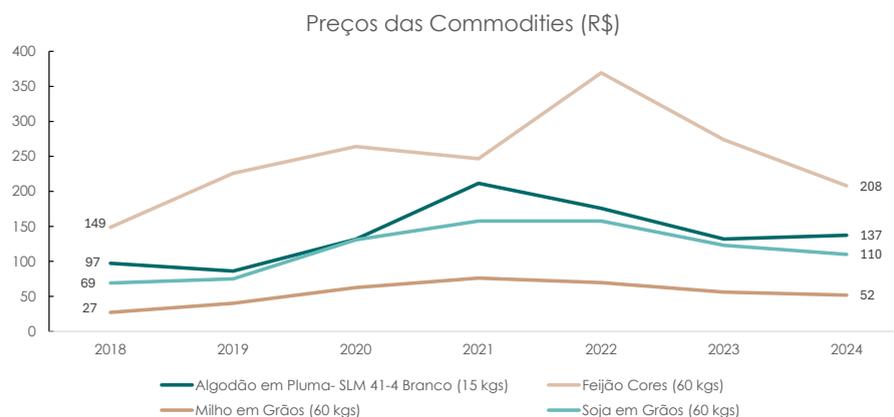


Figura 8: Preço das Commodities de 2018 a 2024



### 2.3. Razões para crise

Conforme apresentado na petição inicial (“Inicial”), elaborada pela administração do Grupo Elisa Agro e seus assessores, contendo o pedido de recuperação judicial do Grupo Elisa Agro, a crise financeira vivenciada pelas Recuperandas se deu por diversos fatores, dentre eles: **(i)** a pandemia causada pela covid-19, que coincidiu com a época em que as Recuperandas haviam realizado investimentos substanciais para a expansão de suas operações que não obtiveram o retorno financeiro esperado, uma vez que as dificuldades operacionais derivadas da pandemia geraram atrasos da entrega e montagem de pivôs de irrigação e equipamentos necessários para o desenvolvimento de suas atividades econômicas; **(ii)** a guerra entre a Ucrânia e a Rússia, iniciada em 24/02/2022, a qual afetou fortemente o setor do agronegócio brasileiro e os preços de insumos agrícolas, especialmente custos de fertilizantes e defensores agrícolas; **(iii)** o aumento da taxa Selic a partir do ano de 2020, que resultou em crise de liquidez; **(iv)** crise hídrica que atingiu as fazendas localizadas em Aporé/GO em 2021, e que comprometeu, drasticamente, as lavouras de milho e soja; **(v)** questões climáticas como graves secas e temperaturas elevadas que afetaram a produtividade rural de toda a região centro-oeste.

Este panorama, somado à necessidade essencial de investimentos em cultivo e manutenção das safras inerentes a atividade agrícola, fez com que as Recuperandas se sujeitassem a necessidade de aumentar seu nível de alavancagem em um mercado com altas taxas de juros e sujeitos a variações cambiais.

Esses fatores, pormenorizados na Inicial elaborada pela administração do Grupo Elisa Agro e seus assessores, geraram a crise econômico-financeira e de liquidez das Recuperandas.



### 3. METODOLOGIA UTILIZADA

A abordagem utilizada para este trabalho foi a abordagem da renda e a metodologia do fluxo de caixa, que consiste na projeção de resultado da companhia, baseado nas premissas de desempenho, tomando como base as medidas e condições integrantes no Plano de Recuperação Judicial e as premissas operacionais, mercadológicas e financeiras definidas pelo Grupo Elisa Agro e seus assessores.

A utilização desta metodologia teve a finalidade de projetar o fluxo de caixa ao longo dos anos, contemplando os desembolsos para pagamento dos passivos de acordo com a proposta apresentada aos credores no Plano de Recuperação Judicial. Assim, o Estudo de Viabilidade tem como objetivo mensurar a viabilidade de cumprimento das condições propostas apresentadas no PRJ do Grupo Elisa Agro.

A lista de documentação utilizada para elaboração do laudo pode ser verificada de forma detalhada no Capítulo 4 deste Estudo de Viabilidade.

Os principais passos realizados para entendimento e aplicação correta da metodologia são:

- ✳ Leitura e análise da Petição Inicial do PRJ e do Plano de Recuperação Judicial;
- ✳ Análise pormenorizada das documentações apresentadas pelo Grupo Elisa Agro e seus assessores;
- ✳ Análise do setor de atuação do Grupo Elisa Agro;
- ✳ Validação da modelagem apresentada pelo Grupo Elisa Agro e seus assessores;
- ✳ Análise da proposta de reestruturação da dívida; e
- ✳ Análise de viabilidade do fluxo de caixa projetado vis-à-vis a proposta de reestruturação da dívida.



#### 4. FONTES DE INFORMAÇÃO

No presente relatório, além das entrevistas verbais realizadas com a administração do Grupo Elisa Agro, foram utilizados os seguintes documentos e informações divulgados publicamente e fornecidos pelo cliente:

- ✳ Pedido de Recuperação Judicial do Grupo Elisa Agro;
- ✳ Plano de Recuperação Judicial do Grupo Elisa Agro;
- ✳ Demonstrações Financeiras Históricas do Grupo Elisa Agro;
- ✳ Modelo da Recuperação Judicial, contemplando o fluxo de caixa projetado para dar suporte à proposta de pagamento aos credores, elaborado pela administração do Grupo Elisa Agro e seus assessores;
- ✳ Lista de bens e ativos do Grupo Elisa Agro; e
- ✳ Dentre outros.

Além disso, foram utilizadas diversas informações macroeconômicas, índices financeiros e outras informações divulgadas publicamente para o mercado, dentre elas:

- ✳ Estimativas divulgadas pelo IBGE;
- ✳ Estimativas divulgadas pelo Banco Central;
- ✳ Estimativas divulgadas pela FGV; e
- ✳ Outras informações públicas necessárias.



## 5. PROJEÇÕES ECONÔMICAS DO PLANO

Nos próximos capítulos e nos anexos deste relatório serão detalhadas as premissas e metodologias empregadas nas projeções elaboradas pelo Grupo Elisa Agro e seus assessores.

### 5.1. Premissas Operacionais das Projeções Apresentadas

A seguir, apresentaremos as principais premissas utilizadas no modelo financeiro elaborado e analisado no presente relatório.

#### 5.1.1. Projeções Macroeconômicas

A tabela a seguir apresenta as premissas macroeconômicas adotadas nas projeções, conforme descritas no relatório do Itaú de 01/03/2024, publicado pelo Banco Itaú<sup>9</sup>:

Relatório Itaú 01/03/2024	Unidade	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Selic	%	9,00%	9,00%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
IPCA	%	3,55%	3,52%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
IGP-M	%	3,03%	2,98%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
CDI	%	9,91%	8,89%	8,46%	8,39%	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%
TJLP	%	6,07%	5,95%	5,82%	5,82%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%
PIB	%	3,10%	3,30%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
CPI	%	2,49%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%
Dolar	R\$/US\$	5,15	5,20	5,25	5,29	5,34	5,39	5,44	5,49	5,54	5,60	5,65	5,70	5,75	5,81	5,86	5,91
Brent	US\$	83,82	85,96	88,15	90,40	92,70	95,06	97,49	99,97	102,52	105,13	107,81	110,56	113,38	116,27	119,24	122,28
Brent R\$	R\$	431,58	446,75	462,39	478,57	495,32	512,66	530,60	549,17	568,40	588,29	608,88	630,19	652,25	675,08	698,70	723,16

Tabela 1: Premissas macroeconômicas – Itaú 01.03.2024

#### 5.1.2. Receita Operacional

A fonte da receita do Grupo Elisa Agro é a venda direta de produtos agrícolas produzidas em fazendas próprias ou arrendadas. Os principais produtos agrícolas considerados no modelo financeiro foram soja, algodão pluma e algodão caroço e milho semente.

Para a projeção de receita de cada cultura, foram consideradas as seguintes premissas chaves: Total de Produção, que por sua vez considera a área plantada e produtividade, e Preço estimado de venda.

**Total de Produção (sacas):** O total de produção de cada cultura é calculado através da multiplicação da área plantada e produtividade de cada cultura por ano.

- ✳ **Área Plantada (hectares):** Foi considerada uma evolução de hectares plantadas por ano, por cultura, até o atingimento da maturidade. O total de área plantada na maturidade para cada cultura foi de: 7.212 hectares para soja, 7.212 hectares para algodão, e a partir de 2030, com o objetivo de rotacionar a terra, 6.130 hectares e 1.082 hectares para milho;

<sup>9</sup> Projeções macroeconômicas do Itaú, disponível em: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/analises-economicas/projecoes>



- ✳ **Produtividade (sacas por hectares):** Levando em conta o efeito de aprimoramento e adaptabilidade do solo, foi considerado uma curva de produtividade de sacas por hectares para cada cultura. A produtividade em sacas/hectare, projetada pela administração do Grupo Elisa Agro e seus assessores, considera a estabilização na maturidade a partir do sexto ano consecutivo de plantio.

**Preço estimado de venda (R\$ por saca):** O preço estimado de venda de cada cultura considera (i) o preço de referência do Bushel para soja e milho e Libra para algodão, todos em dólar; (ii) custos portuários; (iii) custos com frete; e (iv) taxa de câmbio entre real e dólar. Os preços de venda considerados no modelo são líquidos de impostos sobre o faturamento, quando incidentes.

O gráfico abaixo demonstra a evolução das receitas projetadas no PRJ:



Gráfico 1: Projeção de Receita do Grupo Elisa Agro

### 5.1.3. Custos, Despesas Operacionais e Impostos

Nas projeções apresentadas pelo Grupo Elisa Agro, os impostos, custos e despesas foram projetados conforme detalhamento descrito a seguir:

#### Custos Operacionais:

- ✳ **Insumos:** Referem-se a gastos com insumos da projeção, tais como: fertilizantes (macro e micro), sementes, herbicida, fungicida, inseticida, biológicos, óleo mineral, e reguladores. A projeção considera relação de troca, em que os insumos variam de acordo com o preço da saca (ou arroba) do produto, de forma que variações no preço de venda, afetam os insumos na mesma curva. O modelo considera a projeção destes custos por cultura, com base nas expectativas e projeções apresentadas pelo Grupo Elisa Agro e seus assessores, e representam em média 42% da receita operacional bruta; e
- ✳ **Custos variáveis:** Referem-se a custos da operação da atividade rural, tais como: irrigação, colheita, pulverização (terrestre e aérea), fretes, semeadura de cobertura, além dos gastos com manutenção, aluguel de máquinas, combustível e mão de obra referentes a Unidade Beneficiadora de Grãos. O modelo considera a projeção destes custos por cultura, com base



nas expectativas e projeções apresentadas pelo Grupo Elisa Agro e seus assessores, e representam em média 21% da receita operacional bruta.

### Despesas Operacionais:

- ✳ **Custos Fixos:** Referem-se a custos de mão de obra de operações, arrendamento, software e aluguel de máquinas e equipamentos. Esses custos foram projetados considerando a atividade total do Grupo Elisa Agro e tem como base as expectativas e projeções apresentadas pelo Grupo Elisa Agro e seus assessores, e representam em média 12% da receita operacional bruta; e
- ✳ **SG&A:** Referem-se a custos de mão de obra administrativa, outras despesas administrativas, além de despesas de reestruturação (Recuperação Judicial). Essas despesas foram projetadas considerando a atividade total do Grupo Elisa Agro e tem como base as expectativas e projeções apresentadas pelo Grupo Elisa Agro e seus assessores, e representam em média 4% da receita operacional bruta.

O gráfico abaixo demonstra a evolução dos custos e despesas, projetados no PRJ:



Gráfico 2: Custos, despesas e margem EBITDA do Grupo Elisa Agro

### Impostos sobre o Lucro:

- ✳ **IRPJ e CSLL:** O Grupo Elisa Agro se enquadra no Lucro Real e, portanto, foi considerada alíquota de 34,00% de Imposto de Renda sobre a base tributável.

## 5.1.4. Fluxo de Caixa Operacional do Grupo Elisa Agro

Para apurar o fluxo de caixa do Grupo Elisa Agro, foi necessário analisar os seguintes elementos adicionais:

### Capital de Giro

A projeção de resultados foi realizada no regime de caixa e, portanto, não foi considerada variação de Capital de Giro. Para o ano de 2024, foi realizado um ajuste no capital de giro para considerar a entrada de receita de soja da safra de 2023 que ainda não havia sido considerada na base de partida da modelagem base do PRJ.



### Fluxo de Caixa Operacional

Com base nas informações detalhadas anteriormente, é possível calcular a geração de caixa anual projetada para o Grupo Elisa Agro, conforme estabelecido no Plano de Recuperação Judicial elaborado pela administração do Grupo Elisa Agro e seus assessores.

O gráfico a seguir ilustra as entradas e saídas de caixa operacional projetadas, bem como o saldo resultante para cada período:

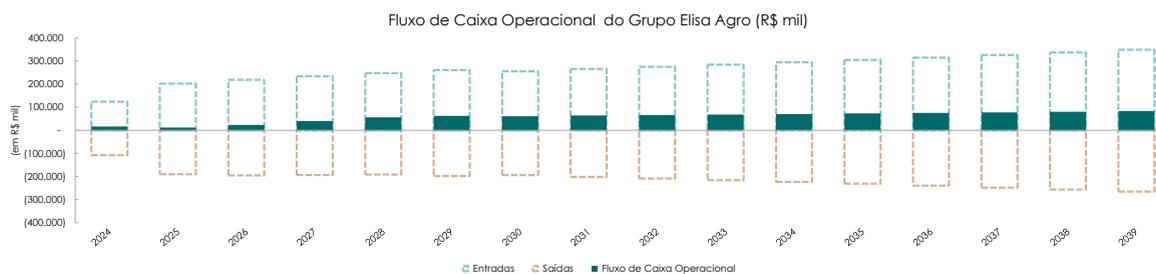


Gráfico 3: Fluxo de Caixa Operacional do Grupo Elisa Agro

### 5.1.5. Dívidas Revólver, Dívidas Extraconcursais e Unidade Produtiva Isolada ("UPI")

#### Dívidas Revólver – Capital de Giro Safra

A projeção de resultados considera novas captações na forma de capital de giro para plantio da safra de cada ano, sempre que houver necessidade de caixa. Essas novas dívidas são ajustadas pelo CDI acrescidos de um spread de 3,00% (três por cento) ao ano e é considerado o pagamento desses empréstimos sempre que houver disponibilidade de caixa no ano, de forma prioritária.

#### Dívidas Extraconcursais

A projeção de resultados considera o pagamento de dívidas extraconcursais, quais sejam:

- ✳ **Extraconcursal – Maior Crédito:** A dívida extraconcursal de maior crédito será paga em 174 (cento e setenta e quatro) parcelas mensais, em uma curva crescente de pagamento, considerando carência de 30 (trinta) meses do principal, ajustadas por CDI e capitalização de juros de 18 (dezoito) meses.
- ✳ **Extraconcursal – Demais dívidas:** A projeção de resultados considera pagamento de outras dívidas extraconcursais com garantias em bens reais durante os anos de 2024 até 2027.

#### UPI Elisa Agro

A projeção de resultados considera a entrada de recursos no ano de 2025, provenientes da venda da UPI Elisa Agro.



## 6. PROPOSTA DE REESTRUTURAÇÃO DA DÍVIDA

O Plano de Recuperação Judicial do Grupo Elisa Agro explicita a proposta de pagamento aos credores concursais. A exposição que se segue apresenta um resumo da proposta e premissas considerados na elaboração do fluxo de pagamentos da dívida utilizado no modelo apresentado pelo Grupo Elisa Agro e seus assessores e analisado no presente relatório.

### 6.1. Classe I – Credores Trabalhistas

Os Credores Trabalhistas receberão o pagamento de seus Créditos Trabalhistas, limitado ao valor de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por Credor Trabalhista ou ao valor do respectivo Crédito Trabalhista, o que for menor, corrigidos pelo IPCA. O pagamento será feito em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e fixas, com a primeira vencendo no mês seguinte à Homologação do Plano ou à data da definitiva habilitação do respectivo Crédito Trabalhista, caso seja feita posteriormente à Homologação do Plano.

O montante de cada Crédito Trabalhista que exceder o valor equivalente a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos serão pagos conforme a opção B para Credores Quirografários que será descrita na sequência.

### 6.2. Classe II – Credores com Garantia Real

Os Credores com Garantia Real e os Credores Quirografários deverão optar por uma das opções de pagamento previstas abaixo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da Homologação do Plano.

#### Opção A

Receberão até R\$ 48.000,00, (quarenta e oito mil reais) limitado ao valor do respectivo Crédito, em até 30 (trinta) dias a contar da Homologação do Plano, sem a incidência de correção monetária ou encargos.

#### Opção B

Receberão o montante equivalente a 15% (quinze por cento) de seus Créditos, corrigidos pela variação do IPCA, limitado a 1,5% (um e meio por cento) ao ano, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, sendo a primeira parcela devida até o último dia útil de dezembro de 2039, e as demais até o último dia útil dos anos subsequentes. Caso as Recuperandas adimplam integral e tempestivamente o pagamento de referida parcela, o montante equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) do crédito será, a título de bônus de adimplência, considerado remido.



### **Credores Colaboradores I**

Os Credores com Garantia Real que concordem com a liberação da garantia real e a suspensão de ações e execuções serão considerados Credores Colaboradores.

Os recursos da venda de cada UPI serão usados para pagar os Credores Colaboradores, até o limite do valor do respectivo crédito. Se os recursos não forem suficientes para a quitação total do crédito, o saldo remanescente será pago da seguinte forma:

- ✘ Período de carência de 24 (vinte e quatro) meses.
- ✘ Amortização do principal em 5 (cinco) parcelas anuais, iguais e sucessivas, sendo a primeira parcela devida até o último dia útil do ano do término do período de carência, e as demais até o último dia útil dos anos subsequentes.
- ✘ Encargos financeiros equivalentes à variação positiva do CDI.
- ✘ As Recuperandas poderão, a seu critério, antecipar o pagamento dos Credores Colaboradores, de forma pro rata entre eles, com os recursos provenientes da venda da UPI Elisa Agro.

### **6.3. Classe III– Credores Quirografários**

Os Credores com Garantia Real e os Credores Quirografários deverão optar por uma das opções de pagamento previstas abaixo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da Homologação do Plano.

#### **Opção A**

Receberão até R\$ 48.000,00, (quarenta e oito mil reais) limitado ao valor do respectivo Crédito, em até 30 (trinta) dias a contar da Homologação do Plano, sem a incidência de correção monetária ou encargos.

#### **Opção B**

Receberão o montante equivalente a 15% (quinze por cento) de seus Créditos, corrigidos pela variação do IPCA, limitado a 1,5% (um e meio por cento) ao ano, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, sendo a primeira parcela devida até o último dia útil de dezembro de 2039, e as demais até o último dia útil dos anos subsequentes. Caso as Recuperandas adimplam integral e tempestivamente o pagamento de referida parcela, o montante equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) do crédito será, a título de bônus de adimplência, considerado remido.



### **Credores Colaboradores II**

Os Credores Quirografários que concordem com a liberação da garantia real e a suspensão de ações e execuções serão considerados Credores Colaboradores.

Os recursos da venda de cada UPI serão usados para pagar os Credores Colaboradores, até o limite do valor do respectivo crédito. Se os recursos não forem suficientes para a quitação total do crédito, o saldo remanescente será pago da seguinte forma:

- ✘ Período de carência de 24 (vinte e quatro) meses.
- ✘ Amortização do principal em 5 (cinco) parcelas anuais, iguais e sucessivas, sendo a primeira parcela devida até o último dia útil do ano do término do período de carência, e as demais até o último dia útil dos anos subsequentes.
- ✘ Encargos financeiros equivalentes à variação positiva do CDI.
- ✘ As Recuperandas poderão, a seu critério, antecipar o pagamento dos Credores Colaboradores, de forma pro rata entre eles, com os recursos provenientes da venda da UPI Elisa Agro.

### **6.4. Classe IV - Credores Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP)**

Os Credores ME e EPP devem escolher uma opção de pagamento em até 15 (quinze) dias úteis após a homologação do plano.

#### **Opção A**

Os Credores ME e EPP que escolherem essa opção receberão até R\$ 9.000,00 (nove mil reais), limitado ao valor do seu crédito, em até 30 (trinta) dias após a homologação do plano, sem correção monetária ou encargos.

#### **Opção B**

Os Credores ME e EPP que escolherem essa opção receberão 15% (quinze por cento) de seus Créditos, corrigidos pela variação do IPCA, limitado a 1,5% (um e meio por cento) ao ano, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, sendo a primeira parcela devida até o último dia útil de dezembro de 2039, e as demais até o último dia útil dos anos subsequentes. Caso as Recuperandas adimplam integral e tempestivamente o pagamento de referida parcela, o montante equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) do crédito será, a título de bônus de adimplência, considerado remido.



## 6.5. Credores Não Sujeitos Aderentes

Exceto pelos credores que possuem garantias fiduciárias sobre bens que farão parte da UPI Elisa Agro, os demais credores não sujeitos à recuperação judicial poderão aderir a forma de pagamento de Credores Não Sujeitos Aderentes. Essa adesão deve ser formalizada em até 5 dias após a homologação do plano.

Os credores que aderirem esta opção, serão pagos com os recursos obtidos da venda da UPI Elisa Agro, de forma proporcional e igualitária entre eles, respeitando a ordem de alocação prevista. Se houver saldo dos créditos após a destinação dos recursos da UPI Elisa Agro, este será pago conforme a Opção B para Credores Quirografários.



## 7. ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

O capítulo que segue visa demonstrar as projeções de pagamento dos credores listados no Quadro Geral de Credores, tendo em vista as premissas descritas nos capítulos anteriores deste relatório e os mecanismos elaborados e descritos no Plano de Recuperação Judicial apresentado pelo Grupo Elisa Agro e seus assessores.

A partir das premissas descritas neste relatório e das análises realizadas pela Meden Consultoria a respeito das projeções apresentadas pelo Grupo Elisa Agro e seus assessores, foram calculadas as perspectivas de pagamento da dívida do grupo, levando em consideração todas as notas apresentadas durante este trabalho e as regras previstas no Plano de Recuperação Judicial apresentado.

As tabelas e o gráfico abaixo apresentam a dinâmica projetada do fluxo de caixa e pagamento dos credores, assim como o nível de caixa do Grupo Elisa Agro e o endividamento durante todo o período projetivo, sendo ambos pautados na estrutura operacional esperada.

ANÁLISE DA VIABILIDADE ECONÔMICA DO PRJ (R\$ mil)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<b>Fluxo de Caixa do Período Pré Pagamento dos Credores (A)</b>	<b>13.354</b>	<b>24.984</b>	<b>(8.569)</b>	<b>2.931</b>	<b>17.313</b>	<b>21.768</b>	<b>20.031</b>	<b>22.389</b>	<b>23.635</b>	<b>25.604</b>	<b>24.526</b>	<b>24.083</b>	<b>24.310</b>	<b>25.213</b>	<b>23.377</b>	<b>96.451</b>
Pagamento PRJ - Classe I (a)	(392)	(193)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagamento PRJ - Classe II (b)	(1.042)	(17.006)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.130)
Pagamento PRJ - Classe III (c)	(2.472)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26.200)
Pagamento PRJ - Classe IV (d)	(493)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(280)
<b>Fluxo de Caixa do Período (B = A + a + b + c + d)</b>	<b>8.955</b>	<b>7.785</b>	<b>(8.569)</b>	<b>2.931</b>	<b>17.313</b>	<b>21.768</b>	<b>20.031</b>	<b>22.389</b>	<b>23.635</b>	<b>25.604</b>	<b>24.526</b>	<b>24.083</b>	<b>24.310</b>	<b>25.213</b>	<b>23.377</b>	<b>67.841</b>
<b>Saldo Inicial de Caixa do Período (C)</b>	<b>3.282</b>	<b>12.187</b>	<b>19.972</b>	<b>11.403</b>	<b>14.334</b>	<b>31.646</b>	<b>53.414</b>	<b>73.445</b>	<b>95.834</b>	<b>119.469</b>	<b>145.073</b>	<b>169.599</b>	<b>193.682</b>	<b>217.992</b>	<b>243.205</b>	<b>266.582</b>
<b>Saldo Final de Caixa do Período (D = B + C)</b>	<b>12.187</b>	<b>19.972</b>	<b>11.403</b>	<b>14.334</b>	<b>31.646</b>	<b>53.414</b>	<b>73.445</b>	<b>95.834</b>	<b>119.469</b>	<b>145.073</b>	<b>169.599</b>	<b>193.682</b>	<b>217.992</b>	<b>243.205</b>	<b>266.582</b>	<b>334.423</b>

Tabela 2: Fluxo de Caixa Pré Pagamento PRJ e Fluxo de Caixa do Período do Grupo Elisa Agro

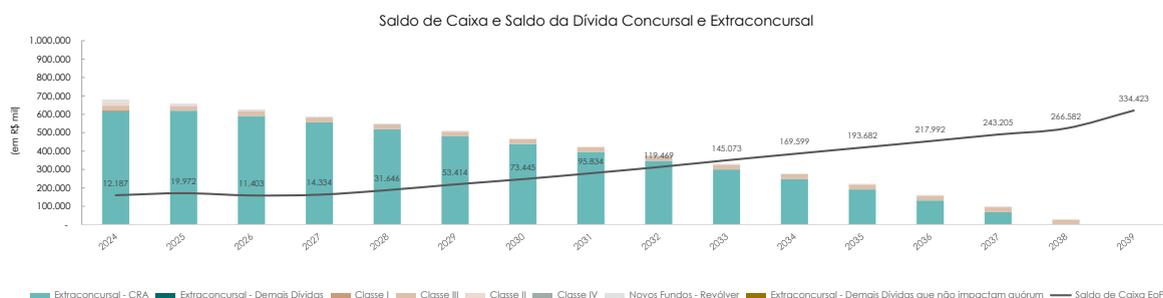


Gráfico 9: Saldo de Caixa e Saldo da Dívida do Grupo Elisa Agro

Conforme é possível verificar, de acordo com as expectativas de geração de caixa futura apresentadas pelo Grupo Elisa Agro e seus assessores e proposta no PRJ, a companhia terá capacidade para pagamento de suas dívidas frente aos seus credores.



## 8. CONCLUSÃO

Com base nas análises realizadas pela Meden Consultoria e considerando todo o exposto no presente relatório, as projeções dos demonstrativos financeiros apresentadas no Plano de Recuperação Judicial demonstram capacidade de geração de caixa suficiente para a cobertura do programa de pagamento aos credores e continuidade operacional, suportando a viabilidade econômico-financeira do Grupo Elisa Agro, garantindo, assim, a preservação da empresa como geradora de riqueza, tributos, renda e emprego.

Desta forma, dentro das ressalvas previamente indicadas, o Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), no que tange ao aspecto da viabilidade econômico-financeira, garantindo os meios necessários para a continuidade e a recuperação econômica e financeira do Grupo Elisa Agro.

O presente estudo técnico de Recuperação Judicial se pautou no plano de negócios elaborado pelo Grupo Elisa Agro e seus assessores, além de premissas de mercado, situação macroeconômica e renegociação da dívida do Grupo Elisa Agro incluída na Recuperação Judicial. Desta forma, o não atingimento de qualquer uma das premissas aqui adotadas, como, ilustrativamente, alteração na situação macroeconômica, desempenho operacional do Grupo Elisa Agro e alteração nos moldes de pagamento da dívida tornarão a análise sujeitas a revisão e, conseqüentemente, sujeito a alteração quanto a viabilidade do Plano de Recuperação.

Atenciosamente,

---

Maurício Emerick Leal - Sócio Diretor

---

Fellipe Franco Rosman – Sócio Diretor



## ANEXOS

1. Projeção de Fluxo de Caixa
2. Glossário



# ANEXO I









FLUXO DE CAIXA - GRUPO ELISA AGRO	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>EBITDA (=)</b>	<b>(3.454)</b>	<b>12.175</b>	<b>23.431</b>	<b>40.255</b>	<b>56.598</b>	<b>62.234</b>
Varição do Capital de Giro (+/-)	19.792	-	-	-	-	-
Outros (-)	(147)	(163)	(169)	(175)	(181)	(188)
IR/CSSL (-)	-	-	-	(0)	-	-
<b>Fluxo de Caixa Operacional (FCO)</b>	<b>16.190</b>	<b>12.012</b>	<b>23.262</b>	<b>40.080</b>	<b>56.417</b>	<b>62.046</b>
CAPEX (-)	-	-	-	-	-	-
Alienação de Ativos (+)	-	120.000	-	-	-	-
<b>Fluxo de Caixa Investimentos (FCI)</b>	<b>-</b>	<b>120.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Receitas Financeiras (+)	216	160	197	94	243	206
Novos Fundos - Revólver (-)	(1.032)	(3.333)	(2.685)	(3.049)	(2.449)	(1.831)
Extraconcursais (-)	(2.020)	(103.855)	(29.343)	(34.195)	(36.898)	(39.804)
<b>Fluxo de Caixa Financiamento (FCF)</b>	<b>(2.837)</b>	<b>(107.027)</b>	<b>(31.831)</b>	<b>(37.150)</b>	<b>(39.104)</b>	<b>(40.429)</b>
<b>Fluxo de Caixa Pré Pagamento PRJ</b>	<b>13.354</b>	<b>24.984</b>	<b>(8.569)</b>	<b>2.931</b>	<b>17.313</b>	<b>21.628</b>
Pagamento PRJ - Classe I	(392)	(193)	-	-	-	-
Pagamento PRJ - Classe II	(1.042)	(17.006)	-	-	-	-
Pagamento PRJ - Classe III	(2.472)	-	-	-	-	-
Pagamento PRJ - Classe IV	(493)	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de Caixa do Período</b>	<b>8.955</b>	<b>7.785</b>	<b>(8.569)</b>	<b>2.931</b>	<b>17.313</b>	<b>21.628</b>
<b>Saldo de Caixa Inicial</b>	<b>3.232</b>	<b>12.187</b>	<b>19.972</b>	<b>11.403</b>	<b>14.334</b>	<b>31.646</b>
Fluxo de Caixa do período	8.955	7.785	(8.569)	2.931	17.313	21.628
Dividendos/JSCP	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo de Caixa Final</b>	<b>12.187</b>	<b>19.972</b>	<b>11.403</b>	<b>14.334</b>	<b>31.646</b>	<b>53.274</b>



LAUDO DE AVALIAÇÃO MEDEN



FLUXO DE CAIXA - GRUPO ELISA AGRO	2032	2033	2034	2035	2036	2037
<b>EBITDA (=)</b>	<b>66.270</b>	<b>68.498</b>	<b>70.736</b>	<b>73.091</b>	<b>75.563</b>	<b>78.119</b>
Varição do Capital de Giro (+/-)	-	-	-	-	-	-
Outros (-)	(208)	(215)	(223)	(231)	(239)	(247)
IR/CSSL (-)	-	(0)	-	-	-	-
<b>Fluxo de Caixa Operacional (FCO)</b>	<b>66.062</b>	<b>68.283</b>	<b>70.513</b>	<b>72.860</b>	<b>75.324</b>	<b>77.872</b>
CAPEX (-)	-	-	-	-	-	-
Alienação de Ativos (+)	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de Caixa Investimentos (FCI)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Receitas Financeiras (+)	3.567	4.870	6.254	7.580	8.884	10.055
Novos Fundos - Revólver (-)	-	-	-	-	-	-
Extraconcursais (-)	(45.994)	(47.549)	(52.241)	(56.357)	(59.899)	(62.864)
<b>Fluxo de Caixa Financiamento (FCF)</b>	<b>(42.428)</b>	<b>(42.679)</b>	<b>(45.987)</b>	<b>(48.778)</b>	<b>(51.014)</b>	<b>(52.809)</b>
<b>Fluxo de Caixa Pré Pagamento PRJ</b>	<b>23.635</b>	<b>25.604</b>	<b>24.526</b>	<b>24.083</b>	<b>24.310</b>	<b>25.113</b>
Pagamento PRJ - Classe I	-	-	-	-	-	-
Pagamento PRJ - Classe II	-	-	-	-	-	-
Pagamento PRJ - Classe III	-	-	-	-	-	-
Pagamento PRJ - Classe IV	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de Caixa do Período</b>	<b>23.635</b>	<b>25.604</b>	<b>24.526</b>	<b>24.083</b>	<b>24.310</b>	<b>25.113</b>
<b>Saldo de Caixa Inicial</b>	<b>95.834</b>	<b>119.469</b>	<b>145.073</b>	<b>169.599</b>	<b>193.682</b>	<b>217.902</b>
Fluxo de Caixa do período	23.635	25.604	24.526	24.083	24.310	25.113
Dividendos/JSCP	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo de Caixa Final</b>	<b>119.469</b>	<b>145.073</b>	<b>169.599</b>	<b>193.682</b>	<b>217.992</b>	<b>243.015</b>



LAUDO DE AVALIAÇÃO MEDEN

# ANEXO II

## GLOSSÁRIO

Apresentamos, em ordem alfabética, os termos técnicos, expressões em língua estrangeira, além de siglas e indicações que ter sido utilizados neste trabalho:

<b>Termo</b>	<b>Descrição</b>
ANEEL	Agência Nacional de Energia Elétrica
BACEN	Banco Central do Brasil
Benchmark	Padrão de excelência do mercado
Beta	Coefficiente que quantifica o risco não diversificável a qual um ativo está sujeito, é um índice que compara o retorno do ativo analisado e o mercado como um todo.
Bloomberg	Serviço especializado de informações financeiras
BM&FBOVESPA	Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
BNDES	Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social
Book Value	Valor Contábil de uma Ação
CAGR	Taxa Composta de Crescimento Anual ( <i>Compound Annual Growth Rate</i> )
CAPEX	Termo em inglês para gastos com aquisição de bens de capital ( <i>Capital Expenditure</i> )
CAPM	Sigla em inglês para modelo de precificação de ativos financeiros
CDI	Taxa média praticada pelas instituições financeiras nas operações com Certificados de Depósito
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
<i>Cross-selling</i>	Venda Cruzada
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
DRE	Demonstração do Resultado do Exercício
<i>Due dilligence</i>	Termo em inglês que designa um procedimento de análise através do qual um comprador verifica a veracidade e segurança das informações obtidas durante a fase de negociação
<i>Earn outs</i>	Forma de pagamento baseado em performance
EBITDA	Sigla em inglês para lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização ( <i>Earnings Before Interest, Depreciation and Amortization</i> )
EMBI+	Índice utilizado como medida de risco país ( <i>Emerging Markets Bond Index</i> )



## GLOSSÁRIO

<b>Termo</b>	<b>Descrição</b>
EV	Sigla em inglês para Valor da Empresa ( <i>Enterprise Value</i> )
FCD	Fluxo de Caixa Descontado
<i>Funding</i>	Termo usado para a captação de recursos por instituições financeiras
GAAP	Princípios Contábeis Geralmente Aceitos ( <i>Generally Accepted Accounting Principles</i> )
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
IPI	Imposto sobre Produto Industrializados
IPO	Sigla em inglês para Oferta Pública Inicial de Ações ( <i>Initial Public Offering</i> )
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica
ISS	Imposto sobre Serviços
ITR	Informações Trimestrais
<i>Joint Venture</i>	Expressão em inglês para união de sociedades com o objetivo de realizar uma atividade econômica
Kd	Custo da Dívida
Ke	Custo do Capital Próprio
LALUR	Livro de Apuração do Lucro Real
<i>Leasing</i>	Arrendamento Mercantil
<i>Market Cap</i>	Valor total das ações/quotas da empresa
<i>Market Premium</i>	Prêmio de risco de mercado, representa o quanto o mercado paga além do retorno obtido
<i>Market Share</i>	Participação de Mercado
NA	Não aplicável
ON	Ação Ordinária
OPA	Oferta Pública de Aquisição de Ações
P&D	Pesquisa e Desenvolvimento
PDD	Provisão para Devedores Duvidosos
Perpetuidade	Valor presente dos fluxos de caixa gerados após o último ano de projeção



## GLOSSÁRIO

<b>Termo</b>	<b>Descrição</b>
PF	Pessoa Física
PIB	Produto Interno Bruto
PIS	Programa de Integração Social
PJ	Pessoa Jurídica
PL	Patrimônio Líquido
<i>Player</i>	Participante de mercado
PME	Pequenas e Médias Empresas
PN	Ação Preferencial
Risco País	Risco de um país não honrar sua dívida soberana
<i>Risk Free Rate</i>	Taxa livre de risco
ROE	Retorno sobre o Patrimônio Líquido ( <i>Return on Equity</i> )
Securitização	Transformação de Direitos Creditórios ou Recebíveis em Títulos Negociáveis
SELIC	Taxa de juros fixada pelo Comitê de Política Monetária (COPOM) do BACEN
<i>Size premium</i>	Prêmio por tamanho, representa o quanto historicamente as companhias com menor valor acima do previsto pelo modelo CAPM
<i>Spread Bancário</i>	Diferença entre taxa de juros de aplicação e de captação de recursos
<i>Stand-alone</i> (valor)	Valor calculado com base nas projeções sem sinergias decorrentes da transação analisada
Crescimento na Perpetuidade ("g")	Taxa a qual se espera que os fluxos de caixa cresçam no período da perpetuidade
T-Bond	Títulos emitidos pelo governo norte-americano ( <i>Treasury Bonds</i> )
<i>Ticker</i>	Código de Negociação de um Ativo na Bolsa de Valores
USD	Dólares americanos
WACC	Sigla em inglês para Custo Médio Ponderado de Capital ( <i>Weighted Average Cost Of Capital</i> )



Anexo 5.1- A - Descrição dos ativos que não comporão a UPI Elisa Agro	
Ativo	Local
PT-ZIV	Aeronave
Usina Fotovoltaica (Edificação)	Santa Elisa
Usina Fotovoltaica (Equipamento)	Santa Elisa

**Anexo 5.1 - B – Descrição dos ativos das demais Recuperandas que compõem a UPI Elisa Agro**

Ativo	Local	Proprietário
Terra - Sítio São Francisco	Centro Logístico	Fabricio Mitre
Terra - São João do Eldorado	Centro Logístico	Fabricio Mitre
Terra - Santa Elisa I - Parc. B	Santa Elisa	Maria Elisa Mitre
Terra - Santa Elisa I - Parc. A	Santa Elisa	Maria Elisa Mitre