



CETUS PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME nº 46.406.093/0001-50
NIRE 35.300.598.075

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

REALIZADA EM 31 DE AGOSTO DE 2022

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada em 31 de agosto de 2022, às 17:30 horas, na sede social da Cetus Participações S.A. (“Companhia”), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz – Birmann 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132,
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a publicação de Editais de Convocação, conforme o disposto no artigo 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15.12.1976 (“Lei das Sociedades por Ações”), conforme alterada, tendo em vista a presença da totalidade dos acionistas da Companhia, conforme assinaturas constantes do “Livro de Presença de Acionistas”.
- 3. MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Dani Ajbeszyc, que convidou o Sr. Rômulo Otoni Andrade para secretariá-lo.
- 4. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre (i) a cisão parcial da **REC GUARULHOS II S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz – Birmann 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 24.312.932/0001-38, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.502.396 (“REC II”), com incorporação da parcela cindida do patrimônio pela Companhia; (ii) o Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da REC II com a Incorporação da Parcela Cindida pela Companhia, (iii) a contratação da empresa especializada e o laudo de avaliação; (iv) o aumento do capital social da Companhia decorrente da incorporação da Parcela Cindida pela Companhia; (v) o aumento de capital da Companhia, no valor de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), mediante a emissão de 100.000.000 (cem milhões) de ações; (vi) a alteração do art. 5º do Estatuto Social da Companhia para refletir os aumentos do capital social previstos nos itens (iv) e (v) acima; e (vii) consolidação do Estatuto Social da Companhia.
- 5. DELIBERAÇÕES:** Os acionistas, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas, deliberaram o quanto segue:

REC II
09 09 22

5.1. Registrar que a ata a que se refere a presente assembleia geral será lavrada na forma de sumário dos fatos ocorridos, conforme faculta o § 1º do artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações.

5.2. Aprovar, em todos os seus termos, o Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da REC II com a Incorporação da Parcela Cindida pela Companhia (“Protocolo”), assinado entre a Companhia e a REC II na presente data, cuja cópia integral é parte integrante desta ata como Anexo 5.2.

5.3. Ratificar a contratação da empresa especializada **AP SIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA.**, sociedade simples limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.681.365/0001-30 e no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o nº 005112/O-9, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, CEP 20021-290 (“Empresa Especializada”), que procedeu à avaliação do acervo cindido da REC II, com a consequente emissão do respectivo Laudo de Avaliação do acervo cindido da Companhia, para fins de sua cisão parcial (“Laudo de Avaliação”).

5.4. Aprovar, em todos os seus termos, o Laudo de Avaliação elaborado pela Empresa Especializada, com base no balanço patrimonial da Companhia levantado em 01 de agosto de 2022, o qual atribuiu à parcela cindida do patrimônio da Companhia, o valor de R\$ 158.798.270,07 (cento e cinquenta e oito milhões, setecentos e noventa e oito mil, duzentos e setenta reais e sete centavos).

5.5. Aprovar a cisão parcial da REC II, com incorporação da parcela cindida de seu patrimônio pela Companhia, nos termos do Protocolo e do Laudo de Avaliação. Desta forma, a parcela cindida do patrimônio da REC II será incorporada pela Companhia, que sucederá a REC II em todos os seus direitos e obrigações inerentes à parcela cindida, sem solução de continuidade e sem solidariedade entre si ou em relação ao patrimônio remanescente da REC II, conforme faculta o parágrafo único, do artigo 233 da Lei das S.A.

5.6. Aprovar, em decorrência da cisão parcial da REC II e incorporação da parcela cindida pela Companhia, (i) a integralização do capital social da Companhia, no montante de R\$ 7.496.750,00 (sete milhões, quatrocentos e noventa e seis mil, setecentos e cinquenta reais); e (ii) o aumento de capital da Companhia, no valor de R\$ 151.301.520,07 (cento e cinquenta e um milhões, trezentos e um mil, quinhentos e vinte reais e sete centavos), mediante a emissão de 151.301.520 (cento e cinquenta e um milhões, trezentos e uma mil, quinhentas e vinte) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, passando o capital social da Companhia de R\$10.001.000,00 (dez milhões e mil reais), representado por 10.001.000 (dez milhões e uma mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para R\$ 161.302.520,07 (cento e sessenta e

09 09 20

um milhões, trezentos e dois mil, quinhentos e vinte reais e sete centavos), dividido em 161.302.520 (cento e sessenta e um milhões, trezentas e duas mil, quinhentas e vinte) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, todas detidas pelo único acionista da Incorporadora.

5.7. Ato seguinte, aprovar o aumento do capital social da Companhia, no valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), passando dos atuais R\$ 161.302.520,07 (cento e sessenta e um milhões, trezentos e dois mil, quinhentos e vinte reais e sete centavos), para R\$ 261.302.520,07 (duzentos e sessenta e um milhões, trezentos e dois mil, quinhentos e vinte reais e sete centavos), mediante a emissão 100.000.000 (cem milhões) de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, subscritas neste ato.

5.7.1 As 100.000.000 (cem milhões) de novas ações ordinárias, no valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) serão integralizadas até 31 de dezembro de 2059, em moeda corrente nacional, pela única acionista da Companhia.

5.7.2 As 100.000.000 (cem milhões) de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal foram subscritas pelo preço de emissão de R\$1,00 (um real), cada uma, fixado com base no artigo 170, §1º, incisos I e II, da Lei das S.A., conforme Boletim de Subscrição que integra a presente ata como Anexo 5.7.2.

5.8. Autorizar os Diretores da Companhia a praticarem todos os atos necessários a fim de efetivar e cumprir as deliberações tomadas na presente assembleia geral.

5.9. Por fim, tendo em vista as alterações acima, aprovar a alteração do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 5. O capital social da Companhia é de R\$ 261.302.520,07 (duzentos e sessenta e um milhões, trezentos e dois mil, quinhentos e vinte reais e sete centavos), representado por 261.302.520 (duzentos e sessenta e um milhões, trezentos e dois mil, quinhentas e vinte) ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal.”

5.10. Aprovar a consolidação do Estatuto Social da Companhia, nos termos do Anexo 5.10 à presente ata.

JUCESP
09 09 22

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente Ata que, lida e achada conforme, foi por todos os presentes assinada eletronicamente, nos termos autorizados pela Instrução Normativa DREI nº 81/20.

São Paulo, 31 de agosto de 2022.

Dani Ajbeszyc
Presidente

Rômulo Otoni Andrade
Secretário

Acionista:

GLP INVESTIMENTOS IV FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES – MULTISTRATÉGIA, por *GLP BRASIL GESTÃO DE RECURSOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.*

Dani Ajbeszyc

Rômulo Otoni Andrade



{GVBG 00009178v3 }

4

Este documento foi assinado digitalmente por Romulo Otoni Andrade, Dani Ajbeszyc e Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código B7A5-3B18-49B8-91F9.

PÚBLICO

Este documento foi assinado digitalmente por Romulo Otoni Andrade, Dani Ajbeszyc e Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código B7A5-3B18-49B8-91F9.

DUPLICATA
09 09 22

*ANEXO 5.10 ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DA
CETUS PARTICIPAÇÕES S.A. REALIZADA EM 31 DE AGOSTO DE 2022*

**ESTATUTO SOCIAL DA
CETUS PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ/ME nº 46.406.093/0001-50

NIRE 35.300.598.075

CAPÍTULO I – DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1 – A **CETUS PARTICIPAÇÕES S.A.** (“Companhia”) é uma sociedade anônima regida pelo disposto neste estatuto, pelos acordos de acionistas arquivados em sua sede social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei das Sociedades por Ações**”).

Artigo 2. A Companhia tem sua sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz – Birmann 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, podendo abrir filiais, agências ou representações em qualquer localidade do País ou do exterior, mediante deliberação da Diretoria.

Artigo 3. A Companhia tem por objeto: (a) o investimento e a participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou quotista; (b) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (c) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (d) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

Artigo 4. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II. DO CAPITAL

Artigo 5. O capital social da Companhia é de R\$ 261.302.520,07 (duzentos e sessenta e um milhões, trezentos e dois mil, quinhentos e vinte reais e sete centavos), representado por 261.302.520 (duzentos e sessenta e um milhões, trezentos e dois mil, quinhentas e vinte) ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal.

{GVBG 00009178v3 }

Este documento foi assinado digitalmente por Romulo Ottoni Andrade, Dani Ajbeszyc e Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código B7A5-3B18-49B8-91F9.

09 09 22

Parágrafo Único. Todas as despesas com o desdobramento ou a substituição de títulos representativos de ações correrão por conta dos acionistas.

Artigo 6. Os acionistas têm preferência para a subscrição de novas ações, na proporção das ações já possuídas anteriormente, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 7. A ação é indivisível perante a Companhia, e a cada ação corresponderá um voto nas deliberações das Assembleias Gerais.

Artigo 8. Durante o prazo de duração da Companhia será vedada a emissão de partes beneficiárias, inexistindo, igualmente, títulos dessa espécie em circulação.

Artigo 9. No caso de obtenção de registro de companhia aberta categoria A, a Companhia deverá aderir a segmento especial de bolsa de valores ou entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, os níveis diferenciados de práticas de governança corporativa previstos neste estatuto social, notadamente aquelas mencionadas nos Artigos 8, 23, 25 e 28 deste Estatuto e, quando existente, o estabelecimento de um mandato unificado de até 02 (dois) anos para todo o conselho de administração da Companhia.

CAPÍTULO III. DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 10. A assembleia geral reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano, nos quatro meses seguintes ao término do ano social, e, extraordinariamente sempre que houver necessidade.

Artigo 11. As assembleias gerais serão presididas por um acionista ou diretor escolhido na ocasião pela maioria dos acionistas presentes. Ao presidente da assembleia caberá a escolha do secretário.

Artigo 12. Os acionistas poderão votar as matérias submetidas às assembleias: (a) pessoalmente; (b) por procurador, na forma do art. 126, §1º, da Lei das Sociedades por Ações; (c) por telefone; (d) por videoconferência; (e) por fac-símile; (f) por correio; (g) por *e-mail*; ou (h) por qualquer outro meio legal por que se possa expressar validamente suas opiniões, desde que, nas hipóteses das alíneas (c) a (h), acima, uma

{GVBG 00009178v3 }

Este documento foi assinado digitalmente por Romulo Ottoni Andrade, Dani Ajbeszyc e Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código B7A5-3B18-49B8-91F9.

09/09/22

cópia da ata da assembleia seja assinada individualmente pelos acionistas e enviada por fac-símile ou por *e-mail* no mesmo dia da assembleia e o respectivo original seja posteriormente assinado por todos os acionistas que comparecerem à referida assembleia.

Artigo 13. Os acionistas reunir-se-ão extraordinariamente sempre que necessário, observadas as regras da Lei das Sociedades por Ações, sendo certo que as seguintes matérias estarão sujeitas à aprovação dos acionistas:

- (a) todas as matérias determinadas na Lei das Sociedades por Ações;
- (b) deliberar sobre metas e diretrizes de investimento e desinvestimento da Companhia; bem como sobre as políticas empresariais e objetivos gerais dos respectivos investimentos pela Companhia;
- (c) deliberar sobre a realização de qualquer acordo ou operação, tendo por objeto a constituição, desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer garantias reais ou pessoais, pela Companhia e suas controladas, no todo ou em parte, relacionadas aos investimentos na Companhia;
- (d) aprovar despesas de auditorias fiscais, legais, contábeis, tecnológicas e ambientais que totalizem, em conjunto e por exercício social, mais de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);
- (e) exercício do direito de voto conferido por ações ou quotas detidas em outras sociedades;
- (f) liquidação voluntária, dissolução ou extinção da Companhia, ou pedido voluntário de recuperação extrajudicial, recuperação judicial e/ou falência da Companhia;
- (g) transformação, fusão, incorporação, cisão ou qualquer outra operação de reorganização societária envolvendo a Companhia;
- (h) abertura do capital social da Companhia;
- (i) eleição e destituição dos membros da Diretoria da Companhia e fixação das respectivas atribuições e designações;

{GVBG 00009178v3 }

Este documento foi assinado digitalmente por Romulo Otoni Andrade, Dani Ajbeszyc e Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código B7A5-3B18-49B8-91F9.

00009178v3

- (j) aprovação das contas dos administradores e das demonstrações financeiras por eles apresentadas e devidamente auditadas por auditores independentes registrados na Comissão de Valores Mobiliários, bem como a aprovação da destinação a ser dada ao lucro líquido do exercício;
- (k) forma de distribuição e o montante global da remuneração dos administradores da Companhia;
- (l) aumento e/ou redução do capital social e da quantidade de ações de emissão da Companhia, fixando as condições de emissão e de colocação das ações;
- (m) aprovar a contratação de operações entre a Companhia, os acionistas diretos ou indiretos, ou entre a Companhia e pessoa física ou jurídica relacionada a qualquer desses acionistas ou, ainda, entre a Companhia e os membros da Diretoria, do Conselho de Administração, se houver, ou empregados e outros colaboradores da Companhia;
- (n) a contratação ou destituição de auditores independentes da Companhia ou de controladas e subsidiárias;
- (o) autorizar a Companhia a proceder à compra de ações de sua própria emissão para cancelamento ou manutenção em tesouraria, observados os dispositivos legais aplicáveis;
- (p) determinar o voto a ser proferido pela Companhia nas assembleias gerais ou reuniões de sócios das sociedades das quais a Companhia seja acionista ou sócia, bem como na instrução de voto a ser fornecida aos administradores de tais sociedades;
- (q) aprovar a realização de quaisquer negócios ou atividades fora do curso normal dos negócios da Companhia;
- (r) adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses da Companhia, direta ou indiretamente envolvendo valores superiores a 1% do valor do capital social da Companhia; e

{GVBG 00009178v3 }

Este documento foi assinado digitalmente por Romulo Ottoni Andrade, Dani Ajbeszyc e Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código B7A5-3B18-49B8-91F9.

(s) contratação de laudo de avaliação para avaliação econômica (*valuation*) da Companhia ou das sociedades nas quais a Companhia tenha participação.

§1º. A assembleia geral deverá ser convocada na forma da lei, mediante correspondência encaminhada aos acionistas, com antecedência de, pelo menos, 8 (oito) dias, para a primeira convocação, e 5 (cinco) dias para a segunda.

§2º. Ressalvadas as exceções previstas em lei, a assembleia geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do capital social com direito de voto; em segunda convocação instalar-se-á com qualquer número.

§3º. Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a assembleia geral que comparecerem os acionistas representantes da totalidade do capital social da Companhia.

§4º. As deliberações da assembleia geral, ressalvadas as exceções previstas em lei ou neste estatuto, serão tomadas por maioria absoluta de votos dos acionistas presentes, não se computando os votos em branco.

CAPÍTULO IV. DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 14. A Companhia será administrada por uma Diretoria constituída por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 7 (sete) diretores, acionistas ou não, residentes no País, eleitos pela assembleia geral. Dos diretores, um será o Diretor Presidente, outro, o Diretor Financeiro, e os demais não terão designação específica.

Artigo 15. Os diretores terão prazo de mandato de 2 (dois) anos, sendo que, de qualquer forma, os diretores deverão permanecer em exercício até a investidura de seus sucessores. Admite-se a reeleição.

Parágrafo Único. A remuneração dos diretores será estabelecida pela assembleia geral.

{GVBG 00009178v3 }

Este documento foi assinado digitalmente por Romulo Ottoni Andrade, Dani Ajbeszyc e Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código B7A5-3B18-49B8-91F9.

00009178v3

Artigo 16. Ocorrendo vacância, por qualquer motivo, de cargo de diretor, qualquer diretor remanescente deverá convocar assim que possível uma assembleia geral, cuja ordem do dia será deliberar sobre a eleição do substituto.

Artigo 17. Nas ausências ou impedimentos temporários de qualquer diretor, este, sujeito o ato à aprovação da Diretoria, poderá indicar um substituto para servir durante sua ausência ou impedimento. O substituto do diretor exercerá todas as funções e terá os poderes, direitos e deveres do diretor substituído.

Artigo 18. A Diretoria reunir-se-á sempre que necessário. As reuniões serão presididas pelo Diretor Presidente ou, na sua ausência, pelo diretor que na ocasião for escolhido, serão instaladas com a presença da maioria dos diretores em exercício, e deliberarão pela maioria dos votos dos diretores presentes.

Artigo 19. Compete a qualquer membro da Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais seja, por lei ou por este estatuto, atribuída a competência à assembleia geral. Seus poderes incluem, entre outros, os suficientes para:

- (a) zelar pela observância da lei e deste estatuto;
- (b) zelar pelo cumprimento das deliberações tomadas nas assembleias gerais e nas suas próprias reuniões;
- (c) administrar, gerir e superintender os negócios sociais;
- (d) emitir e aprovar instruções e regulamentos internos que julgar úteis ou necessários; e
- (e) distribuir, entre seus membros, as funções da administração da Companhia.

Artigo 20. As escrituras públicas de qualquer natureza, as letras de câmbio, os cheques, as ordens de pagamento, os contratos e, em geral, quaisquer outros documentos que importem em responsabilidade ou obrigação para a Companhia serão obrigatoriamente assinados:

{GVBG 00009178v3 }

Este documento foi assinado digitalmente por Romulo Otoni Andrade, Dani Ajbeszyc e Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código B7A5-3B18-49B8-91F9.



mandato judicial, que poderá ser por prazo indeterminado, observado que na outorga de procuração para prática de atos de valores superiores a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) a Companhia deverá necessariamente ser representada por meio de: (a) assinatura conjunta do Diretor Presidente e de outro Diretor, inclusive o Diretor Financeiro; ou (b) assinatura conjunta do Diretor Financeiro e de outro Diretor, inclusive o Diretor Presidente.

Artigo 21. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Companhia, os atos de qualquer diretor, procurador ou empregado, que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhos ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela assembleia geral.

Parágrafo Único. Na hipótese de constatação do descumprimento de qualquer disposição deste estatuto por quaisquer dos diretores, ficam os diretores obrigados a dar ciência aos acionistas do referido descumprimento, imediatamente quando da sua ciência.

CAPÍTULO V. DO CONSELHO FISCAL

Artigo 22. O Conselho Fiscal da Companhia, que será integrado por 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, funcionará em caráter não permanente e será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

CAPÍTULO VI. DAS RELAÇÕES COM OS ACIONISTAS E PARTES RELACIONADAS

Artigo 23. Todo e qualquer acordo de acionistas existente entre os acionistas da Companhia, bem como os contratos com partes relacionadas e programas de aquisição de ações e de outros títulos e valores mobiliários da Companhia, deverão ser arquivados na sede social da Companhia e postos à disposição de qualquer acionista da Companhia que deseje ter acesso ao seu conteúdo.

{GVBG 00009178v3 }

Este documento foi assinado digitalmente por Romulo Ottoni Andrade, Dani Ajbeszyc e Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código B7A5-3B18-49B5-91F9.

09 09 22

CAPÍTULO VII. DO EXERCÍCIO SOCIAL, DO BALANÇO E DO LUCRO

Artigo 24. O exercício social terá início em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 25. Ao fim de cada exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras, observadas as disposições legais vigentes, as quais deverão ser auditadas por auditores independentes devidamente registrados na Comissão de Valores Mobiliários, observadas as normas então vigentes.

Artigo 26. O lucro líquido apurado em cada exercício, após as deduções legais, terá a destinação que for determinada pela assembleia geral, ouvido o Conselho Fiscal, se em funcionamento.

§1º. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo anual obrigatório não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores:

- (a) quota destinada à constituição da reserva legal;
- (b) importância destinada à formação de reservas para contingências, e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e
- (c) lucros a realizar transferidos para a respectiva reserva, e lucros anteriormente registrados nessa reserva que tenham sido realizados no exercício.

§2º. A assembleia geral poderá deliberar acerca da distribuição de dividendo inferior ao obrigatório, nos termos do artigo 202, §3º, da Lei das Sociedades por Ações.

§ 3º. A Companhia poderá levantar balanços intermediários, intercalares ou em períodos menores e, com base nesses balanços, distribuir lucros, por deliberação da assembleia geral. No encerramento de cada exercício social, será procedido eventual acerto, para mais ou para menos, de acordo com as distribuições intermediárias realizadas durante o período.

§ 4º. A Companhia poderá distribuir e pagar juros sobre o capital próprio, conforme deliberação da assembleia geral.

{GVBG 00009178v3 }

Este documento foi assinado digitalmente por Romulo Otoni Andrade, Dani Ajbeszyc e Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código B7A5-3B18-49B8-91F9.

09 09 22

CAPÍTULO VIII. DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 27. A Companhia entrará em liquidação nos casos legais, competindo à assembleia geral estabelecer a forma de liquidação e nomear o liquidante e o Conselho Fiscal que deverão funcionar no período de liquidação.

CAPÍTULO IX. ARBITRAGEM

Artigo 28. Se quaisquer disputas, conflitos ou discrepâncias (“Conflito”) de qualquer natureza surgirem em relação a este estatuto social, os acionistas deverão utilizar seus melhores esforços para solucionar o Conflito por meio de discussões amigáveis e de boa fé e, caso falhem em chegar a um consenso, então o Conflito será solucionado por arbitragem, observadas as disposições dos acordos de acionistas da Companhia devidamente arquivados na sede da Companhia e deste estatuto social.

§1º. A Arbitragem será conduzida na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, perante e de acordo com as regras da Câmara de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (“CCBC”). A Arbitragem será conduzida na língua portuguesa.

§2º. A Arbitragem será conduzida por 3 (três) árbitros. A parte reclamante indicará um árbitro e a parte reclamada indicará outro árbitro, nos prazos estabelecidos pelo CCBC. O terceiro árbitro, que atuará como Presidente do Tribunal Arbitral, bem como os árbitros não indicados pelas partes no prazo estabelecido, deverão ser indicados de acordo com as regras do CCBC.

§3º. Qualquer das acionistas e/ou a Companhia poderá requerer medida liminar ou cautelar ao Poder Judiciário, em caso de urgência. Portanto, o pedido de uma medida liminar ou cautelar, seja antes ou depois do início do processo de arbitragem, não deverá ser considerado inconsistente com ou como renúncia a qualquer das disposições contidas

{GVBG 00009178v3 }

Este documento foi assinado digitalmente por Romulo Otoni Andrade, Dani Ajbeszyc e Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código B7A5-3B18-49B8-91F9.

CAPÍTULO IX. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 30. Nos casos omissos ou duvidosos aplicar-se-ão as disposições legais vigentes.

* * *

Este documento foi assinado digitalmente por Romulo Otoni Andrade, Dani Ajbeszyc e Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código B7A5-3B18-49B8-91F9.

{GVBG 00009178v3 }

Este documento foi assinado digitalmente por Romulo Otoni Andrade, Dani Ajbeszyc e Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código B7A5-3B18-49B8-91F9.

PÚBLICO

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://oab.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/B7A5-3B18-49B8-91F9> ou vá até o site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: B7A5-3B18-49B8-91F9



Hash do Documento

79B258E5E64824B61B26ADC0EE8F6140F41222A5BC80E9D81DD6707D71999D78

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 01/09/2022 é(são) :

- Rômulo Otoni Andrade (Signatário) - 042.037.147-88 em 31/08/2022 18:33 UTC-03:00
Nome no certificado: Romulo Otoni Andrade
Tipo: Certificado Digital
- Dani Ajbeszyc (Signatário) - 250.951.278-14 em 31/08/2022 18:27 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus (Validação Jurídico GLP) - 357.724.858-06 em 31/08/2022 17:13 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



CETUS
09 09 22

Anexo 5.7.2

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE AÇÕES

Ações ordinárias emitidas pela CETUS PARTICIPAÇÕES S.A. (“Companhia”) na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de agosto de 2022 para subscrição privada pelo subscritor.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Denominação Social: GLP Investimentos IV Fundo De Investimento em Participações – Multiestratégia		CNPJ/MF: 23.781.192/0001-16
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz – Birmann 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132		
Cidade: São Paulo	Estado: SP	País: Brasil

AÇÕES SUBSCRITAS

QUANTIDADE DE AÇÕES SUBSCRITAS NO ATO	PREÇO DE EMISSÃO DAS NOVAS AÇÕES	ESPÉCIE
100.000.000	R\$1,00	Ordinárias nominativas, sem valor nominal.

INTEGRALIZAÇÃO

100.000.000 (cem milhões) de novas ações ordinárias, no valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) serão integralizadas até 31 de dezembro de 2059, em moeda corrente nacional, pela única acionista da Companhia.

DECLARAÇÃO

<p>Declaramos, para todos os fins, que estamos de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição.</p> <p>São Paulo, 31 de agosto de 2022</p>	<p>GLP INVESTIMENTOS IV FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES – MULTIESTRATÉGIA, por <i>GLP BRASIL GESTÃO DE RECURSOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.</i></p> <p>_____</p> <p>Dani Ajbeszyc</p> <p>_____</p> <p>Rômulo Otoni Andrade</p>
---	--

{GVBG 00009178v3 }

Este documento foi assinado digitalmente por Romulo Otoni Andrade, Dani Ajbeszyc e Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código CF8A-B60B-B61D-3C51.

PÚBLICO

Este documento foi assinado digitalmente por Romulo Otoni Andrade, Dani Ajbeszyc e Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código CF8A-B60B-B61D-3C51.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://oab.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/CF8A-B60B-B61D-3C51> ou vá até o site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: CF8A-B60B-B61D-3C51



Hash do Documento

240B2621451C1D6A0406B4FD7DC717CD1E7ADE9E3CC1C79C2DA49F7A9653604C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 01/09/2022 é(são) :

- Rômulo Otoni Andrade (Signatário) - 042.037.147-88 em 31/08/2022 18:33 UTC-03:00
Nome no certificado: Romulo Otoni Andrade
Tipo: Certificado Digital
- Dani Ajbeszyc (Signatário) - 250.951.278-14 em 31/08/2022 18:27 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus (Validação Jurídico GLP) - 357.724.858-06 em 31/08/2022 17:13 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



CETUS PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME nº 46.406.093/0001-50

NIRE 35.300.598.075

LISTA DE PRESENÇA DE ACIONISTAS DA ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA

REALIZADA EM 31 DE AGOSTO DE 2022

ACIONISTA	AÇÕES	TIPO	ASSINATURA
GLP INVESTIMENTOS IV FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGICA, representado por GLP Brasil Gestão de Recursos e Administração Imobiliária Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz – Birman 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132.	10.001.000	Ordinárias	Rômulo Otoni Andrade Dani Ajbeszyc

Este documento foi assinado digitalmente por Romulo Otoni Andrade, Dani Ajbeszyc e Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8637-F8DF-BA08-C527.

{GVBG 00009178v3 }

Este documento foi assinado digitalmente por Romulo Otoni Andrade, Dani Ajbeszyc e Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8637-F8DF-BA08-C527.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://oab.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/8637-F8DF-BA08-C527> ou vá até o site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 8637-F8DF-BA08-C527



Hash do Documento

3BE4A9622772D930C43E8F0AD6690E40933F650FEF7A184BAFBAB8055AEF5A34

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 01/09/2022 é(são) :

- Rômulo Otoni Andrade (Signatário) - 042.037.147-88 em 31/08/2022 18:33 UTC-03:00
Nome no certificado: Romulo Otoni Andrade
Tipo: Certificado Digital
- Dani Ajbeszyc (Signatário) - 250.951.278-14 em 31/08/2022 18:28 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Francisco Sergio Camargo Molist Arnaus (Validação Jurídico GLP) - 357.724.858-06 em 31/08/2022 17:13 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



DUCESP
09 09 22



**LAUDO DE AVALIAÇÃO
AP-00843/22-01
REC GUARULHOS II S.A.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00843/22-01	DATA-BASE:	01 de agosto de 2022
---------------------	----------------	------------	----------------------

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ACERVO LÍQUIDO DE REC GUARULHOS II S.A., APURADO POR MEIO DOS LIVROS CONTÁBEIS

A APSIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA., sociedade estabelecida na Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 08.681.365/0001-30, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o nº 005112/O-9, representada por seu sócio infra-assinado, MIGUEL CÔRTEZ CARNEIRO MONTEIRO, contador, portador do documento de identidade nº 25.647.900-7, expedido pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 105.918.297-11 e no Conselho Regional de Contabilidade de São Paulo sob o nº CRC/SP-344323/O-6, residente e domiciliado na Cidade e no Estado de São Paulo, com escritório na Rua Bela Cintra, nº 1.200, Conjuntos 21 e 22, Cerqueira César, foi nomeada pela CETUS PARTICIPAÇÕES S.A., doravante denominada CETUS, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, Conjunto 501, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 46.406.093/0001-50, para proceder à avaliação do acervo líquido de REC GUARULHOS II S.A., doravante denominada REC GUARULHOS II, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, Conjunto 501, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 24.312.932/0001-38, em 01 de agosto de 2022, de acordo com as práticas contábeis no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A seguir, a APSIS apresenta o resultado de seus trabalhos.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A avaliação do acervo líquido de REC GUARULHOS II, em 01 de agosto de 2022, nos termos dos Artigos 226 e 229 da Lei nº 6.404/76, tem em vista verificar, para fins de cisão parcial, o valor contábil da parcela a ser vertida para a CETUS. Conforme detalhado no Anexo 2 deste Laudo, a parcela a ser cindida é composta por terreno e obras em andamento que compõem a Gleba A, registrada sob a matrícula nº 76.668, no 1º Registro de Imóveis de Guarulhos.

2. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

A administração da REC GUARULHOS II é responsável pela escrituração dos livros e pela elaboração de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo CPC e aprovados pelo CFC, assim como pelos controles internos relevantes que ela definiu como necessários para permitir que tal processo seja livre de distorção significativa, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela companhia está descrito no Anexo 3 deste Laudo de Avaliação.

3. ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE DO CONTADOR

Nossa responsabilidade é apresentar uma conclusão sobre o valor contábil do acervo líquido formado por determinados ativos em 01 de agosto de 2022, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo CFC, o qual prevê o exame das contas que englobam os determinados ativos constantes do Anexo 1 deste Relatório e que, naquela data, estavam registrados no balanço patrimonial da REC GUARULHOS II. Assim, examinamos o referido acervo líquido conforme as normas contábeis aplicáveis, que requerem o cumprimento de exigências éticas, bem como um planejamento e uma execução com o objetivo de obter segurança razoável de que o objeto esteja livre de distorção relevante.

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

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

JUL 27
09 09 22



4. CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de **R\$ 158.798.270,07** (cento e cinquenta e oito milhões, setecentos e noventa e oito mil, duzentos e setenta reais e sete centavos), referente ao acervo cindido resumido no Anexo 2, conforme constava no balanço patrimonial da **REC GUARULHOS II** em 01 de agosto de 2022, registrado nos livros contábeis, representa, em todos os aspectos relevantes, o acervo líquido da companhia, avaliado de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

São Paulo, 23 de agosto de 2022.

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

**MIGUEL CORTES
CARNEIRO
MONTEIRO:1059
1829711**

Assinado de forma digital
por MIGUEL CORTES
CARNEIRO
MONTEIRO:1059182971
1
Dados: 2022.08.23
11:48:15 -03'00'

MIGUEL CÔRTEES CARNEIRO MONTEIRO
Diretor
Contador (CRC/SP-344323/O-6)

JUL 2012
09 09 22



5. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
2. RESUMO DO ACERVO LÍQUIDO
3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR REC GUARULHOS II NO ACERVO CINDIDO
4. GLOSSÁRIO

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

SÃO PAULO - SP
Rua Bela Cintra, nº 1.200, Conjuntos 21 e 22
Cerqueira César, CEP 01415-001
Tel.: +55 (11) 4550-2701

UNIVERSITAT
DE VALÈNCIA



ANEXO 1

ATIVO		PASSIVO	
CIRCULANTE	37.247.476,33	CIRCULANTE	25.066.361,66
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.688.104,40	FORNECEDORES	12.476.755,78
CLIENTES	15.238.515,66	EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	12.079.112,60
CRÉDITOS DIVERSOS	20.320.856,27	IMPOSTOS A RECOLHER	510.493,28
NÃO CIRCULANTE	1.034.176.870,03	NÃO CIRCULANTE	836.441.358,72
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	65.159.929,87	IMPOSTOS DIFERIDOS	24.284.884,69
IMPOSTOS DIFERIDOS	65.159.929,87	EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	812.156.474,03
INVESTIMENTOS	969.016.940,16	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	209.916.625,98
PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO	969.016.940,16	CAPITAL SOCIAL	251.177.807,00
		RESERVAS DE CAPITAL	38.084.809,48
		LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	(79.345.990,50)
TOTAL	1.071.424.346,36	TOTAL	1.071.424.346,36

Contas de Resultado	Período	Acumulado
RESULTADO COM VENDAS BENS MÓVEIS/IMÓVEIS	0,00 D	12.139.615,81 C
RECEITA LIQUIDA DE BENS MÓVEIS/IMÓVEIS	0,00 D	20.681.859,33 C
CUSTO COM ALUGUEIS DE IMÓVEIS	0,00 D	8.542.243,52 D
DESPESAS / RECEITAS OPERACIONAIS	0,00 D	62.160.972,96 D
DESPESAS/RECEITAS GERAIS E ADMINISTRAT.	0,00 D	62.160.972,96 D
RESULTADO ANTES DA CSLL/IRPJ E DAS PART	0,00 D	50.021.357,15 D
PROVISÕES DO PERÍODO	0,00 D	17.007.261,43 C
RESULTADO LÍQUIDO	0,00 D	33.014.095,72 D

UNIVERSITAT DE VALÈNCIA
09 09 22



ANEXO 2

REC GUARULHOS II S.A.	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	
BALANÇO PATRIMONIAL (R\$)	SALDOS EM 01/08/2022	ACERVO A SER CINDIDO (GLEBA A)
ATIVO CIRCULANTE	37.247.476,33	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE	1.034.176.870,03	161.735.259,42
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	65.159.929,87	-
PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS	969.016.940,16	161.735.259,42
Terreno	475.432.720,89	119.885.723,77
Terreno - SCP	4.845.072,58	1.210.966,91
Obras em andamento	93.561.620,52	38.912.546,30
Obras em andamento - SCP	7.654.927,42	1.726.022,44
Demais itens propriedade para investimentos	387.522.598,75	
TOTAL DO ATIVO	1.071.424.346,36	161.735.259,42
PASSIVO CIRCULANTE	25.066.361,66	2.936.989,35
Empréstimos	12.079.112,60	
Outros passivos	12.987.249,06	2.936.989,35
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	836.441.358,72	-
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	836.441.358,72	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	209.916.625,98	158.798.270,07
Capital social	251.177.807,00	158.798.270,07
Reservas de Capital	38.084.809,48	
Lucros/Prejuízos acumulados	(79.345.990,50)	
TOTAL DO PASSIVO	1.071.424.346,36	161.735.259,42

JUCESP
09 09 22



ANEXO 3

RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR REC GUARULHOS II

- **Propriedades para investimentos**

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos de transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades é estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e comparada semestralmente com as avaliações efetuadas por terceiros.

PROCESO
09 09 22



ANEXO 4

Glossário

A

Abordagem da renda

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

Abordagem de ativos

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

Abordagem de mercado

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

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

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

Amortização

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

Arrendamento mercantil financeiro

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

Arrendamento mercantil operacional

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

Ativo

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

Ativo imobilizado

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

Ativo intangível

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

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

Ativos não operacionais

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

Ativos operacionais

Bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

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

Avaliação

Ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

Bem

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

Benefícios econômicos

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

C

CAPEX (Capital Expenditure)

Investimento em ativo permanente.

Combinação de negócios

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

Controlada

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

Controladora

Entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

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

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CFC

Conselho Federal de Contabilidade

Custo

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

Custo de capital

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

Custo de reedição

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

Custo de reprodução

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

Custo de substituição

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

Custo direto de produção

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

Custo indireto de produção

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

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Data-base

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

Data de emissão

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

DCF (Discounted Cash Flow)

Fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

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

Documentação de suporte

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

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

Lucro antes de juros e impostos.

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

Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

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

Empresa

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

Enterprise value

Valor econômico da empresa.

Equity value

Valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

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

F

Fluxo de caixa

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

Fluxo de caixa do capital investido

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

G

Goodwill

Ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

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

IFRS (International Financial Reporting Standard)

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

Imóvel

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

Impairment

Ver Perdas por desvalorização

Infraestrutura básica

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

Instalações

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

Liquidez

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

M

Metodologia de avaliação

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

Múltiplo

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

N

Normas Internacionais de Contabilidade

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

P

Parecer técnico

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

Passivo

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

Patrimônio líquido a mercado

Ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

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

Perícia

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

Preço

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

Propriedade para investimento

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

T

Taxa de desconto

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

U

Unidade geradora de caixa

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

V

Valor contábil

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

Valor de investimento

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

Valor de reposição por novo

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

Valor depreciável

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

Valor (justo) de mercado

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

Valor presente

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

Valor recuperável

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

Valor residual

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

Valor residual de ativo

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

Vida remanescente

Vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

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