



**LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00116/18-01**  
**MIDTOWN PARTICIPAÇÕES LTDA.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00116/18-01	DATA-BASE:	28 de fevereiro de 2018
---------------------	----------------	------------	-------------------------

**SOLICITANTE:** JBS S.A., doravante denominada JBS.

Sociedade anônima aberta, com sede à Avenida Marginal Direita do Tietê, nº 500, 3º Andar, Bloco I, Vila Jaguara, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.916.265/0001-60.

**OBJETO:** MIDTOWN PARTICIPAÇÕES LTDA., doravante denominada MIDTOWN.

Sociedade empresária limitada, com sede à Avenida Marginal Direita do Tietê, nº 500, Bloco II, Subsolo, Sala 06, Vila Jaguara, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 15.425.899/0001-61.

**OBJETIVO:** Determinação do patrimônio líquido contábil de MIDTOWN, para fins de incorporação por JBS, nos termos dos artigos 226 e 227 da Lei nº 6.404/76 (Lei das S.A.).

## ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	PRINCÍPIOS E RESSALVAS	4
3.	LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	5
4.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	6
5.	AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL DE MIDTOWN	7
6.	CONCLUSÃO	8
7.	RELAÇÃO DE ANEXOS	9

## 1. INTRODUÇÃO

A APSIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA., doravante denominada APSIS, com sede à Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 08.681.365/0001-30, foi nomeada por JBS para constatar o valor do patrimônio líquido contábil de MIDTOWN, para fins de incorporação pela Solicitante, nos termos dos artigos 226 e 227 da Lei nº 6.404/76 (Lei das S.A.).

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais com o cliente. As estimativas usadas nesse processo estão baseadas em:

- Balancete patrimonial analítico de MIDTOWN, encerrado em 28 de fevereiro de 2018;
- Documentação comprobatória dos itens patrimoniais mais relevantes de MIDTOWN.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- EVELYNE FERRARI  
Projetos  
Contadora (CRC/SP-313879/O-3)
- GIANCARLO NALDI FALKENSTEIN  
Projetos  
Contador (CRC/SP-317492/O-1)
- MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON  
Diretora  
Contadora (CRC/1SP-143169/O-4)
- MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE  
Projetos  
Economista

## 2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de projeção, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo as empresas em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a recomendações e critérios estabelecidos pelos órgãos competentes.
- O controlador e os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas neste Relatório.

### 3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste Relatório, a APSIS utilizou e assumiu como verdadeiros e coerentes informações e dados históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas, não tendo qualquer responsabilidade com relação à veracidade deles.
- O escopo desta avaliação não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a APSIS não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras da Solicitante.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores e credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito.

#### 4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Exame da documentação de suporte já mencionada, cujo objetivo é a verificação de uma escrituração feita em boa forma, obedecendo-se às disposições legais regulamentares, normativas e estatutárias que regem a matéria, de acordo com as "Práticas Contábeis Adotadas no Brasil".

Foram verificados os livros de contabilidade de MIDTOWN e todos os demais documentos necessários à elaboração deste Laudo, que foi realizado a partir do balanço da companhia, encerrado em 28 de fevereiro de 2018 (Anexo 1).

## 5. AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL DE MIDTOWN

Foram examinados os livros de contabilidade de MIDTOWN e todos os demais documentos necessários à elaboração deste Laudo.

Apuraram os peritos que o valor do patrimônio líquido contábil da companhia, para fins de incorporação pela JBS, é de R\$ 179.944.064,78 (cento e setenta e nove milhões, novecentos e quarenta e quatro mil, sessenta e quatro reais e setenta e oito centavos), em 28 de fevereiro de 2018.

MIDTOWN PARTICIPAÇÕES LTDA.	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
BALANÇO PATRIMONIAL (R\$)	SALDOS EM 28/02/2018
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.100,00</b>
Disponível	1.100,00
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>198.392.647,67</b>
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-
INVESTIMENTOS	-
IMOBILIZADO	198.392.647,67
INTANGÍVEL	-
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>198.393.747,67</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>16.357.939,03</b>
Débito com Terceiros	16.357.939,03
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>2.091.743,86</b>
Exigível a Longo prazo	2.091.743,86
Débito com Empresas Ligadas	2.091.743,86
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>179.944.064,78</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>198.393.747,67</b>

## 6. CONCLUSÃO

À luz dos exames realizados na documentação anteriormente mencionada e tomando por base estudos da APSIS, concluíram os peritos que o valor do patrimônio líquido contábil de MIDTOWN, para fins de incorporação pela JBS, é de R\$ 179.944.064,78 (cento e setenta e nove milhões, novecentos e quarenta e quatro mil, sessenta e quatro reais e setenta e oito centavos), em 28 de fevereiro de 2018.

Estando o Laudo de Avaliação AP-00116/18-01 concluído, composto por 09 (nove) folhas digitadas de um lado e 02 (dois) anexos, a APSIS, empresa especializada em avaliação de bens, CRC/RJ-005112/O-9, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

São Paulo, 21 de março de 2018.

  
MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON  
Diretora (CRC/1SP-143169/O-4)

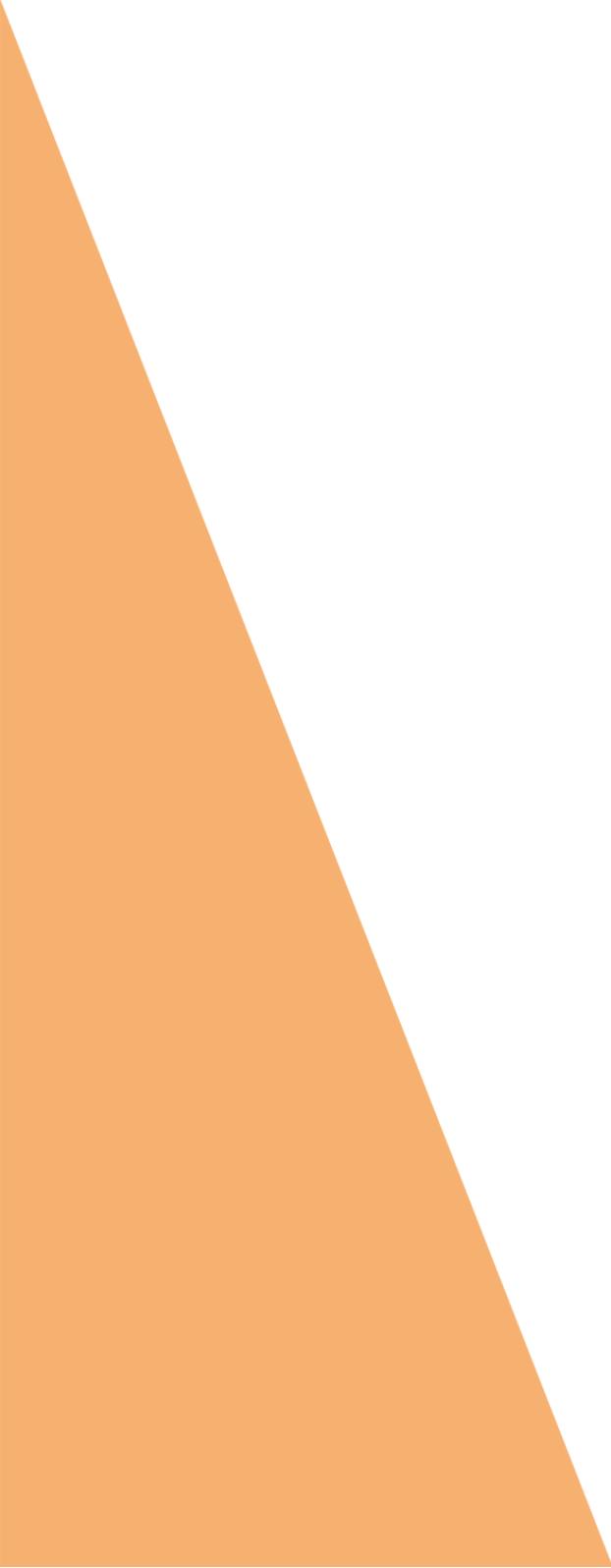
  
MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE  
Projetos

## 7. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
2. GLOSSÁRIO

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

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

A large orange triangle graphic on the left side of the page.

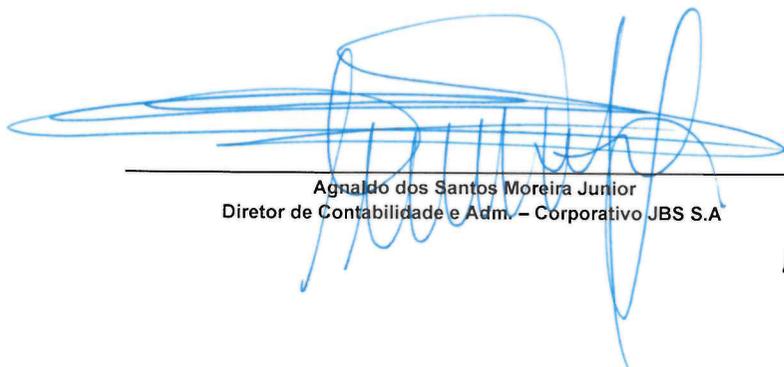
## ANEXO 1

# Midtown Participações Ltda

## Balancos patrimoniais

(Em milhares de reais)

	<u>28.02.2018</u>	<u>31.12.17</u>		<u>28.02.2018</u>	<u>31.12.17</u>
<b>ATIVO</b>			<b>PASSIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>			<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	1	1	Compromissos com terceiros para investimentos	16.358	16.358
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>	<u>1</u>	<u>1</u>	<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>	<u>16.358</u>	<u>16.358</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Imobilizado	198.393	199.414	Débitos com empresas ligadas	2.092	2.092,00
<b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>	<u>198.393</u>	<u>199.414</u>	<b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>	<u>2.092</u>	<u>2.092</u>
			<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
			Capital Social	207.687	207.687
			Prejuízos acumulados	(27.743)	(26.722)
			<b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<u>179.944</u>	<u>180.965</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<u><u>198.394</u></u>	<u><u>199.415</u></u>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<u><u>198.394</u></u>	<u><u>199.415</u></u>

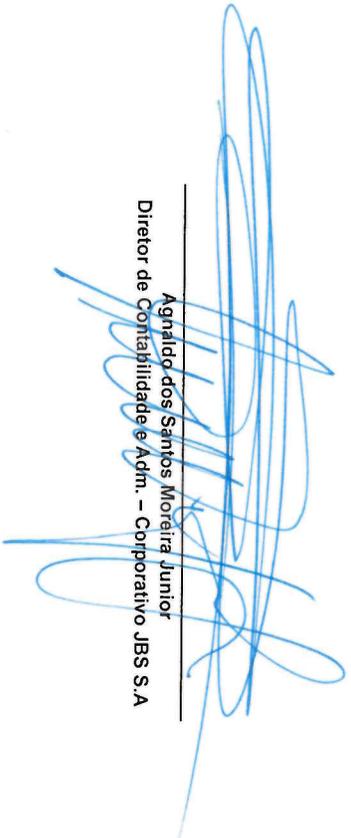
  
Agnaldo dos Santos Moreira Junior  
Diretor de Contabilidade e Adm. – Corporativo JBS S.A

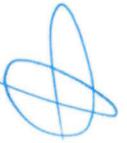
  
Agnaldo dos Santos Moreira Jr.  
Contador  
CRC: SP-244207/O-4

## Midtown Participações Ltda

Demonstração de resultado para o período findo em 28 de fevereiro de 2018  
(Em milhares de reais)

	<u>28.02.2018</u>
Administrativas e gerais	(1.021)
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>(1.021)</b>
<b>RESULTADO ANTES DA PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	<b>(1.021)</b>
<b>PREJUÍZO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(1.021)</b>

  
\_\_\_\_\_  
Agnaldo dos Santos Moreira Junior  
Diretor de Contabilidade e Adm. – Corporativo JBS S.A

  
Agnaldo dos Santos Moreira Jr.  
Contador  
CRC: SP-244207/O-4

# BALANCETE CONTÁBIL

Empresa: MIDTOWN PARTICIPAÇÕES LTDA CNPJ: 15.425.899/0001-66

Período: 01/01/2018 a 28/02/2018

Saldo Virado: 3-Nenhum

Página 0000011

CONTA	TÍTULO	ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	ATUAL
1	ATIVO	197.322.906,29	0,00	1.020.902,48	196.302.003,81
1.1	ATIVO CIRCULANTE	-2.090.643,86	0,00	0,00	-2.090.643,86
1.1.01	DISPONIBILIDADES	1.100,00	0,00	0,00	1.100,00
1.1.01.004	EQUIVALENTE A CAIXA	1.100,00	0,00	0,00	1.100,00
1.1.01.004.00000002	NUMERÁRIO EM TRÂNSITO	1.100,00	0,00	0,00	1.100,00
1.1.04	OUTROS CREDITOS	-2.091.743,86	0,00	0,00	-2.091.743,86
1.1.04.010	CONTA CORRENTE	-2.091.743,86	0,00	0,00	-2.091.743,86
1.1.04.010.000000138	CONTA CORRENTE - JBS S/A x MIDTOWN	-2.091.743,86	0,00	0,00	-2.091.743,86
1.3	ATIVO PERMANENTE	199.413.550,15	0,00	1.020.902,48	198.392.647,67
1.3.02	ATIVO IMOBILIZADO	217.365.912,96	0,00	0,00	217.365.912,96
1.3.02.001	ATIVO IMOBILIZADO	217.365.912,96	0,00	0,00	217.365.912,96
1.3.02.001.00000003	TERRENOS	64.230.560,93	0,00	0,00	64.230.560,93
1.3.02.001.00000005	INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS	18.482.638,86	0,00	0,00	18.482.638,86
1.3.02.001.00000009	EDIFICAÇÕES/CONSTRUÇÕES	134.652.713,17	0,00	0,00	134.652.713,17
1.3.03	ATIVO IMOBILIZADO-DEPRECIACÃO	-17.952.362,81	0,00	1.020.902,48	-18.973.265,29
1.3.03.001	ATIVO IMOBILIZADO-DEPRECIACÃO	-17.952.362,81	0,00	1.020.902,48	-18.973.265,29
1.3.03.001.00000005	INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS-DEPRECIACÃO	-2.166.756,73	0,00	123.217,70	-2.289.974,43
1.3.03.001.00000009	EDIFICAÇÕES/CONSTRUÇÕES-DEPRECIACÃO	-15.785.606,08	0,00	897.684,78	-16.683.290,86



Agnaldo dos Santos Moreira Jr.  
Diretor de Contabilidade e Administração

Agnaldo dos Santos Moreira Jr.

Contador  
CRC: SP-244207/O-4

**BALANCETE CONTÁBIL**

Empresa: MIDTOWN PARTICIPAÇÕES LTDA CNPJ: 15.425.899/0001-6-

Período: 01/01/2018 a 28/02/2018

Saldo Virado: 3-Nenhum

Página 000002

CONTA	TÍTULO	ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	ATUAL
2	PASSIVO	-197.322.906,29	0,00	0,00	-197.322.906,29
2.1	PASSIVO CIRCULANTE	-16.357.939,03	0,00	0,00	-16.357.939,03
2.1.06	DEBITOS COM TERCEIROS	-16.357.939,03	0,00	0,00	-16.357.939,03
2.1.06.002	DEBITOS COM TERCEIROS PARA INVESTIMENTOS	-16.357.939,03	0,00	0,00	-16.357.939,03
2.1.06.002.000000421	AQUISIÇÃO MIDTOWN - ATIVOS INDEPENDENCIA	-16.357.939,03	0,00	0,00	-16.357.939,03
2.3	PATRIMONIO LIQUIDO	-180.964.967,26	0,00	0,00	-180.964.967,26
2.3.01	CAPITAL SOCIAL	-207.687.031,22	0,00	0,00	-207.687.031,22
2.3.01.001	CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO	-207.687.031,22	0,00	0,00	-207.687.031,22
2.3.01.001.000000001	CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO	-207.687.031,22	0,00	0,00	-207.687.031,22
2.3.05	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	26.722.063,96	0,00	0,00	26.722.063,96
2.3.05.001	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	26.722.063,96	0,00	0,00	26.722.063,96
2.3.05.001.000000002	LUCROS (PREJUÍZOS) ACUMULADOS	26.722.063,96	0,00	0,00	26.722.063,96



Agnaldo dos Santos Moreira Jr.  
Diretor de Contabilidade e Administração



Agnaldo dos Santos Moreira Jr.  
Contador  
CRC: SP-244207/O-4

# BALANCETE CONTÁBIL

Empresa: MIDTOWN PARTICIPAÇÕES LTDA CNPJ: 15.425.899/0001-66

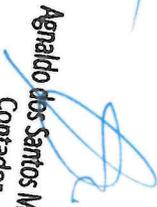
Período: 01/01/2018 a 28/02/2018

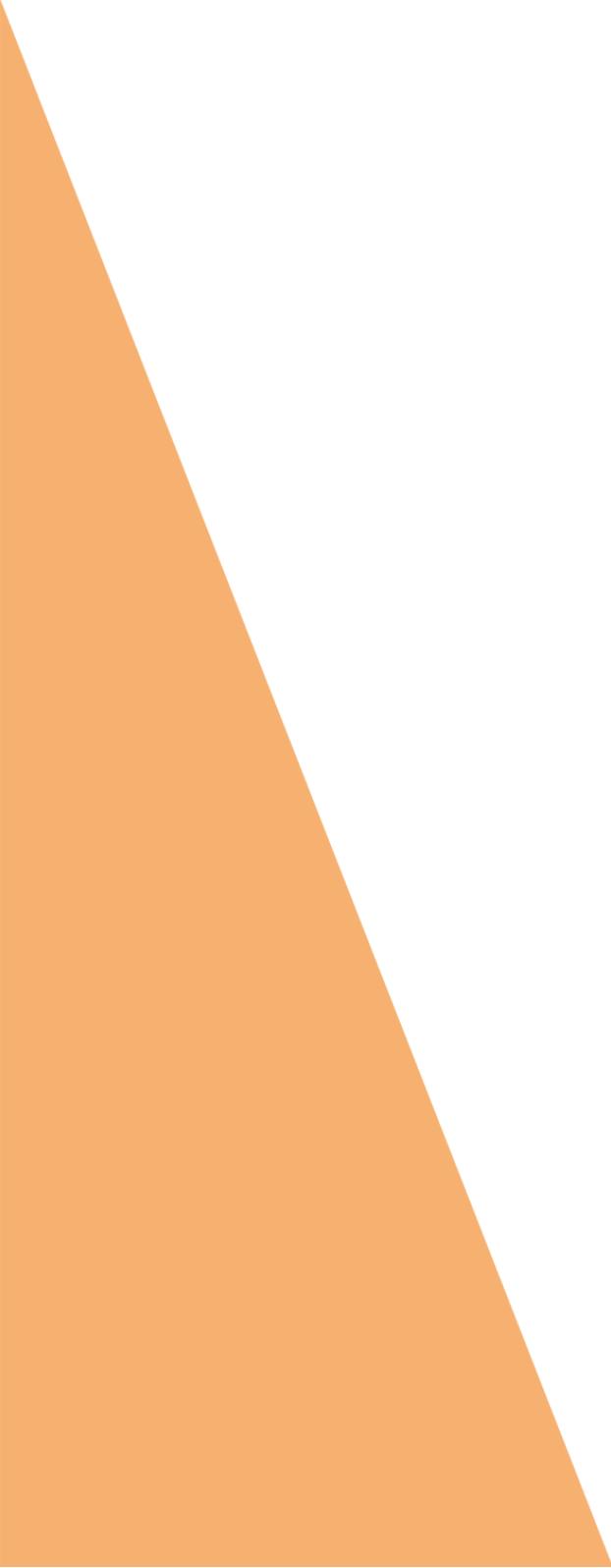
Saldo Virado: 3-Nenhum

Página 000003

CONTA	TÍTULO	ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	ATUAL
3	RESULTADO LIQUIDO	0,00	1.020.902,48	0,00	1.020.902,48
3.2	CUSTOS GERAIS	0,00	1.020.902,48	0,00	1.020.902,48
3.2.02	DESPESAS GERAIS	0,00	1.020.902,48	0,00	1.020.902,48
3.2.02.001	CUSTOS OPERACIONAIS	0,00	1.020.902,48	0,00	1.020.902,48
3.2.02.001.00000014	DEPRECIACÃO E AMORTIZACÃO	0,00	1.020.902,48	0,00	1.020.902,48
3.2.02.001.00000014.01	DEPRECIACÃO E AMORTIZACÃO	0,00	1.020.902,48	0,00	1.020.902,48

  
Agnaldo dos Santos Moreira Jr.  
Diretor de Contabilidade e Administração

  
Agnaldo dos Santos Moreira Jr.  
Contador  
CRC: SP-244207/O-4

A large orange triangle graphic on the left side of the page.

## ANEXO 2

# Glossário

## A

### **ABL**

área bruta locável.

### **ABNT**

Associação Brasileira de Normas Técnicas

### **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.

### **Amostra**

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

### **Aproveitamento eficiente**

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

### **Área equivalente de construção**

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

### **Área homogeneizada**

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

### **Área privativa**

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

### **Área total de construção**

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

### **Área útil**

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

### **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

## **BDI (Budget Difference Income)**

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

## **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.

## **Beta**

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

## **Beta alavancado**

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

# C

## **Campo de arbítrio**

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

## **CAPEX (Capital Expenditure)**

investimento em ativo permanente.

## **CAPM (Capital Asset Pricing Model)**

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

## **Capital investido**

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

## **Capitalização**

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

## **Códigos alocados**

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

## **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.

## **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 neces-

sários à produção de um bem.

## **CVM**

Comissão de Valores Mobiliários.

# D

## **Dado de mercado**

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

## **Dano**

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

## **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.

## **Desconto por falta de controle**

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.

### **Desconto por falta de liquidez**

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

### **Dívida líquida**

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

### **Documentação de suporte**

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

### **Drivers**

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

## **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**

### **Fator de comercialização**

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

### **FCFF (Free Cash Flow to Firm)**

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

### **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.

### **Fração ideal**

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

### **Free float**

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

### **Frente real**

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

## **G**

### **Gleba urbanizável**

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

### **Goodwill**

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

## **H**

### **Hipótese nula em um modelo de regressão**

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

### **Homogeneização**

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

## **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.

## **Imóvel de referência**

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

## **Impairment**

ver Perdas por desvalorização

## **Inferência estatística**

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

## **Infraestrutura básica**

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

## **Instalações**

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

# L

## **Liquidação forçada**

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

## **Liquidez**

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

## **Loteamento**

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

## **Lucas**

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

# M

## **Metodologia de avaliação**

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

## **Modelo de regressão**

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

## **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

## **Padrão construtivo**

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

## **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.

## **Pesquisa de mercado**

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

## **Planta de valores**

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

## **Ponto comercial**

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

## **Ponto influenciante**

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.

## População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

## Preço

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

## Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

## Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

## 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.

# R

## Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

## Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

## Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

# S

## Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

## Sinistro

evento que causa perda financeira.

# T

## Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

## Taxa de desconto

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

## Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

## Testada

medida da frente de um imóvel.

## Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

# 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 atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

## Valor contábil

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

## Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

## Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

## 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 liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

## Valor de reposição por novo

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

## Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

## Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

### **Valor depreciável**

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

### **Valor em risco**

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

### **Valor em uso**

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

### **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 justo menos despesa para vender**

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

### **Valor máximo de seguro**

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

### **Valor presente**

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

### **Valor recuperável**

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

### **Valor residual**

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

### **Valor residual de ativo**

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

### **Variáveis independentes**

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

### **Variáveis qualitativas**

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

### **Variáveis quantitativas**

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

### **Variáveis-chave**

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

### **Variável dependente**

variável que se pretende explicar pelas independentes.

### **Variável dicotômica**

variável que assume apenas dois valores.

### **Vício**

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

### **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.

### **Vistoria**

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

### **Vocação do imóvel**

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

# W

### **WACC (Weighted Average Cost of Capital)**

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).