

**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE CISÃO PARCIAL DA MOVIDA LOCAÇÃO DE VEÍCULOS
S.A. COM VERSÃO DA PARCELA CINDIDA PARA A MOVIDA PARTICIPAÇÕES S.A.**

Anexo B

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(restante da página intencionalmente deixado em branco)



LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-01026/24-01a

Movida Locação de Veículos S.A.



LAUDO DE AVALIAÇÃO: AP-01026/24-01a

DATA-BASE: 31 de agosto de 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ACERVO LÍQUIDO DE MOVIDA LOCAÇÃO DE VEÍCULOS S.A., APURADO POR MEIO DOS LIVROS CONTÁBEIS

1. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

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 Fazenda 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 (Detran/RJ), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda 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 administração de MOVIDA PARTICIPAÇÕES S.A., doravante denominada MOVIDA PARTICIPAÇÕES, com sede à Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, Conjunto 92, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 21.314.559/0001-66, para proceder à avaliação do acervo líquido contábil de MOVIDA LOCAÇÃO DE VEÍCULOS S.A., doravante denominada MOVIDA LOCAÇÃO, com sede à Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, Conjunto 92, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 07.976.147/0001-60, em 31 de agosto de 2024, de acordo com as práticas contábeis brasileiras – que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) –, e apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A avaliação do acervo líquido de MOVIDA LOCAÇÃO na data-base, nos termos dos artigos 226 e 229 da Lei nº 6.404/76, tem em vista verificar o valor contábil da parcela a ser vertida a MOVIDA PARTICIPAÇÕES, para fins de cisão parcial.

A parcela-objeto é composta por ativos e passivos, conforme detalhado no Anexo 2 deste Laudo.

3. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

A administração de MOVIDA LOCAÇÃO 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 do Laudo de Avaliação.

4. ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE DO CONTADOR

Nossa responsabilidade é apresentar uma conclusão sobre o valor contábil do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos em 31 de agosto de 2024, 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 e passivos constantes do Anexo 1 deste relatório e que, naquela data, estavam registrados no balanço patrimonial de MOVIDA LOCAÇÃO. 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 está 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 de tais documentos.

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

5. CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de R\$ 7.601.500.971,67 (sete bilhões, seiscentos e um milhões, quinhentos mil, novecentos e setenta e um reais e sessenta e sete centavos), referente ao acervo líquido resumido no Anexo 2, conforme constava no balanço patrimonial de MOVIDA LOCAÇÃO na data-base, registrado nos livros contábeis, representa, em todos os aspectos relevantes, o acervo líquido da companhia, avaliado de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

6. ÊNFASE

Chamamos a atenção para o fato de que, na data da emissão deste laudo contábil, não estão vigentes práticas contábeis brasileiras relacionadas com o tema ASG (ambiental, social e governança). Quando emitidas e em vigor, elas são capazes de ocasionar, em data ainda não conhecida, impactos nos ativos e passivos da sociedade avaliada. Essa incerteza pode ter desfecho relevante decorrente de evento futuro, mas não afeta a conclusão sobre o valor contábil dos itens apurados na data-base. Sendo assim, nossa conclusão não está ressaltada em função desse assunto.

Rio de Janeiro, 1º de novembro de 2024.

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

**MIGUEL
CORTES
CARNEIRO
MONTEIRO:105
91829711**

Assinado de forma
digital por MIGUEL
CORTES CARNEIRO
MONTEIRO:10591829
711
Dados: 2024.11.01
14:24:18 -03'00'

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

7. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Documentação de suporte
2. Resumo do acervo líquido
3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas por MOVIDA LOCAÇÃO
4. Glossário

ANEXO 1

Movida Locação de Veículos S.A.				Demonstração Financeira - R\$ Mil		Data Base	31/08/2024
BALANÇO PATRIMONIAL				DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO			
ATIVO CIRCULANTE		PASSIVO CIRCULANTE		RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS			
4.381.588.101,64		4.720.843.036,41		4.163.545.435,86			
Caixa e equivalentes de Caixa	102.810.215,13	Empréstimos e financiamentos	459.682.584,38	Receita Bruta			
Títulos e valores mobiliários	972.455.144,50	Debentures	323.232.402,70	Receita de Vendas e de Prestação de Serviços			
Contas a receber	2.177.360.569,33	Fornecedores	2.947.527.380,92	Receita Vendas Ativos Utilizados Prest. Serviços			
Tributos a recuperar	153.156.089,96	Instrumentos financeiros derivativos	94.411.371,86				
Imposto de renda e contribuição social antecipados	79.083.673,81	Obrigações trabalhistas e sociais	101.822.014,12	(-) Deduções da receita			
Adiantamento a Terceiros	28.849.388,98	Tributos a recolher	57.977.490,75	Deduções da Receita			
Despesas antecipadas	122.687.895,46	Outras contas a pagar e adiantamentos	306.482.550,94	(300.101.086,10)			
Veículos dsativados para renovação de frota	543.576.987,41	Arrendamento operacional a pagar	144.804.322,41	Deduções da Receita de Vendas			
Dividendos a receber	17.399.555,46	Cessão de direitos creditórios	284.902.918,33				
Outros créditos	184.208.581,60			CUSTOS			
				(2.459.292.862,53)			
				Custo de Vendas e de Prestação de Serviços			
				(1.070.855.121,53)			
				Custo Vendas Ativos Utilizados Prest. Serviços			
				(1.388.437.741,00)			
ATIVO NÃO CIRCULANTE		PASSIVO NÃO CIRCULANTE		LUCRO BRUTO			
16.371.777.436,76		8.430.380.699,88		1.704.252.573,33			
Títulos e valores mobiliários	41.955.922,44	Empréstimos e Financiamentos	2.897.638.617,57	Despesas administrativas			
Instrumentos Financeiros Derivativos	286.997.188,41	Debentures	4.314.506.061,90	(271.311.126,81)			
Tributos a recuperar	164.001.954,68	Cessão de direitos creditórios	75.504.853,72	Despesas comerciais			
Depósitos judiciais	9.541.152,03	Instrumentos Financeiros Derivativos	155.496.019,88	(374.641.977,41)			
Contas a receber	1.755.625,57	Direito de uso	329.079.185,08	(Reversão) provisão para perdas esperadas (impairment) de contas a receber			
Outros Créditos	5.978.518,15	Provisão para Contingências	8.813.933,28	Resultado de Equivalência Patrimonial			
Investimentos	2.740.153.146,51	Imposto de renda e contribuição social diferidos	647.948.986,82	37.631.175,80			
Imobilizado líquido	12.922.124.448,14	Outras contas a pagar e Adiantamentos	1.993.041,63	Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas			
Intangível	199.269.480,83			(89.868.514,57)			
				RESULTADO OPERACIONAL (brt)			
				974.443.908,65			
				Resultado financeiro			
				(475.144.943,28)			
				Despesas Financeiras			
				(833.736.997,62)			
				Receitas Financeiras			
				358.592.054,34			
				RESULTADO ANTES DO IR/CS			
				499.298.965,37			
				Imposto de renda e contribuição social			
				(157.568.699,00)			
				Imposto de renda e contribuição social – diferido			
				(157.568.699,00)			
TOTAL DO ATIVO		TOTAL DO PASSIVO		LUCRO/(PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO			
20.753.365.538,40		20.753.365.538,40		341.730.266,37			



ANEXO 2

RESUMO DO ACERVO LÍQUIDO

MOVIDA LOCAÇÃO DE VEÍCULOS S.A.	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	
BALANÇO PATRIMONIAL (R\$)	SALDOS EM 31/08/2024	ACERVO A SER CINDIDO
ATIVO CIRCULANTE	4.381.588.101,64	4.381.547.271,20
Caixa e equivalentes de caixa	102.810.215,13	102.769.384,69
Títulos e valores mobiliários	972.455.144,50	972.455.144,50
Contas a receber	2.177.360.569,33	2.177.360.569,33
Tributos a recuperar	153.156.089,96	153.156.089,96
Imposto de renda e contribuição social antecipados	79.083.673,81	79.083.673,81
Adiantamento a terceiros	28.849.388,98	28.849.388,98
Despesas antecipadas	122.687.895,46	122.687.895,46
Veículos dasativados para renovação de frota	543.576.987,41	543.576.987,41
Dividendos a receber	17.399.555,46	17.399.555,46
Outros créditos	184.208.581,60	184.208.581,60
ATIVO NÃO CIRCULANTE	16.371.777.436,76	16.371.777.436,76
Instrumentos financeiros derivativos	41.955.922,44	41.955.922,44
Créditos tributários diferidos	286.997.188,41	286.997.188,41
Tributos a recuperar	164.001.954,68	164.001.954,68
Depósitos judiciais	9.541.152,03	9.541.152,03
Contas a receber	1.755.625,57	1.755.625,57
Outros créditos	5.978.518,15	5.978.518,15
INVESTIMENTOS	2.740.153.146,51	2.740.153.146,51
Participação em controladas e coligadas	2.740.153.146,51	2.740.153.146,51
CS BRASIL FROTAS LTDA.	2.740.153.146,51	2.740.153.146,51

IMOBILIZADO	12.922.124.448,14	12.922.124.448,14
INTANGÍVEL	199.269.480,83	199.269.480,83
TOTAL DO ATIVO	20.753.365.538,40	20.753.324.707,96
PASSIVO CIRCULANTE	4.720.843.036,41	4.720.843.036,41
Empréstimos e financiamentos	459.682.584,38	459.682.584,38
Debentures	323.232.402,70	323.232.402,70
Fornecedores	2.947.527.380,92	2.947.527.380,92
Instrumentos financeiros derivativos	94.411.371,86	94.411.371,86
Obrigações trabalhistas e sociais	101.822.014,12	101.822.014,12
Tributos a recolher	57.977.490,75	57.977.490,75
Outras contas a pagar e adiantamentos	306.482.550,94	306.482.550,94
Arrendamento operacional a pagar	144.804.322,41	144.804.322,41
Cessão de direitos creditórios	284.902.918,33	284.902.918,33
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	8.430.980.699,88	8.430.980.699,88
Empréstimos e financiamentos	2.897.638.617,57	2.897.638.617,57
Debentures	4.314.506.061,90	4.314.506.061,90
Cessão de direitos creditórios	75.504.853,72	75.504.853,72
Instrumentos financeiros derivativos	155.496.019,88	155.496.019,88
Direito de uso	329.079.185,08	329.079.185,08
Provisão para Contingências	8.813.933,28	8.813.933,28
Imposto de renda e contribuição social diferidos	647.948.986,82	647.948.986,82
Outras contas a pagar e adiantamentos	1.993.041,63	1.993.041,63
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	7.601.541.802,11	7.601.500.971,67
TOTAL DO PASSIVO	20.753.365.538,40	20.753.324.707,96



ANEXO 3

RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR MOVIDA LOCAÇÃO

Caixa e equivalentes de caixa

Os itens classificados como caixa e equivalentes de caixa incluem o numerário disponível, depósitos bancários e investimentos de curto prazo com alta liquidez, realizados no curso normal das operações e passíveis de conversão em dinheiro em até 90 dias, apresentando risco insignificante de alteração de valor.

Investimentos

Nas demonstrações financeiras individuais, a MOVIDA LOCAÇÃO reconhece as informações financeiras de suas controladas por meio do método de equivalência patrimonial. Esse método determina que o investimento inicial deve ser registrado pelo custo de aquisição e, posteriormente, ajustado pela participação da companhia nas variações dos ativos líquidos da investida.

Além disso, o valor contábil do investimento é ajustado para refletir a participação proporcional da empresa nas mudanças dos componentes de ajustes de avaliação patrimonial da investida, reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Essas variações são contabilizadas como ajustes de avaliação patrimonial, impactando diretamente o patrimônio líquido.

Partes relacionadas

A administração identificou como partes relacionadas os acionistas, empresas vinculadas a eles, administradores e membros do pessoal-chave, assim como seus familiares, conforme definido no Pronunciamento CPC 5 (R1)/IAS 24.

A MOVIDA LOCAÇÃO poderá vender veículos utilizados em sua operação para o Grupo Simpar, limitando-se a 10% do total de vendas realizadas nos últimos 12 meses. Segundo a política aprovada pelo Conselho de Administração, o preço mínimo deve corresponder ao preço médio de veículos usados praticado pela companhia nos 60 dias anteriores à solicitação de venda.

Arrendamentos

No início de um contrato, a MOVIDA LOCAÇÃO avalia se ele é ou contém um arrendamento. Um contrato é classificado como arrendamento se transferir, em troca de contraprestação, o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período determinado. A definição de arrendamento utilizada segue as diretrizes do CPC 06 (R2)/IFRS 16.

Imobilizado

Os itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição, deduzido da depreciação acumulada e de perdas por redução ao valor recuperável, quando aplicável. Quando partes de um item do imobilizado têm vidas úteis distintas, são registradas como componentes individuais. Ganhos e perdas na alienação de itens do imobilizado são reconhecidos no resultado do exercício.

Os custos de empréstimos e financiamentos diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são capitalizados como parte do custo do bem, desde que seja provável que resultem em

benefícios econômicos e possam ser mensurados com confiabilidade. Os demais custos são reconhecidos como despesa no exercício em que ocorrem.

Gastos subsequentes são capitalizados apenas se houver expectativa de benefícios econômicos futuros associados. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos como despesa no momento em que são incorridos. Um item do imobilizado é baixado quando vendido ou quando não se esperam mais benefícios econômicos de seu uso ou sua venda. Quaisquer ganhos ou perdas na baixa do ativo, calculados pela diferença entre o valor líquido de venda e o valor contábil, são incluídos na demonstração do resultado do exercício.

A depreciação é calculada para amortizar o custo dos itens do imobilizado, considerando os valores residuais estimados para eles, mediante o método linear baseado na vida útil estimada. As taxas de depreciação variam conforme a data de aquisição, o tipo de bem e os valores estimados de venda. A MOVIDA LOCAÇÃO revisa anualmente as estimativas do valor residual e da vida útil econômica de seus ativos, fundamentando-se em análises históricas de mercado. Quando necessário, são realizadas análises sobre a recuperabilidade dos ativos.

Os métodos de depreciação, vidas úteis e valores residuais são revisados periodicamente e ajustados conforme apropriado. No último trimestre de 2023, uma avaliação foi feita, e as taxas de depreciação foram ajustadas para refletirem o cenário de mercado.

Os ativos sujeitos à depreciação são verificados quanto a *impairment* sempre que surgem indicações de que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, que é o maior valor entre o justo menos os custos de alienação e o valor em uso.

Passivos

Os passivos são reconhecidos no balanço quando a MOVIDA LOCAÇÃO tem uma obrigação presente, legal ou presumida, resultante de eventos passados, e é provável que um recurso econômico seja exigido para sua liquidação. Alguns passivos apresentam incertezas quanto ao prazo e ao valor, sendo estimados por meio de provisões à medida que são incorridos e registrados. As provisões são baseadas nas melhores estimativas do risco envolvido.



ANEXO 4

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 em que 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

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 por 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

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.

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

Refere-se à certificação de Engenheiros e Arquitetos.

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 Boma

Somatório de parte da área comum com a área útil.

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.

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.

Ativo tangível

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

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.

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 as 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 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 de acordo

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

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.

CFC

Conselho Federal de Contabilidade.

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.

Custo necessário para produzir um bem, sem considerar o impacto de 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

Dado de mercado

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

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.

Dívida líquida

Caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e apagar, 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.

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.

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.

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.

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).

3

H

Homogeneização

Tratamento dos preços observados, mediante a 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.

IVSC

International Valuation Standards Council.

L

Liquidação forçada

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

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

Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (*impairment*)

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.

Luvas

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).

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.

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.

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

Risco do negócio

Grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancagem 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 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.

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 forçada

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 liquidação imediata

Igual ao Valor de Liquidação Forçada, mas com percentual de liquidação mais agressivo.

Valor depreciável

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

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 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.

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).

Variável dependente

Variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

Variável que assume apenas dois valores.

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

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-chave

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

Considerações sobre os riscos, incluindo os riscos ambientais 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).

WARA (Weighted Average Return on Assets)

Taxa média ponderada de retorno esperado para os ativos e passivos que compõem a companhia objeto de análise, incluindo o *goodwill*.



Rio de Janeiro

+55 21 2212-6850

apsis.rj@apsis.com.br

São Paulo

55 11 4550-2701

apsis.sp@apsis.com.br

Minas Gerais

+55 31 98299-6678

apsis.mg@apsis.com.br

