

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AP-00209/21-04

**CS BRASIL PARTICIPAÇÕES
E LOCAÇÕES S.A.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00209/21-04	DATA-BASE:	31 de março de 2021
---------------------	----------------	------------	---------------------

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ACERVO LÍQUIDO DA CS BRASIL PARTICIPAÇÕES E LOCAÇÕES S.A.,
APURADO POR MEIO DOS LIVROS CONTÁBEIS**

A APSIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA., sociedade simples limitada, 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, Sr. LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA, contador, portador do documento de identidade nº 89100165-5/D, expedido pelo CREA/RJ, inscrito no CPF sob o nº 886.681.937-91 e no Conselho Regional de Contabilidade do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 118.263/P-0, residente e domiciliado na Cidade e no Estado do Rio de Janeiro, com escritório na Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, foi nomeada pela administração da companhia CS BRASIL HOLDING E LOCAÇÃO S.A., doravante denominada CS HOLDING, estabelecida na Avenida Saraiva, nº 400, Sala 02, Vila Cintra, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 41.934.221/0001-14, para proceder à avaliação do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos da CS BRASIL PARTICIPAÇÕES E LOCAÇÕES S.A., doravante denominada CS PARTICIPAÇÕES, estabelecida na Avenida Saraiva, nº 400, Sala 10A, Vila Cintra, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 35.502.310/0001-99 em 31 de março de 2021, de acordo com as práticas contábeis brasileiras, e apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A avaliação do acervo líquido de CS PARTICIPAÇÕES, em 31 de março de 2021, 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 para a CS HOLDING, para fins de cisão parcial. A parcela-objeto é composta por ativos e passivos referentes à CS PARTICIPAÇÕES e às suas investidas CS Brasil Transportes de Passageiros e Serviços Ambientais Ltda. e CS Finance Sarl, conforme detalhado no Anexo 2 deste Laudo de Avaliação.

2. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

A administração da companhia é responsável pela escrituração dos livros e pela elaboração de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis brasileiras, assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, 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.

3. ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE DO CONTADOR

Nossa responsabilidade é expressar uma conclusão sobre o valor contábil do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos em 31 de março de 2021, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que prevê a aplicação de procedimentos de exame aplicados sobre as contas que registram os determinados ativos e passivos que constam no Anexo 2 deste Relatório e que naquela data estavam registrados no balanço patrimonial da companhia. Assim, efetuamos o exame do referido acervo líquido de acordo com as normas contábeis aplicáveis, que requerem o cumprimento de exigências éticas e que o trabalho seja planejado e executado com o objetivo de obter segurança razoável de que o acervo líquido objeto de nosso Laudo de Avaliação 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. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do contador, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no patrimônio líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o contador considera os controles internos relevantes para a elaboração do balanço patrimonial da companhia para planejar os procedimentos que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da companhia.

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

4. CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor do acervo líquido contábil de **R\$ 341.723.686,03** (trezentos e quarenta e um milhões, setecentos e vinte e três mil, seiscentos e oitenta e seis reais e três centavos) dos ativos e passivos resumidos no Anexo 2, conforme constavam do balanço patrimonial em 31 de março de 2021, registrado nos livros contábeis, representa, em todos os aspectos relevantes, o acervo líquido formado por determinados ativos da **CS PARTICIPAÇÕES** e de suas investidas, avaliado de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

Rio de Janeiro, 21 de junho de 2020.

APSYS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA.

CRC/RJ-005112/O-9

LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA

Vice-Presidente (CREA/RJ 1989100165 e CRC/RJ-118263/P-0)

5. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
2. RESUMO DO ACERVO LÍQUIDO (ATIVOS E PASSIVOS CINDIDOS)
3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR CS PARTICIPAÇÕES E SUAS INVESTIDAS
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
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 (11) 4550-2701



ANEXO 1

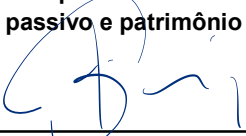
CS Brasil Participações e Locações S.A
 Balanço Patrimonial
 em 31 de março de 2021 e dezembro de 2020

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	750	585	464.370	11.962
Títulos, valores mobiliários e aplicações financeiras	-	2.292	141.471	544.512
Contas a receber	9.622	3.207	241.818	187.931
Estoques	-	-	6.444	5.840
Tributos a recuperar	-	-	10.633	11.668
Imposto de renda e contribuição social a recuperar	1.459	1	14.432	17.449
Despesas antecipadas	2.290	144	25.352	3.950
Dividendos a receber	2.550	-	-	-
Ativo imobilizado disponibilizado para venda	3.534	1.705	109.608	114.135
Adiantamento de terceiros	80	47	3.818	3.898
Outros créditos	2.488	-	28.559	26.141
	22.773	7.981	1.046.505	927.486
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber	-	-	79.462	79.462
Tributos a recuperar	-	-	41.097	37.466
Imposto de renda e contribuição social diferidos	8.786	663	8.786	663
Imposto de renda e contribuição social a recuperar	4.851	4.851	9.589	6.646
Partes relacionadas	-	-	1.800	1.800
Depósitos judiciais	-	-	4.548	4.672
Outros créditos	36.335	-	18.189	23.672
	49.972	5.514,00	163.471	154.381
Investimentos	1.472.315	1.484.576	17.029	15.582
Imobilizado	127.262	127.614	1.415.012	1.333.877
Intangível	-	-	2.961	2.629
	1.649.549	1.617.704	1.598.473	1.506.469
Total do ativo	1.672.322	1.625.685	2.644.978	2.433.955


 Samir Moises Gilio Ferreira
 Diretor de Controladoria
 CRC 1SP-217251

CS Brasil Participações e Locações S.A
Balanco Patrimonial
em 31 de março de 2021 e dezembro de 2020

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Passivo				
Circulante				
Fornecedores	99.703	141.037	189.346	352.236
Risco sacado a pagar	-	-	-	6.629
Empréstimos e financiamentos	121.362	118.944	128.004	217.890
Debentures	11.182	1.174	11.182	1.174
Arrendamentos a pagar	-	-	77.592	104.855
Arrendamentos por direito de uso	-	-	5.460	6.137
Obrigações sociais e trabalhistas	-	-	32.059	26.560
Imposto de renda e contribuição social a recolher	-	-	9.161	3.070
Tributos a recolher	727	1.207	21.070	16.891
Adiantamentos de clientes	11.288	7.559	63.995	44.600
Dividendos e Juros sobre capital próprio a pagar	16.723	16.723	19.071	19.071
Partes relacionadas	-	-	469	453
Outras contas a pagar	750	918	22.637	26.591
	261.735	287.562	580.046	826.157
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	93.494	93.499	622.241	223.732
Debêntures	740.735	740.247	740.735	740.247
Arrendamentos a pagar	-	-	111.973	131.663
Arrendamentos por direito de uso	-	-	11.668	12.670
Instrumentos financeiros derivativos	53.321	-	53.321	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	-	3.056	3.146
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	75.090	67.218
Partes relacionadas	77.591	76.813	-	1.145
Outras contas a pagar	140	-	1.542	413
	965.281	910.559	1.619.626	1.180.234
Total do passivo	1.227.016	1.198.121	2.199.672	2.006.391
Patrimônio líquido				
Capital social	365.458	365.458	365.458	365.458
Reservas de lucros	94.136	62.008	94.136	62.008
Avaliação Patrimonial	120	98	120	98
Outros resultados abrangentes	(14.408)	-	(14.408)	-
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controlados	445.306	427.564	445.306	427.564
Total do passivo e patrimônio líquido	1.672.322	1.625.685	2.644.978	2.433.955


Samir Moises Gilio Ferreira
Diretor de Controladoria
CRC 1SP-217251



ANEXO 2

CS BRASIL PARTICIPAÇÕES E LOCAÇÕES LTDA.	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PRÓ-FORMA		
	BALANÇO PATRIMONIAL (R\$)	SALDOS EM 31/03/2021	ACERVO LÍQUIDO A SER CINDIDO EM 31/03/2021
ATIVO CIRCULANTE		22.773.087,12	6.445.447,29
Caixa e equivalentes de caixa	749.659,81	-	
Títulos e valores mobiliários	318,11	-	
Contas a receber	9.621.796,61	-	
Imposto de renda e contribuição social a recuperar	1.458.500,00	-	
Despesas antecipadas	2.290.402,16	-	
Outros créditos intercompany	2.488.286,52	361.447,29	
Dividendos a receber	2.550.000,00	2.550.000,00	
Ativo imobilizado disponibilizado para venda	3.534.123,91	3.534.000,00	
Adiantamento de terceiros	80.000,00	-	
ATIVO NÃO CIRCULANTE	1.649.549.343,37	651.038.000,00	
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	49.972.065,44	43.757.000,00	
Imposto de renda e contribuição social a recuperar	4.851.290,76	-	
Imposto de renda e contribuição social diferidos	8.786.048,33	7.422.000,00	
Outros créditos	36.334.726,35	36.335.000,00	
INVESTIMENTOS	1.472.315.000,00	607.281.000,00	
IMOBILIZADO	127.262.277,93	-	
INTANGÍVEL	-	-	
TOTAL DO ATIVO	1.672.322.430,49	657.483.447,29	
PASSIVO CIRCULANTE	261.735.208,28	126.124.986,77	
Fornecedores	99.702.791,26	-	
Empréstimos e financiamentos	121.362.000,00	109.401.986,77	
Debentures	11.182.140,60	-	
Tributos a recolher	727.152,13	-	
Outras contas a pagar	749.500,00	-	
Dividendos a pagar	16.723.292,73	16.723.000,00	
Adiantamento de clientes - Intergrupo	11.288.331,56	-	
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	965.281.263,06	189.634.774,49	
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	965.281.263,06	189.634.774,49	
Empréstimos e financiamentos	93.494.000,00	59.867.564,89	
Debêntures	740.735.112,08	-	
Instrumentos financeiros derivativos	53.320.926,47	53.321.000,00	
Outras contas a pagar	140.000,00	-	
Aquisição de empresas a pagar	77.591.224,51	76.446.209,60	
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	445.305.768,74	341.723.686,03	
TOTAL DO PASSIVO	1.672.322.240,08	657.483.447,29	



ANEXO 3

RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR CS PARTICIPAÇÕES E SUAS INVESTIDAS

▪ Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem, principalmente, aplicações financeiras de alta liquidez e prontamente conversíveis em caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

▪ Títulos e valores mobiliários

Correspondem a recursos financeiros, títulos de crédito, valores imobiliários e outros direitos de alta liquidez e prontamente conversíveis em caixa, sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

▪ Contas a receber

As contas a receber de clientes são reconhecidas inicialmente na data em que foram originadas. As suas perdas esperadas (*impairment*) são estimadas com base em análises históricas e registradas no momento do reconhecimento de contas a receber.

▪ Tributos a recuperar

Os saldos de PIS e COFINS contemplam créditos tomados sobre despesas consideradas insumos, essenciais e relevantes para desempenhos de suas operações. A administração, amparada por seus assessores jurídicos, considera esses créditos adequados, conforme a legislação e a jurisprudência jurídica.

▪ Imposto de renda e contribuição social

Os valores correntes são calculados com base nas alíquotas atualmente vigentes sobre o lucro contábil antes do IRPJ e CSLL, acrescido ou diminuído das respectivas adições, e exclusões e compensações permitidas pela legislação vigente. No passivo, os créditos e débitos de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) diferidos foram apurados com base nos saldos de prejuízos fiscais e nas diferenças temporárias dedutíveis ou tributáveis no futuro.

▪ Ativo imobilizado disponibilizado para venda

Refere-se a bens transferidos do imobilizado da companhia com fins de efetivação de venda. São registrados ao custo de aquisição, formação ou construção e acrescidos de juros durante o período de construção, deduzidos de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando aplicável.

▪ Adiantamento de terceiros

Trata-se a recebimento antecipado referente a venda de ativos, locação de ativos e prestação de serviços que ainda não foram realizados ou entregues.

▪ Outros créditos

Correspondem a saldos oriundos de reembolsos de despesas diversas e aos reembolsos de rateio de despesas comuns pagas à companhia.

- **Partes relacionadas**

Saldos e transações entre a companhia e as suas controladas. Referem-se a contratos de mútuo mantidos entre as partes e a saldos a receber pela venda de participações societárias.

- **Depósitos judiciais**

Os depósitos e bloqueios judiciais se referem à conta corrente judicial ou a bloqueios de saldos bancários determinados em juízo para garantia de eventuais execuções exigidas, ou valores depositados em conexão com ações judiciais em substituição de pagamentos de tributos ou contas a pagar que estão sendo discutidas judicialmente.

- **Imobilizado**

É registrado ao custo de aquisição, formação ou construção e acrescido de juros durante o período de construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando aplicável.

- **Fornecedores**

Os valores justos dos saldos relativos a fornecedores são equivalentes aos seus valores contábeis, principalmente devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

- **Empréstimos e financiamentos**

Referem-se às obrigações da companhia junto a instituições financeiras nacionais e internacionais, recursos que são destinados para financiar immobilizações e capital de giro aplicado ao longo do período de exercício. Os empréstimos e financiamentos são amparados por contratos que estabelecem o seu valor, a forma e o período de liberação, assim como encargos incidentes, forma de pagamentos, garantias, entre outras cláusulas contratuais.

- **Debêntures**

Correspondem a títulos de curto e longo prazo da companhia. Nos últimos anos, foram emitidas duas debêntures amparadas em cláusula de compromisso de manutenção de índice financeiro, apuradas com base das demonstrações financeiras consolidadas da CS PARTICIPAÇÕES e da Simpar S.A.

- **Arrendamentos a pagar**

Um contrato é ou contém um arrendamento se ele transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação. Para avaliar se um contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado, o grupo utiliza a definição de arrendamento do CPC 06 (R2)/IFRS 16. Contratos de arrendamentos na modalidade de arrendamento a pagar para a aquisição de veículos e bens da atividade operacional das empresas do grupo que possuem encargos anuais pós-fixados.

- **Arrendamentos por direito de uso**

O grupo reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento

efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e na remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e pelas condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

- **Provisão para demandas judiciais e administrativas**

A companhia classifica os riscos de perda com riscos e reclamações tributárias, cíveis e trabalhistas como “prováveis”, “possíveis” ou “remotos”. A provisão registrada em relação a tais processos é determinada pela administração, com base na análise de seus assessores jurídicos, e refletem as perdas prováveis estimadas.



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.

L

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 reposto 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 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.

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.