



LAUDO DE AVALIAÇÃO

RJ-0356/08-01

1/3 VIAS



LAUDO: RJ-0356/08-01

DATA BASE: 30 de junho de 2008

SOLICITANTE: ESTÁCIO PARTICIPAÇÕES S.A., companhia com sede na Av. Ruy Frazão Soares, nº 80, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.807.432/0001-10, doravante denominada ESTÁCIO.

OBJETO: SOCIEDAD DE ENSEÑANZA SUPERIOR S.A. - SESSA, companhia com sede na cidade de Assunção, Paraguai, doravante denominada SESSA.

OBJETIVO: Cálculo do valor das ações das empresas objeto, para atender o Art. 256 § 1º da Lei 6.404/76 (Lei das S.A.), em função da aquisição de 99,99% das ações da SESSA pela ESTÁCIO.



SUMÁRIO EXECUTIVO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL Ltda. foi contratada pela ESTÁCIO para cálculo do valor das ações da SESSA, para atender o Art. 256, II § 1º da Lei 6.404/76 (Lei das S.A.), em função da compra da SESSA pela ESTÁCIO, sendo a avaliação feita através das metodologias citadas na Lei 6.404/76 (Lei das S.A.) em seu artigo 256, II:

1. Cotação média das ações em bolsa ou no mercado de balcão organizado, durante os 90 (noventa) dias anteriores à data da contratação;
2. Valor de patrimônio líquido da ação, avaliado o patrimônio a preços de mercado;
3. Valor do lucro líquido por ação.

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas normas de avaliação.

O quadro a seguir apresenta o resumo dos resultados encontrados:

QUADRO RESUMO (30/JUNHO/2008)

Valor da cotação média das ações em bolsa nos últimos 90 dias da SESSA	
SESSA não possui operação em bolsa.	
Valor do Patrimônio Líquido por ação, avaliado a preços de mercado:	Comparação com o valor de aquisição
R\$ 220,36	1,0x
Valor do Lucro Líquido por ação	
R\$ 17,41	
Valor de aquisição por ação	
R\$ 226,27	



ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	4
2	AVALIAÇÃO DA SESSA	7
2.1	METODOLOGIAS UTILIZADAS	7
2.2	CARACTERIZAÇÃO DA SESSA	8
2.3	AVALIAÇÃO - COTAÇÃO MÉDIA DAS AÇÕES EM BOLSA	9
2.4	AVALIAÇÃO - VALOR DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO A MERCADO POR AÇÃO	10
2.5	AVALIAÇÃO - VALOR DO LUCRO LÍQUIDO DA AÇÃO	11
2.6	AVALIAÇÃO - VALOR DE AQUISIÇÃO POR AÇÃO	12
3	CONCLUSÃO	13
4	RELAÇÃO DE ANEXOS	15



1 INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL Ltda doravante denominada APSIS, com sede na Rua São José 90, grupo 1.802, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.281.922/0001-70, foi contratada pela ESTÁCIO para atender o Art. 256, II § 1º da Lei 6.404/76 (Lei das S.A.), em função da aquisição de 99,99% das ações de SESSA pela ESTÁCIO.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações fornecidas por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais com o cliente. As estimativas utilizadas neste processo estão baseadas nos documentos e informações, os quais incluem, entre outros, os seguintes:

- Demonstrações financeiras da SESSA, convertido em reais, na data base do laudo;
- Demonstrações financeiras da Asociación de Estudios de las Américas - AESA, convertido em reais, nos dois últimos exercícios.

A equipe da APSIS é constituída pelos seguintes profissionais:

- AMILCAR DE CASTRO
gerente de projetos
- ANA CRISTINA FRANÇA DE SOUZA
engenheira civil
pós-graduada em ciências contábeis (CREA/RJ 91.1.03043-4)
- CESAR DE FREITAS SILVESTRE
contador (CRC/RJ 44779/O-3)
- CLAUDIO MARÇAL DE FREITAS
contador (CRC/RJ 55029/O-1)
- FLAVIO LUIZ PEREIRA
contador (CRC/RJ 022016-O-9)
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
engenheiro mecânico
mestrado em administração de empresas (CREA/RJ 89.1.00165-1)
- MARGARETH GUIZAN DA SILVA OLIVEIRA
engenheira civil, (CREA/RJ 91.1.03035-3)
- RICARDO DUARTE CARNEIRO MONTEIRO
engenheiro civil
pós-graduado em engenharia econômica (CREA/RJ 30137-D)
- SÉRGIO FREITAS DE SOUZA
economista (CORECON/RJ 23521-0)



PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir.

- O presente laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pela NB 5676 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), etc.
- Os consultores e avaliadores não têm inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.
- O relatório foi elaborado pela APSIS e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e respectivas conclusões.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido 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.
- O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos.

- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações, incluídas as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- Para efeito de projeção partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão, que não os listados no presente relatório.
- O presente relatório atende as especificações e critérios estabelecidos pelo USPAP (*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), RIR/99, etc.
- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal;
- O presente laudo está sujeito ao processo interno de aprovação que consiste em:
 - i) Recebimento e análise dos dados públicos e do cliente;
 - ii) Modelagem dos dados e Verificação das inconsistências;
 - iii) Elaboração dos Relatórios de Avaliação pela equipe técnica;
 - iv) Aprovação dos Relatórios e cálculos correlatos pela Diretoria;
 - v) Produção do Relatório Final;
 - vi) Arquivamento padronizado de todo material;



LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste relatório a APSIS utilizou informações e dados históricos auditados por terceiros ou não auditados e dados projetados não auditados, fornecidos por escrito ou verbalmente pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas. Assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações obtidos para este relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.
- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores.
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante e seus acionistas, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS, ficando ressaltado que o solicitante poderá publicar, circular, reproduzir, divulgar e utilizar este documento para fins de cumprimento da legislação e normas aplicáveis às companhias abertas.
- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais ao solicitante, a seus acionistas, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidas pela empresa e constante neste relatório.
- As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margem operacionais e etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.



2 AVALIAÇÃO DA SESSA

2.1 METODOLOGIAS UTILIZADAS

ABORDAGEM CONTÁBIL: VALOR DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL POR AÇÃO

Exame da documentação de suporte já mencionada, objetivando verificar uma escrituração feita em boa forma e obedecendo às disposições legais regulamentares, normativas e estatutárias que regem a matéria, dentro de “Princípios e Convenções de Contabilidade Geralmente Aceitos” aplicados de acordo com a legislação brasileira.

ABORDAGEM DE MERCADO: COTAÇÃO EM BOLSA

Esta metodologia visa a avaliar uma empresa pela soma de todas as suas ações a preços de mercado. Como o preço de uma ação é definido pelo valor presente do fluxo de dividendos futuros e de um preço de venda ao final do período, a uma taxa de retorno exigida, em um Mercado Financeiro Ideal, esta abordagem indicaria o valor correto da empresa para os investidores.

ABORDAGEM DOS ATIVOS - PL A MERCADO

Esta metodologia é derivada dos princípios contábeis geralmente aceitos (PCGA), onde as demonstrações financeiras são preparadas com base no princípio do custo histórico, ou custo de aquisição. Devido

a este princípio e ao princípio fundamental da contabilidade, o valor contábil dos ativos de uma empresa menos o valor contábil de seus passivos é igual ao valor contábil do seu patrimônio líquido.

Por outro lado, os princípios básicos de economia nos permitem criar a seguinte técnica de avaliação: o valor definido para os ativos menos o valor definido para os passivos é igual ao valor definido para o patrimônio líquido de uma empresa. Dentro de uma perspectiva de avaliação, as definições relevantes de valor são aquelas apropriadas ao objetivo da avaliação.

A abordagem dos ativos, portanto, visa a avaliar uma empresa pelo ajuste do valor contábil (saldo líquido) aos seus respectivos valores justos de mercado. Os ativos e passivos julgados relevantes são avaliados pelo valor justo de mercado, sendo feita a comparação entre este valor e seu valor contábil (saldo líquido).

Estes ajustes, devidamente analisados, são somados ao valor do Patrimônio Líquido contábil, determinando assim o valor de mercado da empresa pela abordagem dos ativos. O valor justo de mercado da empresa será o valor do Patrimônio Líquido, considerados os ajustes encontrados para os ativos e passivos avaliados.



2.2 CARACTERIZAÇÃO DA SESSA



A Sociedad de Enseñaza Superior S.A - SESSA foi constituída em 07 de março de 2008 iniciando suas operações em 01 de maio de 2008.

Em 30 de abril de 2008 a SESSA adquiriu 100% das ações da Asociación de Estudios Superiores de las Américas - AESA, sociedade constituída em 2003, em Assunção no Paraguai, entidade mantenedora da Universidad de la Integración de las Américas - UNIDA.

No primeiro semestre de 2004, a UNIDA iniciou suas atividades acadêmicas com os seguintes cursos de graduação:

- Administración de Empresas
- Análise de Sistemas
- Ciências da Educação
- Comunicação Social
- Contabilidade
- Direito
- Educação Física
- Enfermagem
- Fisioterapia
- Nutrição
- Psicologia
- Relações Internacionais

Atualmente além das graduações oferecidas no início de suas atividades, somam-se as cadeiras de Administração de Agronegócios, Engenharia de Informática e Medicina.



2.3 AVALIAÇÃO - COTAÇÃO MÉDIA DAS AÇÕES EM BOLSA

A SESSA não é companhia de capital aberto e, portanto, não possui ações negociadas em bolsa e em balcão organizado. Esta metodologia não se aplica nesta análise.



2.4 AVALIAÇÃO - VALOR DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO A MERCADO POR AÇÃO

O quadro ao lado apresenta o resumo dos ajustes efetuados nas demonstrações contábeis da SESSA. Considerando que o ativo imobilizado já encontra-se contabilizado ajustado a valor de mercado e que o valor do realizável a longo prazo (contrato de cessão de direitos entre AESA e SESSA) também encontra-se contabilizado ajustado a valor de mercado, foi mantido o saldo contábil como referência dos valores a mercado. Os demais ativos e passivos possuem os seus valores contábeis muito próximos ou iguais ao valor de mercado. Para a conversão do balanço de SESSA foi utilizado o câmbio de R\$ 1,00 = G\$ 0,0004509 em 30 de junho de 2008 (Fonte Banco Central do Brasil).

Nesta análise foram considerados os seguintes eventos subseqüentes:

- Conversão do AFAC de G\$ 5.299.500.000 (cinco bilhões, duzentos e noventa e nove milhões e quinhentos mil Guaranis) em Capital Social em 12 de agosto de 2008;
- Emissão de 10.599 novas ações em 12 de agosto de 2008.

SOCIEDAD DE ENSEÑANZA SUPERIOR S.A.

DATA BASE: 30-jun-08

CONTAS RELEVANTES	VALOR (REAIS)	
	CONTABIL *	MERCADO
ATIVO	3.360.714,91	3.360.714,91
CIRCULANTE	938.918,71	938.918,71
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	1.807.181,49	1.807.181,49
PERMANENTE IMOBILIZADO	614.614,71 614.614,71	614.614,71 614.614,71
PASSIVO	1.022.941,43	1.022.941,43
CIRCULANTE	951.326,03	951.326,03
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	0,00	0,00
RESULTADO FUTURO	71.615,40	71.615,40
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.337.773,49	2.337.773,49
<i>Número de ações</i>	<i>10.609</i>	<i>10.609</i>
<i>Valor por ação</i>	<i>220,357572</i>	<i>220,357572</i>

* Considerado como evento subseqüente a conversão do AFAC em Capital Social e emissão de 10.599 novas ações



2.5 AVALIAÇÃO - VALOR DO LUCRO LÍQUIDO DA AÇÃO

A SESSA foi constituída em 2008 e o resultado líquido da AESA, anterior mantenedora da UNIDA, apresentou prejuízo nos dois últimos exercícios sociais, ultrapassando em 15 (quinze) vezes o resultado líquido anual por ação, atualizado monetariamente pelo IGP-M. Esta metodologia não se aplica nesta análise



2.6 AVALIAÇÃO - VALOR DE AQUISIÇÃO POR AÇÃO

O quadro abaixo apresenta o valor pago pela aquisição de 99,98% ações de SESSA pela ESTÁCIO:

Valor de aquisição por ação	Valor Aquisição	Nº de Ações Adquiridas
R\$ 226,27	R\$ 2.400.000,00	10.607



3 CONCLUSÃO

A luz dos exames realizados na documentação anteriormente mencionada e tomando por base estudos da APSIS, concluíram os peritos que o valor pago por ESTÁCIO pela SESSA, não ultrapassa uma vez e meia o maior dos três valores calculados, de acordo com as metodologias previstas no artigo 256 § 1º da Lei 6.404/76 (Lei das S.A.), na data base de 30 de junho de 2008, conforme quadro a seguir:

Valor da cotação média das ações em bolsa nos últimos 90 dias da SESSA	
SESSA não possui operação em bolsa.	
Valor do Patrimônio Líquido por ação, avaliado a preços de mercado:	Comparação com o valor de aquisição
R\$ 220,36	1,0x
Valor do Lucro Líquido por ação	
R\$ 17,41	
Valor de aquisição por ação	
R\$ 226,27	



Estando o relatório RJ-0356/08-01 concluído, composto por 15 (quinze) folhas digitadas de um lado e 02 (dois) anexos e extraído em 03 (três) vias originais, a APSIS Consultoria Empresarial Ltda., CREA/RJ 82.2.00620-1 e CORECON/RJ RF/2.052-4, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 18 de agosto de 2008.



ANA CRISTINA FRANÇA DE SOUZA
Sócia-Diretora



LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Diretor



4 RELAÇÃO DE ANEXOS

1. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
2. GLOSSÁRIO E PERFIL DA APSIS

SÃO PAULO - SP
Alameda Franca, nº 1467/44
Jardim Paulista, CEP: 01422-0001
Tel.: + 55 11 3061.5879 Fax: + 55 11 5041.8206

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua São José, 90, grupo 1802
Centro, CEP: 20010-020
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851



ANEXO 1



**Sociedad de Enseñanza Superior S.A.
(SESSA)**

**Balance patrimonial al 30 de Junho de 2008
Em Guaranis**

Activo			Passivo		
Circulante			Circulante		
Disponibilidades			Empréstimos e financiamentos		1.600.000.000
Caixa		72.808.669	Fornecedores		23.843.816
Bancos		<u>1.415.057.342</u>	Obrigações trabalhistas		0
		1.487.866.011	Salários a pagar		271.309.034
Contas a receber			Provisão de férias		0
Mensalidades de alunos, neto		692.238.165	Provisão de 13º salário		131.142.653
Cheques a receber		0	Outros encargos sociais		97.892.862
Créditos a identificar		<u>0</u>	Obrigações tributárias		50.757.477
		692.238.165	Demais contas a pagar		168.798.996
					2.343.744.838
Outros		0	Exigível a longo prazo		
		<u>0</u>	Contas a pagar		0
			Outros		<u>0</u>
Adiantamentos a funcionários		716.624			
Outros		<u>132.356.620</u>	Resultado futuro		
		133.073.244	Mensalidades antecipadas		176.436.066
			Adiantamentos de convênios -		0
Realizável a longo prazo			Unibanco		<u>0</u>
Contrato de Cesión de derechos		<u>4.452.282.552</u>			176.436.066
		4.452.282.552			
Permanente			Patrimônio social		
Investimentos		0	Patrimônio social		5.000.000
Imobilizado			Adiantamentos para aumento de Capital		5.299.500.000
Bens e direitos em uso - líquido		1.514.202.296	Superavit / (Deficit) acumulado		0
Bens em arrendamento mercantil		<u>0</u>	Superavit / (Deficit) do período		454.981.364
		1.514.202.296	Resultado por conversión		<u>0</u>
					5.759.481.364
Total do ativo		8.279.662.268	Total do passivo e patrimônio		8.279.662.268

Sociedad de Enseñanza Superior S.A. (SESSA)

Demonstración do superavit (déficit) consolidado mensal a junho de 2008
Em Guaranis

	<u>Total</u>
Receita bruta das atividades	
Mensalidades	
Graduação	2.018.035.777
Politécnico	0
Especialização	3.881.207
Mestrado	6.542.506
Extensão	6.977.500
Doutorado	1.250.000
	<hr/> 2.036.686.990 <hr/>
Inscrições no vestibular	0
Taxas acadêmicas	8.511.400
Taxas de clínicas	0
Outras	45.427.264
	<hr/> 53.938.664 <hr/> 2.090.625.654 <hr/>
 Deduções da receita bruta	
Gratuidades - bolsas de estudo	-142.144.516
Devolução/cancelamento mensalidades	0
Cancelamento de taxas	0
Descontos concedidos	0
	<hr/> -142.144.516 <hr/>
 Receita líquida das atividades	 1.948.481.138 <hr/>
 (Despesas) receitas das atividades	
Pessoal - Ensino	-758.314.815
Pessoal - Administrativo	-126.136.132
Serviços prestados por terceiros	-259.868.673
Gerais e administrativas	-138.018.636
Depreciação e amortização	-60.390.672
Provisão para devedores duvidosos	-94.895.295
Receitas financeiras	0
Despesas financeiras	-5.731.137
	<hr/> -1.443.355.360 <hr/>
 Superavit (déficit) das atividades	 505.125.778
 Receitas não operacionais	409.080
Despesas não operacionais	0
Superavit (déficit) do mês/período	<hr/> 505.534.858 <hr/>
Prov. Impuesto a la Renta	-50.553.486 <hr/>
 Resultado Neto	 454.981.364 <hr/> <hr/>



ANEXO 2





GLOSSÁRIO

ABORDAGEM DA RENDA - método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

ABORDAGEM DE ATIVOS - método de avaliação onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) tem seu valor ajustado aos seus valores de mercado.

ABORDAGEM DE MERCADO - método de avaliação onde são adotados múltiplos derivados de preço de vendas de bens similares.

ÁREA ÚTIL - área utilizável do imóvel, medida pela face interna das paredes que o limitam.

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

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 NB-140 da ABNT.

ÁREA HOMOGENEIZADA - área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios fixados pela APSIS, baseado no mercado imobiliário.

ATIVOS TANGÍVEIS - ativos de existência física tais como terrenos, construções, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios.

ATIVOS INTANGÍVEIS - ativos não físicos (marcas, patentes, direitos, contratos, segredo industrial, etc.) que garantem direitos e valor ao seu proprietário.

ATIVOS OPERACIONAIS - bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

ATIVOS NÃO OPERACIONAIS - são aqueles ativos que não estão ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

AVALIAÇÃO - ato ou processo de determinar o valor de uma empresa, participação acionária ou outro ativo.

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.

CAPM - do inglês *Capital Asset Pricing Model* - modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescido 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 numa empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificada dentro do contexto da avaliação.

CAPITALIZAÇÃO - conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

CONTROLE - poder de direcionar a gestão estratégica, política e administrativa de uma empresa.

CUSTO DE CAPITAL - taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.



CVM - Comissão de Valores Mobiliários.

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 - do inglês *Discounted Cash Flow*, que significa fluxo de caixa descontado.

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.

EBIT - do inglês *Earnings Before Interests and Taxes*, que significa Lucro Antes juros e Impostos.

EBTIDA - do inglês *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*, que significa Lucros Antes de Juros, Impostos, depreciação e Amortização.

EMPRESA - entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

ENTERPRISE VALUE - valor econômico da firma.

EQUITY VALUE - valor econômico do patrimônio líquido.

ESTRUTURA DE CAPITAL - composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

FCFF - do inglês *Free Cash Flow to Firm*, que significa 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 de caixa gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e aos acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL - o fluxo de caixa operacional leva em consideração somente as receitas e receitas efetivamente recebidas e desembolsadas, provenientes das operações da companhia.

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

GOODWILL - ativo intangível resultante de nome, reputação, carteira de clientes, lealdade, localização e demais fatores similares que não podem ser identificados separadamente.

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



MEP - Método de Equivalência Patrimonial.

MÉTODO DE AVALIAÇÃO - cada uma das abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de uma empresa, participação acionária ou outro ativo.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO - uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de uma empresa, participação acionária ou outro ativo.

MÚLTIPLO - valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (receita, lucro, volume de clientes, etc.).

PATRIMÔNIO LÍQUIDO A MERCADO - vide abordagem de ativos.

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

Rd (Custo da Dívida) - é uma medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, outros.

Re (Custo de Capital Próprio) - o custo de capital próprio é o 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 alavancagem financeira.

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.

VALOR - preço expresso em quantidade monetária.

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

VALOR DA PERPETUIDADE - valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

VALOR DE DANO ELÉTRICO - É uma 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 tais como sinergia com demais empresas de um investidor, diferentes percepções de risco e desempenhos futuros, etc.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO - É o valor de um bem colocado à venda no mercado, fora do processo produtivo original. Ou seja, é o valor que se apuraria caso o bem, fosse desativado e colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos de desmontagem ou demolição (no caso de imóveis), estocagem e transporte.

VALOR (JUSTO) DE MERCADO - valor pelo qual o bem troca de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma das partes está sob pressão de fazê-lo.

VALOR DE REPOSIÇÃO POR NOVO - valor baseado no que o bem custaria (geralmente ao nível de preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro, em estado de novo, igual ou similar.



VALOR DE SEGURO - É o valor pelo qual uma Companhia de Seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e fundações, exceto em casos especiais.

VALOR DE SUCATA - É o valor do bem no final da sua vida útil, levando-se em consideração os custos de desmontagem ou demolição (em caso de imóveis), estocagem e transportes.

VALOR MÁXIMO DE SEGURO - É o valor máximo do bem pelo qual é recomendável que ele 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, bem com depreciação menor do que 50%, deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

VALOR PRESENTE - valor (em uma data base específica) de um benefício econômico futuro, calculado pela aplicação de uma taxa de desconto.

VALOR RESIDUAL - É o valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada a aquela em que ele se torna sucata, levando-se em consideração que durante o período ele estará em operação.

VIDA ÚTIL - período de tempo no qual o ativo pode gerar benefícios econômicos.

WACC - *do inglês 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).

Pequenos detalhes fazem a diferença

A APSIS faz história há mais de 28 anos. Durante todo esse tempo, participou da história do Brasil e do mundo, em suas diversas mudanças: econômicas, políticas, sociais, culturais e tecnológicas. Hoje, é referência em avaliação de empresas, avaliação de marcas e outros intangíveis, avaliação patrimonial de ativos, consultoria e negócios imobiliários, gestão de ativo fixo e gestão ambiental, com atuação no Brasil e no exterior. É a diferença essencial na conquista de grandes negócios.

Solução

- Serviços especializados em consultoria patrimonial.
- 15.000 laudos emitidos em todo o território nacional.
- Equipes coordenadas por engenheiros pós-graduados, com cursos de extensão no Brasil e no exterior.
- Cumprimento das normas ABNT, CVM, ESA, USPAP, Finep, BNDES e Receita Federal.
- Qualidade internacional de acordo com os padrões da ASA (American Society of Appraisers) e IBA (Institute of Business Appraisers).
- Informações do mercado financeiro online.

avaliação de negócios

Avaliação de empresas
Avaliação de marcas e outros ativos intangíveis
Estudo de viabilidade de projetos
Plano de negócios
Laudos para reorganização societária (Lei das S/A, RIR, FASB, IFRS e outros)
Perícias judiciais

ativo fixo

Inventário patrimonial
Avaliação de ativos
Conciliação de dados (físico x contábil)
Base contábil (cadastro, exportação e importação)
Treinamento, normatização e auditoria de processos



sustentabilidade corporativa

Política de RSA
MDL e Créditos de Carbono
Diagnóstico sócio-ambiental
Desenvolvimento Sustentável (DJSI e ISE)
Auditorias ambientais (Princípios do Equador e outros)
Relatórios de Responsabilidade Social (Ethos e GRI)
Documentos éticos
Gestão da Comunicação



negócios imobiliários

Prospecção de imóveis
Renegociação de contratos de aluguel
Desmobilização
Avaliação imobiliária
Assessoria a investidores e fundos
Gestão de carteira imobiliária
Estudos de vocação e viabilidade
Venda e locação de imóveis



ALL - AMÉRICA LATINA LOGÍSTICA
ALLIANT ENERGY
AMBEV (INTERBREW) - COMPANHIA BRASILEIRA DAS AMÉRICAS
BANCO BANIF
BANCO BRADESCO
BANCO DO BRASIL
BANCO IBI
BANCO ITAÚ
BARBOSA, MÜSSNICH & ARAGÃO ADVOGADOS
BELGO SIDERURGIA (GRUPO ARCELOR)
BHP BILLITON METAIS
BNDES - BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL
BORIS LERNER, FRAZÃO, GARCIA, MALVAR E CONSULTORES
BR - PETROBRAS DISTRIBUIDORA
CAEMI MINERAÇÃO E METALURGIA
CARIOCA CHRISTIANI-NIELSEN ENGENHARIA
CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA
CEG - COMPANHIA DISTRIBUIDORA DE GÁS DO RIO DE JANEIRO
CETUS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
CIA FORÇA E LUZ CATAGUazes LEOPOLDINA
CLARO
COCA-COLA
CONSTRUTORA ANDRADE GUTIERREZ
COTEMINAS - COMPANHIA DE TECIDOS NORTE DE MINAS
CREDICARD
CREDIT SUISSE FIRST BOSTON
CSN - COMPANHIA SIDERÚRGICA NACIONAL
CVRD - COMPANHIA VALE DO RIO DOCE
DIAGEO
DROGASIL
ELETROBRÁS - CENTRAIS ELÉTRICAS BRASILEIRAS
EMBRATEL - EMPRESA BRASILEIRA DE TELECOMUNICAÇÕES
ESSO BRASILEIRA DE PETRÓLEO LIMITADA
FGV - FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS
FINEP - FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS
FLEXTRONICS
FURNAS CENTRAIS ELÉTRICAS
GAFISA S.A
GERDAU AÇO MINAS GERAIS
GOL LINHAS AÉREAS INTELIGENTES
GOLDMAN SACHS
GOUVÊA VIEIRA ADVOGADOS
GP INVESTIMENTOS
GRUPO BRASCAN
GRUPO GLOBO
GRUPO MULTIPLAN
GRUPO OI (TELEMAR)
GRUPO PÃO DE AÇÚCAR
GRUPO VOTORANTIM
HSBC BANK BRASIL
INTELG TELECOM
KEPPEL FELS BRASIL
LAFARGE BRASIL
LIGHT - SERVIÇOS DE ELETRICIDADE
LIQUIGÁS DISTRIBUIDORA
LOBO & IBEAS ADVOGADOS
LOJAS AMERICANAS
LOJAS RENNEN
MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA
MONSANTO DO BRASIL
NESTLÉ BRASIL
PETROBRAS - PETRÓLEO BRASILEIRO
PETROS - FUNDAÇÃO PETROBRÁS DE SEGURIDADE SOCIAL
PINHEIRO NETO ADVOGADOS
PONTO FRIO (GLOBEX UTILIDADES)
PREVI - CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL
REDE RECORD
REPSOL YPF BRASIL
ROLLS-ROYCE ENERGIA
SHELL BRASIL
SHV GÁS BRASIL
SOCIEDADE MICHELIN
SOUZA, CESCON AVEDESIAN, BARRIEU E FLESCH ADVOGADOS
SUL AMÉRICA
TIM BRASIL
UBS PACTUAL
ULHÓA CANTO, REZENDE E GUERRA ADVOGADOS
UNIBANCO UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS
VALESUL ALUMÍNIO
VARIG
VEIRANO ADVOGADOS
VISANET
VIVO
WHITE MARTINS
WORLD MINERALS DO BRASIL



APSYS

A diferença nos grandes negócios.

Rio de Janeiro - RJ
Rua São José, 90 - Grupo 1802
Centro, CEP 20010-020
Tel.: +55 (21) 2212.6850 Fax: +55 (21) 2212.6851

São Paulo - SP
Av. Vereador José Diniz, 3300 - Conj. 808
Campo Belo, CEP 04604-006
Tel.: +55 (11) 2626.0510 Fax: +55 (11) 5041 8206

www.apsis.com.br