



LAUDO DE AVALIAÇÃO

RJ-0348/09-03

1/3 VIAS



LAUDO RJ-0348/09-03

DATA BASE: 31 de dezembro de 2008.

SOLICITANTE: **AGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade em fase de constituição, doravante denominada **AGRE**.

OBJETO: **ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, com sede à Av. Ibirapuera, nº 2.332, Torre 1, 11º andar, Indianópolis, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.794.351/0001-60, doravante denominada **ABYARA**.

OBJETIVO: Determinação do valor contábil das ações de **ABYARA** para fins de incorporação de ações pela **AGRE**, nos termos do art. 252 da Lei nº 6.404, de 15.12.1976 (Lei das S/A).



ÍNDICE

1.INTRODUÇÃO-----	3
2.PRINCÍPIOS E RESSALVAS -----	4
3.LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE -----	5
4.METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO -----	6
5.AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO-----	7
6.CONCLUSÃO -----	10
7.RELAÇÃO DE ANEXOS -----	11



1. INTRODUÇÃO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL Ltda., doravante denominada APSIS, com sede na Rua São José, nº 90 - grupo 1.802, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, foi nomeada para determinar o valor contábil das ações da ABYARA para fins de incorporação de ações pela AGRE, nos termos do art. 252 da Lei nº 6.404, de 15.12.1976 (Lei das S/A).

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais com o cliente. As estimativas utilizadas neste processo estão baseadas no documento e informações, os quais incluem, entre outros, os seguintes:

- Balanço auditado da empresa ABYARA em 31 de dezembro de 2008;
- ITR da ABYARA do 2º trimestre de 2009, encerrado em 30 de junho de 2009.

A APSIS realizou recentemente avaliações para empresas de capital aberto para diversas finalidades nas seguintes empresas:

- AMÉRICA LATINA LOGÍSTICA DO BRASIL S/A
- BANCO PACTUAL S/A
- CIMENTO MAUÁ S/A
- ESTA-EMPRESA SANEADORA TERRITORIAL AGRÍCOLA S/A.
- GEODEX COMMUNICATIONS DO BRASIL S/A
- GERDAU S/A
- HOTÉIS OTHON S/A
- IBEST S/A
- L. R. CIA. BRAS. PRODS. HIGIENE E TOUCADOR S/A
- LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S/A
- LOJAS AMERICANAS S/A

- MINASGÁS S/A DISTRIB. DE GÁS COMBUSTÍVEL
- REPSOL YPF BRASIL S/A
- TAM TRANSPORTES AÉREOS MERIDIONAL S/A
- WAL PETROLEO S/A

A equipe da APSIS responsável pela realização deste trabalho 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)
- BETINA DENGLER
gerente de projetos
- CESAR DE FREITAS SILVESTRE
contador (CRC/RJ 44779/O-3)
- FLÁVIO 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)



2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

Este trabalho obedece criteriosamente os seguintes princípios fundamentais descritos a seguir:

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesse.
- 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.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.
- 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.

- No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
- O relatório foi elaborado pela APSIS e ninguém, a não ser os seus próprios consultores preparou as análises e respectivas conclusões.
- Para efeito de projeção partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo as empresas em questão, que não as listadas no presente relatório.
- O presente relatório atende às especificações e aos critérios estabelecidos pelo USPAP (*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*), além das exigências impostas por diferentes órgãos e regulamentos, no que for aplicável, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM - Comissão de Valores Mobiliários, SUSEP - Superintendência de Seguros Privados, RIR - Regulamento de Imposto de Renda etc.
- Os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para qualidade das respectivas conclusões contidas neste trabalho.



3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste relatório a APSIS utilizou informações e dados de 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 para o uso de AGRE e demais empresas envolvidas no projeto, visando ao objetivo já descrito.
- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais a AGRE ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidas pela empresa e constante neste relatório.



4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

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

Foi examinado o balancete contábil de ABYARA e todos os documentos necessários à elaboração deste laudo, que foi realizado a partir do balanço da ABYARA finalizado em 31 de dezembro de 2008.

Apuraram os peritos que os ativos e os passivos de ABYARA encontram-se devidamente contabilizados.



5. AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Foram examinados os livros de contabilidade ABYARA e todos os demais documentos necessários à elaboração deste laudo.

Foram considerados os seguintes eventos subsequentes ocorridos após a data base do laudo:

- Todas as variações patrimoniais até o dia 30 de junho de 2009, conforme ITR do 2º trimestre de 2009, publicado na CVM;
- Aumento de capital no valor de R\$ 100.238.327,48 (cem milhões, duzentos e trinta e oito mil, trezentos e vinte e sete reais e quarenta e oito centavos) em 12 de agosto de 2009.

Apuraram os peritos que o valor do patrimônio líquido contábil de ABYARA, considerados os eventos ocorridos acima descritos e demonstrados no balanço pro forma apresentado a seguir, é de R\$ 304.423.384,54 (trezentos e quatro milhões, quatrocentos e vinte e três mil, trezentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) ou R\$ 2,90185480 (dois reais vírgula nove zero um oito cinco quatro oito zero centavos) por ação, em 31 de dezembro de 2008.



EMPRESA: ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DATA BASE: 31/12/08

CONTAS RELEVANTES	VALOR (REAIS)			
	CONTABIL	AJUSTES *	AUMENTO DE CAPITAL **	PRO FORMA
ATIVO	670.888.835,71	702.346.519,18	54.180.820,24	756.527.339,42
CIRCULANTE	77.781.246,19	58.590.509,51	54.180.820,24	112.771.329,75
Disponibilidades	5.189.172,02	1.142.951,64	54.180.820,24	55.323.771,88
Contas a receber	10.916,93	20.246,47	0,00	20.246,47
Impostos a recuperar	5.061.989,71	5.488.426,36	0,00	5.488.426,36
Despesas antecipadas	455.724,69	1.900.268,21	0,00	1.900.268,21
Despesas antecipadas financeiras	2.272.891,87	0,00	0,00	0,00
Créditos a Receber Vendas Participação	63.133.000,00	48.173.543,98	0,00	48.173.543,98
Outros créditos	1.657.550,97	1.865.072,85	0,00	1.865.072,85
NÃO CIRCULANTE	593.107.589,52	643.756.009,67	0,00	643.756.009,67
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	33.056.096,52	44.914.758,93	0,00	44.914.758,93
Adiantamentos a terceiros - incorporação	10.245.267,09	9.951.351,98	0,00	9.951.351,98
Partes relacionadas	21.126.536,94	34.014.999,85	0,00	34.014.999,85
Impostos a recuperar	180.495,46	180.495,46	0,00	180.495,46
Despesas antecipadas financeiras	1.503.797,03	767.911,64	0,00	767.911,64
PERMANENTE	560.051.493,00	598.841.250,74	0,00	598.841.250,74
Investimentos	553.574.601,31	592.377.118,32	0,00	592.377.118,32
Imobilizado	5.581.359,67	6.463.275,42	0,00	6.463.275,42
Intangível	895.532,02	857,00	0,00	857,00

* Consideradas as variações patrimoniais até 30 de junho de 2009

** Considerado o aumento de capital em 12 de agosto de 2009



EMPRESA: ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DATA BASE: 31/12/08

CONTAS RELEVANTES	VALOR (REAIS)			
	CONTABIL	AJUSTES *	AUMENTO DE CAPITAL **	PRO FORMA
PASSIVO	482.040.623,79	497.955.337,09	(45.851.382,21)	452.103.954,88
CIRCULANTE	362.106.420,72	343.890.806,17	(45.851.382,21)	298.039.423,96
Empréstimos e financiamentos	231.555.656,43	145.291.773,89	0,00	145.291.773,89
Credores por imóveis compromissados	37.422.296,26	19.439.353,08	0,00	19.439.353,08
Fornecedores	7.083.630,61	7.605.489,39	0,00	7.605.489,39
Provisões sobre folha de pagamento e encargos	1.085.640,68	802.345,07	0,00	802.345,07
Impostos e contribuições a recolher	388.830,09	347.535,64	0,00	347.535,64
Outras contas a pagar	5.553.854,86	856.182,11	0,00	856.182,11
Partes relacionadas	79.016.511,79	169.548.126,99	(45.851.382,21)	123.696.744,78
NÃO CIRCULANTE	119.934.203,07	154.064.530,92	0,00	154.064.530,92
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	119.934.203,07	154.064.530,92	0,00	154.064.530,92
Credores por imóveis compromissados	720.453,53	9.046.345,08	0,00	9.046.345,08
Empréstimos e financiamentos	119.213.749,54	145.018.185,84	0,00	145.018.185,84
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	188.848.211,92	204.391.182,09	100.032.202,45	304.423.384,54
<i>Quantidade de ações</i>	<i>50.852.430</i>	<i>50.852.430</i>	<i>54.054.054</i>	<i>104.906.484</i>
<i>Valor por ação</i>	<i>3,71365168</i>	<i>4,01930020</i>	<i>1,85059575</i>	<i>2,90185480</i>

* Consideradas as variações patrimoniais até 30 de junho de 2009

** Considerado o aumento de capital em 12 de agosto de 2009



6. CONCLUSÃO

À luz dos exames realizados na documentação anteriormente mencionada e tomando por base estudos da APSIS, concluíram os peritos que o valor do patrimônio líquido contábil de ABYARA, considerados os eventos subsequentes anteriormente mencionados, corresponde a R\$ 304.423.384,54 (trezentos e quatro milhões, quatrocentos e vinte e três mil, trezentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) ou R\$ 2,90185480 (dois reais vírgula nove zero um oito cinco quatro oito zero centavos) por ação, em 31 de dezembro de 2008.

Estando o laudo RJ-0348/09-03 concluído, composto por 11 (onze) 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, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 08 de setembro de 2009.

LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Diretor

BETINA DENGLER
Gerente de Projetos

FLÁVIO LUIZ PEREIRA
Contador (CRC/RJ 022016/O-9)



7. RELAÇÃO DE ANEXOS

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

SÃO PAULO - SP
Alameda Franca, 1467, 44
São Paulo - SP CEP: 01422-001
Tel.: + 55 11 2626.0510

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



ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL LEVANTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008

(Em reais)

	Controladora		Controladora
<u>ATIVO</u>	<u>31/12/2008</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>31/12/2008</u>
CIRCULANTE		CIRCULANTE	
Disponibilidades	5.189.172,02	Empréstimos e financiamentos	231.555.656,43
Contas a receber	10.916,93	Credores por imóveis compromissados	37.422.296,26
Impostos a recuperar	5.061.989,71	Fornecedores	7.083.630,61
Despesas antecipadas	455.724,69	Provisões sobre folha de pagamento e encargos	1.085.640,68
Despesas antecipadas financeiras	2.272.891,87	Impostos e contribuições a recolher	388.830,09
Créditos a Receber Vendas Participação	63.133.000,00	Outras contas a pagar	5.553.854,86
Outros créditos	1.657.550,97	Partes relacionadas	79.016.511,79
Total do ativo circulante	<u>77.781.246,19</u>	Total do passivo circulante	<u>362.106.420,72</u>
NÃO CIRCULANTE		NÃO CIRCULANTE	
Realizável a longo prazo:		Exigível a longo prazo:	
Adiantamentos a terceiros - incorporação	10.245.267,09	Credores por imóveis compromissados	720.453,53
Partes relacionadas	21.126.536,94	Empréstimos e financiamentos	119.213.749,54
Impostos a recuperar	180.495,46	Total do passivo não circulante	<u>119.934.203,07</u>
Despesas antecipadas financeiras	1.503.797,03		
Total do ativo realizável a longo prazo	<u>33.056.096,52</u>	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-
Permanente:		Capital social	165.070.250,00
Investimentos	553.574.601,31	Reservas de lucros	23.777.961,92
Imobilizado	5.581.359,67	Lucro / (Prejuizos) acumulados	-
Intangível	895.532,02	Total do patrimônio líquido	<u>188.848.211,92</u>
Total do ativo permanente	560.051.493,00		
Total do ativo não circulante	593.107.589,52		
TOTAL DO ATIVO	<u>670.888.835,71</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>670.888.835,71</u>

ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008

(Em reais)

	Controladora
	<u>31/12/2008</u>
- Serviços Prestados de Assessoria	514.988,65
- Serviços Prestados de Intermediação	401.041,34
- Receitas de Unidades Vendidas	916.029,99
- Impostos sobre as Receitas	(97.922,04)
Receita Operacional Líquida	818.107,95
Custo dos Serviços Prestados	-
Custo dos Serviços Prestados Incorporação	-
Custo das Unidades Vendidos	-
Lucro Bruto	818.107,95
Receitas(Despesas) Operacionais	
- Com Vendas	(2.406.441,45)
- Gerais e Administrativas	(23.897.926,17)
- Honorários da Administração	(2.110.292,99)
- Receitas (Despesas) Financeiras Líquidas	(38.354.106,72)
- Resultado de Equivalência Patrimonial	19.254.835,28
- Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas	81.496.473,87
- Despesas com Emissão e Colocação de Ações	-
	33.982.541,82
Lucro operacional	34.800.649,77
Lucro antes do Imposto de Renda e Contr. Social	34.800.649,77
Imposto de Renda e Contribuição Social do exercício	(4.504.144,19)
Lucro Líquido do Exercício	30.296.505,58
Participação minoritária nos resultados	-
Lucro Líquido do Período	30.296.505,58

ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIA S.A.

Código da Conta	Descrição da Conta	30/6/2009
1	Ativo Total	702.346.519,18
1.01	Ativo Circulante	58.590.509,51
1.01.01	Disponibilidades	1.142.951,64
1.01.01.01	Caixa e Bancos	1.142.951,64
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	0,00
1.01.02	Créditos	7.408.941,04
1.01.02.01	Clientes	20.246,47
1.01.02.01.01	Contas a Receber	20.246,47
1.01.02.01.02	Promitentes Compradores de Imóveis	0,00
1.01.02.02	Créditos Diversos	7.388.694,57
1.01.02.02.01	Impostos a Recuperar	5.488.426,36
1.01.02.02.02	Impostos de Renda e Csl Diferidos	0,00
1.01.02.02.03	Despesas Antecipadas	1.900.268,21
1.01.02.02.04	Adiantamento a Fornecedores	0,00
1.01.02.02.05	Despesas Financeiras Antecipadas	0,00
1.01.02.02.06	Titulos e Valores Mobiliários	0,00
1.01.03	Estoques	17.183.828,00
1.01.03.01	Imóveis a Comercializar - Terrenos	0,00
1.01.03.02	Imóveis a Comercializar - em Construção	17.183.828,00
1.01.04	Outros	32.854.788,83
1.01.04.01	Outros Créditos	1.865.072,85
1.01.04.02	Créditos a Receber Vendas Participação	30.989.715,98
1.02	Ativo Não Circulante	643.756.009,67
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	44.914.758,93
1.02.01.01	Créditos Diversos	10.899.759,08
1.02.01.01.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	0,00
1.02.01.01.02	Adiantamento a terceiros - incorporação	2.883.672,91
1.02.01.01.03	Contas a Receber	0,00
1.02.01.01.04	Impostos a Recuperar	180.495,46
1.02.01.01.05	Despesas Antecipadas	0,00
1.02.01.01.06	Outros Créditos	0,00
1.02.01.01.07	Despesas Financeiras Antecipadas	767.911,64
1.02.01.01.08	Imposto de Renda e Csl Diferido	0,00
1.02.01.01.09	Estoques de Terrenos a Comercializar	7.067.679,07
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	34.014.999,85
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0,00
1.02.01.02.02	Com Controladas	34.014.999,85
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0,00
1.02.01.03	Outros	0,00
1.02.01.03.01	Adiantamentos a Terceiros - Incorporação	2.883.672,91
1.02.01.03.02	Impostos a Recuperar	180.495,46
1.02.01.03.03	Despesas Financeiras Antecipadas	729.929,64
1.02.02	Ativo Permanente	598.841.250,74
1.02.02.01	Investimentos	592.377.118,32
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0,00
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0,00
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	592.377.118,32
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0,00
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0,00
1.02.02.01.06	Participação em Controladas - Ágio	0,00
1.02.02.02	Imobilizado	6.463.275,42
1.02.02.02.01	Custo	9.246.547,70
1.02.02.02.02	Depreciação	-2.783.272,28
1.02.02.03	Intangível	857,00
1.02.02.04	Diferido	0,00

ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIA S.A.

Código da Conta	Descrição da Conta	30/6/2009
2	Passivo Total	702.346.519,18
2.01	Passivo Circulante	343.890.806,17
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	145.291.773,89
2.01.02	Debêntures	0,00
2.01.03	Fornecedores	7.605.489,39
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	347.535,64
2.01.04.01	Impostos e Contribuições a Recolher	347.535,64
2.01.05	Dividendos a Pagar	0,00
2.01.05.01	Dividendos a Pagar	0,00
2.01.06	Provisões	802.345,07
2.01.06.01	Provisão sobre Folha e Encargos	802.345,07
2.01.06.02	Provisão Imposto de Renda e Csl	0,00
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	169.548.126,99
2.01.07.01	Partes Relacionadas	169.548.126,99
2.01.08	Outros	20.295.535,19
2.01.08.01	Outras Contas a Pagar	855.668,11
2.01.08.02	Partes Relacionadas	0,00
2.01.08.03	Credores por Imovéis Compromissados	19.439.353,08
2.01.08.04	Adiantamentos a Clientes	0,00
2.01.08.05	Contingencias	514,00
2.02	Passivo Não Circulante	154.064.530,92
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	154.064.530,92
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	145.018.185,84
2.02.01.02	Debêntures	0,00
2.02.01.03	Provisões	0,00
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0,00
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0,00
2.02.01.06	Outros	9.046.345,08
2.02.01.06.01	Outros	0,00
2.02.01.06.02	Credores por Imovéis Compromissados	9.046.345,08
2.02.01.06.03	Adiantamento a Clientes	
2.02.01.06.04	Outras Contas a Pagar	
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0,00
2.04	Part. de Acionistas Não Controladores	
2.05	Patrimônio Líquido	204.391.182,09
2.05.01	Capital Social Realizado	165.070.250,00
2.05.01.01	Capital Social	165.070.250,00
2.05.02	Reservas de Capital	0,00
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0,00
2.05.03.01	Ativos Próprios	0,00
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0,00
2.05.04	Reservas de Lucro	23.776.389,59
2.05.04.01	Legal	1.188.819,43
2.05.04.02	Estatutária	0,00
2.05.04.03	Para Contingências	0,00
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0,00
2.05.04.05	Retenção de Lucros	16.940.570,16
2.05.04.05.01	Reserva para Investimentos	16.940.570,16
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	5.647.000,00
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0,00
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0,00
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0,00
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0,00
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0,00
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	15.544.542,50
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0,00

ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIA S.A.

Código da Conta	Descrição da Conta	39.994,00
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	61.162,45
3.01.01	Serviços Prestados de Assessoria	61.162,45
3.01.02	Serviços Prestados de Intermediação	-
3.01.03	Receitas de Imóveis Vendidos	-
3.02	Deduções da Receita Bruta	-
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	61.162,45
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	- 3.314.692,35
3.04.01	Custo de Serv. Prest. e Unid. Vendidas	- 3.314.692,35
3.05	Resultado Bruto	- 3.253.529,90
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	18.798.072,40
3.06.01	Com Vendas	-
3.06.01.01	Despesas com Vendas	-
3.06.02	Gerais e Administrativas	- 17.922.214,55
3.06.02.01	Gerais e Administrativas	- 17.381.278,55
3.06.02.02	Honorários de Administração	- 540.936,00
3.06.03	Financeiras	- 4.860.326,40
3.06.03.01	Receitas Financeiras	-
3.06.03.02	Despesas Financeiras	- 4.860.326,40
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	-
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	19.786.934,53
3.06.05.01	Despesas com Emissão/Colocação de Ações	-
3.06.05.02	Outras Despesas Operacionais	-
3.06.05.03	Outras Receitas Operacionais	19.786.934,53
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	21.793.678,82
3.06.06.01	REsultado da Equivalência Patrimonial	21.793.678,82
3.07	Resultado Operacional	15.544.542,50
3.08	Resultado Não Operacional	-
3.08.01	Receitas	-
3.08.01.01	Receitas	-
3.08.02	Despesas	-
3.08.02.01	Despesas	-
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	15.544.542,50
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	-
3.10.01	Corrente	-
3.11	IR Diferido	-
3.11.01	Imposto de Renda e CslI Diferido	-
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	-
3.12.01	Participações	-
3.12.01.01	Participação Minonitária no Resultado	-
3.12.02	Contribuições	-
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	-
3.14	Part. de Acionistas Não Controladores	-
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	15.544.542,50



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

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

Competência



- 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.



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



Confiança



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



Credibilidade

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 DI (TELEMAR)
GRUPO PAO DE ACÚCAR
GRUPO VOTORANTIM
HSBC BANK BRASIL
INTELLIG TELECOM
KEPPEL FELS BRASIL
LAFARGE BRASIL
LIGHT - SERVIÇOS DE ELETRICIDADE
LIQUIGÁS DISTRIBUIDORA
LOBO & IBEAS ADVOGADOS
LOJAS AMERICANAS
LOJAS RENNER
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 AVEDISSIAN, BARRIEU E FLESCH ADVOGADOS
SUL AMÉRICA
TIM BRASIL
UBS PACTUAL
ULHÔA CANTO, REZENDE E GUERRA ADVOGADOS
UNIBANCO UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS
VALESUL ALUMÍNIO
VARIG
VEIRANO ADVOGADOS
VISANET
VIVO
WHITE MARTINS
WORLD MINERALS DO BRASIL

Patrimônio

clientes apsis

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
Alameda Franca, 1467 - Conj. 44
Jardim Paulista - CEP 01422-001
Tel.: +55 (11) 2626.0510 Fax: +55 (11) 3061.5879

www.apsis.com.br



APSYS 30 anos

A diferença nos grandes negócios.