

*Laudo de Avaliação*

SP-0050/13-02

*COMPANHIA DE BEBIDAS  
DAS AMÉRICAS - AMBEV*

**LAUDO:** SP-0050/13-02

**DATA BASE:** 26 de abril de 2013.

**SOLICITANTE:** **AMBEV S.A.**, sociedade anônima, com sede à Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 3º Andar, Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.526.557/0001-00, doravante denominada **Companhia**.

**OBJETO:** Ações ordinárias (ON) e preferenciais (PN) de emissão da **COMPANHIA DE BEBIDAS DAS AMÉRICAS - AMBEV**, sociedade anônima aberta, com sede à Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 4º Andar, Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.808.708/0001-07, doravante denominada **AMBEV**.

**OBJETIVO:** Apuração do valor das ações de emissão da **AMBEV**, negociadas sob o código AMBV3 e AMBV4 na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBovespa"), para fins de suportar aumento de capital, a ser realizado no âmbito da incorporação de ações proposta, nos termos dos artigos 8º e 252 da Lei nº 6.404/76 ("Lei das S.A.").



## SUMÁRIO EXECUTIVO

A APSIS foi nomeada pela Companhia para apurar o valor econômico com base no valor de mercado das ações da AMBEV pela Abordagem de Mercado (cotação de ações), para fins de suportar o aumento do capital social da Companhia, resultante da reestruturação societária informada no Fato Relevante de 07 de dezembro de 2012, nos termos da Lei das S.A.

Conforme mencionado acima, a AMBEV divulgou, em 07 de dezembro de 2012, Fato Relevante (Anexo 1) sobre proposta de reorganização societária para migrar a estrutura acionária corrente, com duas espécies de ações (ordinárias e preferenciais), para estrutura com classe única de ações ordinárias.

A proposta de reestruturação societária dar-se-á por meio da incorporação, pela Companhia, sociedade controlada por Interbrew International B.V. (“IIBV”), subsidiária da Anheuser-Busch InBev S.A./N.V. (“ABI”), de todas as ações de emissão da AMBEV que não sejam de propriedade da incorporadora na data da assembleia geral que deliberar sobre o tema (“Incorporação de Ações”).

Tal Incorporação de Ações resultará na entrega aos acionistas da AMBEV, titulares de ações ordinárias ou preferenciais, de ações ordinárias de emissão da Companhia.

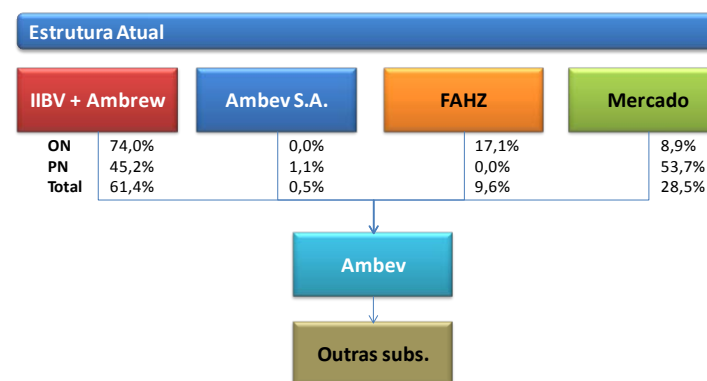
Para fins da Incorporação de Ações, serão atribuídos valores iguais às ações ordinárias e preferenciais da AMBEV.

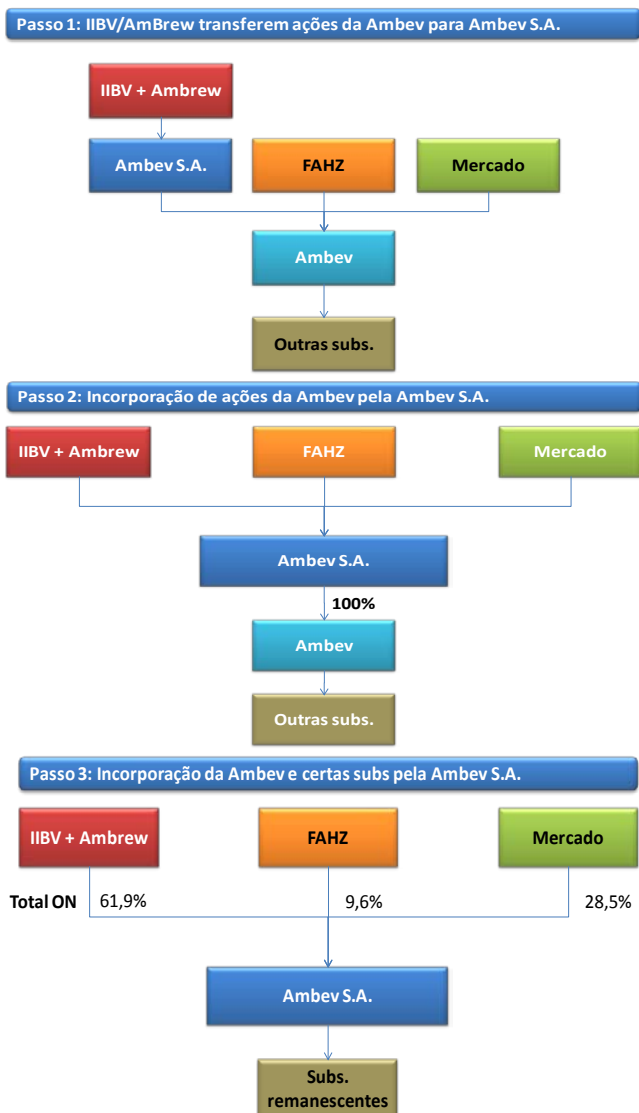
A reorganização societária contemplará passos preliminares à Incorporação de Ações, incluindo a contribuição ao capital da Companhia da totalidade das

ações da AMBEV de titularidade da ABI, detidas através da IIBV e da Ambrew S.A. (“Ambrew”), esta também subsidiária da ABI.

Uma vez concluídos todos os procedimentos para a transferência das operações da AMBEV à Companhia, pretende-se que a AMBEV - que, com a Incorporação de Ações, passará a ser subsidiária integral da Companhia - seja incorporada pela Companhia, juntamente com outras subsidiárias da AMBEV, com vistas a simplificar ainda mais a estrutura societária do grupo.

Os diagramas a seguir indicam os passos da proposta de reestruturação societária:





Para tanto, a APSIS foi contratada para elaborar o laudo de avaliação a valor econômico com base no valor de mercado das ações de emissão da AMBEV, para dar suporte ao aumento de capital no âmbito da Incorporação de Ações.

### VALOR FINAL ENCONTRADO

Inicialmente, avaliamos o valor de cada ação ordinária e preferencial emitida pela AMBEV, com base na cotação das ações no período entre 15 de março de 2013 e 26 de abril de 2013. Em seguida, multiplicamos o total de cada uma das espécies de ações, desconsiderando-se as ações mantidas em tesouraria, pela média das suas respectivas cotações, obtendo como resultado o valor total das ações de emissão da AMBEV, desconsideradas as ações em tesouraria. Após, dividimos o valor encontrado pelo total das ações de emissão da AMBEV, excluindo as ações mantidas em tesouraria, e concluímos que o valor de cada ação, seja ela ordinária ou preferencial, é de R\$ 81,314872, conforme quadro demonstrativo abaixo:

PERÍODO DE: 15/03/2013 - 26/04/2013			
Ações	ON	PN	Total
Número total de ações	1.757.986.238	1.374.440.294	3.132.426.532
Número total excluindo ações em tesouraria	1.757.503.251	1.374.373.304	3.131.876.555
Cotação média da ação - R\$	80,74	82,05	
Valor Total - R\$ Mil	141.900.812	112.767.330	254.668.142
<b>Valor por Ação - R\$</b>			<b>81,314872</b>

Para elaboração da presente avaliação, consideramos que, em 26 de abril de 2013, o capital social da AMBEV estava dividido em 3.132.427 mil ações, incluindo as ações em tesouraria, sendo 1.669.193 mil ações de titularidade da IIBV, 254.301 mil ações de titularidade da Ambrew e 14.975 mil ações de titularidade da Companhia, e as demais ações de titularidade dos acionistas



minoritários e da Fundação Antonio e Helena Zerrenner Instituição Nacional de Beneficência ("FAHZ").

Nesse sentido, procedemos à avaliação das 1.193.406.996 ações de emissão da AMBEV de titularidade dos acionistas minoritários e da FAHZ, que serão contribuídas ao capital social da Companhia em virtude da Incorporação de Ações, concluindo que o valor total destas é de pelo menos R\$97.041.737.123,64, conforme demonstrado abaixo:

PERÍODO DE: 15/03/2013 - 26/04/2013			
Ações	ON	PN	Total
Ações a serem contribuídas	455.963.491	737.443.505	1.193.406.996
Valor por Ação - R\$			81,314872
<b>Valor Total - R\$ Mil</b>			<b>97.041.737</b>



## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO .....	6
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS .....	7
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE .....	8
4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO .....	9
5. CARACTERIZAÇÃO DE AMBEV .....	10
6. PREMISSAS E MODELAGEM DA AVALIAÇÃO .....	11
7. CONCLUSÃO .....	20
8. RELAÇÃO DE ANEXOS .....	21



## 1. INTRODUÇÃO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., com sede à Rua da Assembleia, nº 35, 12º andar, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.281.922/0001-70 (“AP SIS”), foi nomeada pela Companhia para apurar o valor econômico com base no valor de mercado das ações da AMBEV a serem incorporadas pela Companhia (cotação de ações), para fins de aumento de capital, nos termos dos artigos 8º e 252 da Lei das S.A.

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

- Cotação em bolsa das ações ordinárias e preferenciais emitidas pela AMBEV, no período de 15/03/2013 até 26/04/2013;
- Demonstrações financeiras padronizadas da AMBEV relativas ao exercício encerrado, em 31/12/2012; e
- Aviso aos Acionistas referente ao aumento de capital divulgado em 01/02/2013.

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

- AMILCAR DE CASTRO  
Diretor Comercial
- ANA CRISTINA FRANÇA DE SOUZA  
Vice-Presidente  
Engenheira civil, Pós-graduada em Ciências Contábeis (CREA/RJ 1991103043)
- ANTONIO LUIZ FEIJÓ NICOLAU  
Diretor
- DANIEL GARCIA  
Gerente de Projetos
- ERIVALDO ALVES DOS SANTOS FILHO  
Contador (CRC/RJ-100990/O-1)
- LUCILIA NICOLINI  
Contadora (CRC/SP-107639/O-6)
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA  
Vice-Presidente  
Engenheiro mecânico, Mestre em Administração de Empresas (CREA/RJ 1989100165)
- MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON  
Diretora Técnica (CRC/SP-143169/O-4)
- MÁRCIA MOREIRA FRAZÃO DA SILVA  
Diretora (CRC/RJ-106548/O-3)
- RENATA POZZATO CARNEIRO MONTEIRO  
Vice-Presidente
- RICARDO DUARTE CARNEIRO MONTEIRO  
Presidente  
Engenheiro civil, Pós-graduado em Engenharia Econômica (CREA/RJ 1975102453)
- SERGIO FREITAS DE SOUZA  
Diretor  
Economista (CORECON/RJ 23521-0)



## 2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

As informações a seguir são importantes e devem ser cuidadosamente lidas.

O Laudo objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou nos seus respectivos controladores ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito ou comunhão de interesses, atual ou potencial, com as companhias envolvidas, seus respectivos controladores, ou em face de acionistas minoritários das mesmas, ou no tocante à própria operação.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Laudo.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas e citadas no referido Laudo.
- O Laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo.
- O Laudo foi elaborado pela APSIS e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Laudo atende a recomendações e critérios estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) e International Valuation Standards Council (IVSC), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central do Brasil, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) etc.
- O controlador e os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas neste trabalho.





### 3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste Laudo, a APSIS utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração da AMBEV ou obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para este Laudo 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. Sendo assim, a APSIS não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras da AMBEV.
- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais à Companhia, a seus acionistas, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela AMBEV e constantes neste Laudo.
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso da Companhia, seus acionistas, da AMBEV e demais entidades ou pessoas físicas envolvidas no e para fins do aumento de capital que se pretende implementar. Portanto, este Laudo 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.
- Esta avaliação não reflete eventos e seus impactos, ocorridos após a data de emissão deste Laudo.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso indevido deste Laudo.
- Destacamos que a compreensão da conclusão deste Laudo ocorrerá mediante a sua leitura integral e de seus anexos, não devendo, portanto, serem extraídas conclusões de sua leitura parcial, que podem ser incorretas ou equivocadas.



## 4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

### ABORDAGENS DE AVALIAÇÃO

Três tipos de abordagens podem ser utilizadas para a determinação de valor de um ativo. São elas:

- Abordagem de Mercado - o valor justo do ativo é estimado através da comparação com ativos semelhantes ou comparáveis, que tenham sido vendidos ou listados para venda no mercado primário ou secundário;
- Abordagem de Custo - mede o investimento necessário para reproduzir um ativo semelhante, que apresente uma capacidade idêntica de geração de benefícios. Esta abordagem parte do princípio da substituição, onde um investidor prudente não pagaria mais por um ativo do que o custo para substituir o mesmo por um substituto pronto/feito comparável; e
- Abordagem da Renda - define o valor do ativo como sendo o valor atual dos benefícios futuros que resultam do seu direito de propriedade. O valor justo dos fluxos de caixa futuros que o ativo irá gerar durante a sua vida útil é projetado com base em atuais expectativas e suposições sobre condições futuras. Vale ressaltar, entretanto, que os efeitos sinérgicos ou estratégicos diferentes daqueles realizados por participantes do mercado não devem ser incluídos nos fluxos de caixa projetados.

Na presente avaliação foi adotada a abordagem de mercado para determinação do valor econômico com base no valor de mercado das ações emitidas pela AMBEV. No caso da AMBEV, a abordagem de mercado é indicada em função de suas ações possuírem negociação em bolsa, que reflete de forma direta a análise de todos os participantes do mercado.

### ABORDAGEM DE MERCADO: COTAÇÃO EM BOLSA

A metodologia adotada no presente Laudo visa a avaliar o valor de mercado das ações ordinárias e preferenciais emitidas pela AMBEV com base na média ponderada pelo volume financeiro das cotações históricas em bolsa, dentro de um determinado período, para determinar o valor econômico da AMBEV.

Esta metodologia sugere que o valor econômico com base no valor de mercado das ações reflete a expectativa dos investidores em relação ao desempenho da empresa no futuro. Partindo-se deste princípio, e considerando o conceito de eficiência de mercado, que determina que todos os seus agentes possuam as informações necessárias para avaliar o retorno esperado destas ações, o preço das ações representa o seu valor determinado pelo mercado.



## 5. CARACTERIZAÇÃO DE AMBEV

**ambev** A AMBEV é uma companhia aberta sediada em São Paulo e integra a maior plataforma de produção e comercialização de cervejas do mundo: a Anheuser-Busch InBev.

Atualmente, é a terceira maior companhia de bebidas do mundo em valor de mercado e produz cervejas, refrigerantes e bebidas não carbonatadas.

A AMBEV mantém operações em 16 países, a partir de 5 unidades de negócio: Cerveja Brasil; RefrigeNanc Brasil, com refrigerantes, bebidas não alcoólicas e não carbonatadas; LAS (Argentina, Bolívia, Chile, Paraguai, Peru, Equador e Uruguai); Hila-ex (São Vicente, Antigua, Dominica, Guatemala, Nicarágua, El Salvador e República Dominicana) e Canadá.

Em 2012, a AMBEV atingiu volume de vendas de 169,84 milhões de hectolitros de bebidas e receita líquida de R\$ 32 bilhões, representando um crescimento de 18,8% em relação a 2011.



## 6. PREMISSAS E MODELAGEM DA AVALIAÇÃO

Na análise feita pela APSIS, levou-se em consideração o preço de cada ação ordinária e preferencial emitida pela AMBEV, negociada na BM&FBovespa. Em seguida, multiplicamos o total de cada uma das espécies de ações, desconsiderando-se as ações mantidas tesouraria, pela média das suas respectivas cotações, obtendo como resultado o valor total das ações de emissão da AMBEV. Após, dividimos o valor encontrado pelo total das ações de emissão da AMBEV, excluindo as ações mantidas em tesouraria, e encontramos o valor de cada ação, seja ela ordinária ou preferencial, conforme detalhado abaixo.

Para esta avaliação, foram utilizados os seguintes dados e premissas:

- As cotações das ações AMBV3 e AMBV4, respectivamente ações ordinárias e ações preferenciais da AMBEV, foram retiradas do banco de dados *Bloomberg* em 26/04/2013;
- Na data desta avaliação, a AMBEV possuía a seguinte composição acionária:

Quantidade de Ações - ON e PN (Mil)	
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	1.757.986
Preferenciais	1.374.440
<b>Total</b>	<b>3.132.427</b>

- Na mesma data, das 3.132.427 mil ações em que o capital social da AMBEV estava dividido, IIBV, Ambrew e a Companhia eram titulares de 1.669.193 mil, 254.301 mil e 14.975 mil ações,

respectivamente, e as demais de titularidade dos acionistas minoritários e da FAHZ.

- As ações mantidas em tesouraria não foram consideradas:

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2012
Em Tesouraria	
Ordinárias	483
Preferenciais	67
<b>Total</b>	<b>550</b>

- Para apurar o valor econômico com base no valor de mercado das ações emitidas pela AMBEV, foi considerada a seguinte amostra:
  - 30 pregões imediatamente anteriores à data base do laudo, portanto, série com início em 15/03/2013 e término em 26/04/2013;
  - Coleta de quantidades e volumes financeiros negociados, no período acima citado, para os títulos AMBV3 (ON) e AMBV4 (PN) no banco de dados da *Bloomberg*. Os dados considerados refletem os negócios realizados na BM&FBovespa até o encerramento do pregão (período diurno), ou seja, não foram computados os negócios realizados no período After-Market. As séries de dados estão ajustadas pelos proventos declarados;
  - Apuração dos preços médios dos títulos AMBV3 (ON) e AMBV4 (PN) nos últimos 30 pregões, ponderados pelo volume financeiro negociado, ou seja, pelo resultado da divisão



entre o volume total financeiro e o total de títulos negociados no período acima identificado;

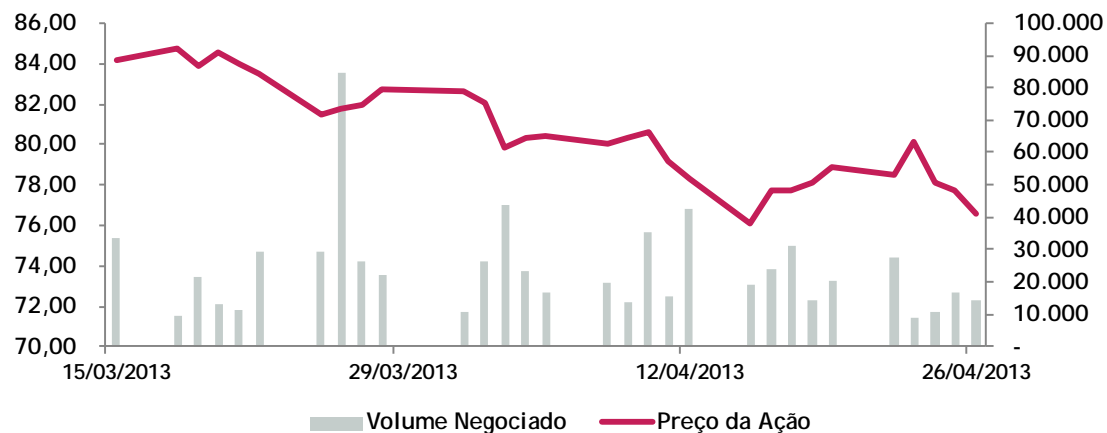
Com base nestas informações, os preços médios das ações ordinárias e preferenciais da AMBEV e o preço médio ponderado de todas as ações emitidas pela AMBEV são os seguintes:

- a) AMBV3 (ON): R\$ 80,74;
- b) AMBV4 (PN): R\$ 82,05;
- c) Preço médio ponderado considerando todas as ações:  
R\$ 81,314872.

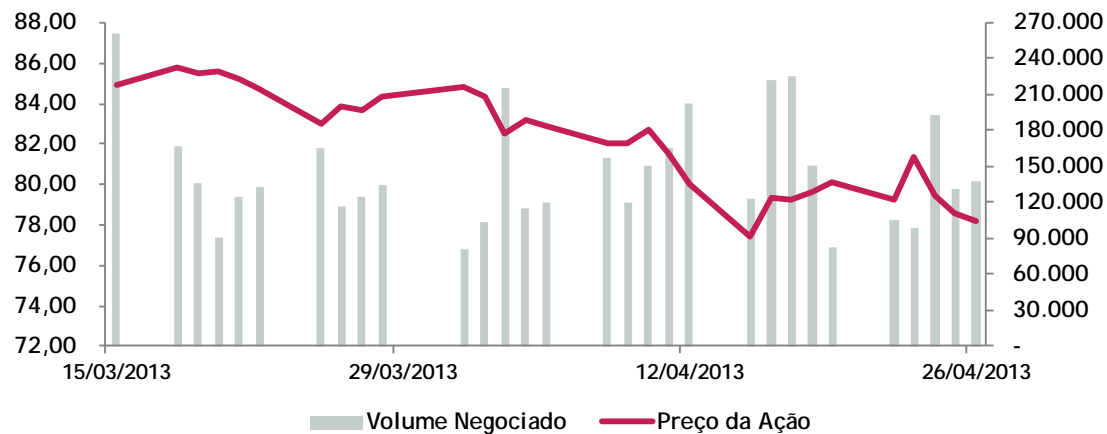


Os gráficos a seguir demonstram a variação do preço das ações no período analisado:

**Preço da Ação (R\$) x Volume Negociado (R\$ Mil): AMBV3 (ON)**



**Preço da Ação (R\$) x Volume Negociado (R\$ Mil): AMBV4 (PN)**



#### VALOR ECONÔMICO COM BASE NO VALOR DE MERCADO DAS AÇÕES DE AMBEV

Sintetizando os itens anteriormente mencionados, detalhados no Anexo 3, chegamos aos seguintes valores:

PERÍODO DE: 15/03/2013 - 26/04/2013			
Ações	ON	PN	Total
Número total de ações	1.757.986.238	1.374.440.294	3.132.426.532
Número total excluindo ações em tesouraria	1.757.503.251	1.374.373.304	3.131.876.555
Cotação média da ação - R\$	80,74	82,05	
Valor Total - R\$ Mil	141.900.812	112.767.330	254.668.142
<b>Valor por Ação - R\$</b>			<b>81,314872</b>

#### VALOR ECONÔMICO COM BASE NO VALOR DE MERCADO DAS AÇÕES A SEREM CONTRIBUÍDAS NA COMPANHIA

Multiplicando o valor por ação calculado na tabela acima pelo número de ações a serem contribuídas ao capital social da Companhia em decorrência da Incorporação de Ações (ou seja, excluindo as 1.669.193 mil ações de titularidade da IIBV, 254.301 mil ações de titularidade da Ambrew e 14.975 mil ações já de titularidade da Companhia), chegamos aos seguintes valores:

PERÍODO DE: 15/03/2013 - 26/04/2013			
Ações	ON	PN	Total
Ações a serem contribuídas	455.963.491	737.443.505	1.193.406.996
Valor por Ação - R\$			81,314872
<b>Valor Total - R\$ Mil</b>			<b>97.041.737</b>



#### Legislação Aplicável - art. 170 da Lei das S.A.

- Conforme disposto no art. 170 da Lei das S.A., "*depois de realizados 3/4 (três quartos), no mínimo, do capital social, a companhia pode aumentá-lo mediante subscrição pública ou particular de ações.*

*§1º O preço de emissão deverá ser fixado, sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas, ainda que tenham direito de preferência para subscrevê-las, tendo em vista, alternativa ou conjuntamente:*

*I - a perspectiva de rentabilidade da companhia; II - o valor do patrimônio líquido da ação; III - a cotação de suas ações em Bolsa de Valores ou no mercado de balcão organizado, admitido ágio ou deságio em função das condições do mercado.*

*§2º A assembleia-geral, quando for de sua competência deliberar sobre o aumento, poderá delegar ao conselho de administração a fixação do preço de emissão de ações a serem distribuídas no mercado.*

*§3º A subscrição de ações para realização em bens será sempre procedida com observância do disposto no artigo 8º, e a ela se aplicará o disposto nos §§2º e 3º do artigo 98.*

*§4º As entradas e as prestações da realização das ações poderão ser recebidas pela companhia independentemente de depósito bancário.*

*§5º No aumento de capital observar-se-á, se mediante subscrição pública, o disposto no artigo 82, e se mediante subscrição particular, o que a respeito for deliberado pela assembleia-geral ou pelo conselho de administração, conforme dispuser o estatuto.*

*§6º Ao aumento de capital aplica-se, no que couber, o disposto sobre a constituição da companhia, exceto na parte final do §2º do artigo 82.*

*§7º A proposta de aumento do capital deverá esclarecer qual o critério adotado, nos termos do §1º deste artigo, justificando pormenorizadamente os aspectos econômicos que determinaram a sua escolha."*

#### Consideração:

- Dessa forma, infere-se que o art. 170 da Lei das S.A. possui o valor de cotação em bolsa como um dos critérios aceitos para justificar o preço de emissão de ações em aumentos de capital, embora não determine como essa cotação deva ser obtida (ou seja, se deve se aplicar a média de um período mínimo determinado ou se uma cotação individual e recente já seria suficiente). A esse respeito, não encontramos manifestação da Comissão de Valores Mobiliários - CVM -, embora no Parecer de Orientação CVM nº 01/78 a autarquia entenda que o preço deverá ser justificado pela administração da empresa.





#### Legislação Aplicável - art. 252 da Lei das S.A.

- Conforme disposto no art. 252 da Lei das S.A., *"a incorporação de todas as ações do capital social ao patrimônio de outra companhia brasileira, para convertê-la em subsidiária integral, será submetida à deliberação da assembleia-geral das duas companhias mediante protocolo e justificação, nos termos dos artigos 224 e 225.*

*§1º A assembleia-geral da companhia incorporadora, se aprovar a operação, deverá autorizar o aumento do capital, a ser realizado com as ações a serem incorporadas e nomear os peritos que as avaliarão; os acionistas não terão direito de preferência para subscrever o aumento de capital, mas os dissidentes poderão retirar-se da companhia, observado o disposto no art. 137, II, mediante o reembolso do valor de suas ações, nos termos do art. 230.*

*§2º A assembleia-geral da companhia cujas ações houverem de ser incorporadas somente poderá aprovar a operação pelo voto de metade, no mínimo, das ações com direito a voto, e se a aprovar, autorizará a diretoria a subscrever o aumento do capital da incorporadora, por conta dos seus acionistas; os dissidentes da deliberação terão direito de retirar-se da companhia, observado o disposto no art. 137, II, mediante o reembolso do valor de suas ações, nos termos do art. 230.*

*§3º Aprovado o laudo de avaliação pela assembleia-geral da incorporadora, efetivar-se-á a incorporação e os titulares das ações incorporadas receberão diretamente da incorporadora as ações que lhes couberem."*

#### Consideração:

- Dessa forma, infere-se que o artigo 252 da Lei das S.A. trata da incorporação de ações, mas não estabelece critério por meio do qual as ações devam ser emitidas.



## Ordenamento jurídico - doutrina

- **Eizirik, Nelson (1998): Reforma das S.A. & do Mercado de Capitais, 2ª edição revista e aumentada, p. 98/99, Rio de Janeiro: Renovar**

*“Nos termos do novo §7º do artigo 170 da Lei das S.A., a proposta de aumento de capital deverá esclarecer qual o critério adotado para a fixação do preço de emissão das ações, justificando pormenorizadamente os aspectos econômicos que determinaram a sua escolha. Ou seja, cabe ao órgão competente da companhia explicitar as razões econômicas que estão a legitimar o preço de emissão das ações. Quando o parâmetro escolhido for a cotação das ações no mercado secundário, deverá a justificativa ser acompanhada por documento emitido pela Bolsa de Valores ou pela entidade do mercado de balcão onde os títulos são transacionados, que demonstre o volume de negócios realizados nos últimos meses e os preços praticados no mercado.”*
  
- **Requião, Rubens (2003): Curso de Direito Comercial, 23ª edição atualizada, 2º volume, p. 67, São Paulo: Saraiva**

*“Esse preço de emissão de ações a serem colocadas no mercado pode ser fixado pelo conselho de administração, por delegação da assembléia geral, quando couber a esta competência para deliberar sobre o aumento. Mas a proposta de aumento do capital não poderá ser arbitrária ou aleatória. O novo §7º do artigo 170, introduziu pela Lei nº 9457/97, estabelece que a “proposta de aumento do capital deverá esclarecer qual o critério adotado, nos termos do §1º deste artigo, justificando pormenorizadamente os aspectos econômicos que determinaram a sua escolha.”*
  
- **Comparato, Fábio Konder (1991): A Fixação do Preço de Emissão das Ações no Aumento do Capital da Sociedade Anônima, Revista de Direito Mercantil Industrial Econômico e Financeiro, Ano XXX, nº 81, janeiro-março, p. 80/81/84/85**
  - *“[...] Diz-se, aí, que o preço de emissão deve ser fixado “tendo em vista”, três valores econômicos dos títulos. A expressão legal “tendo em vista” deve ser sublinhada. Ela não indica uma determinação precisa, do tipo “pela média de tais e tais valores” ou então, “por este ou aquele valor”. O “ter em vista”, no caso, significa levar em consideração, ou ter em conta; o que importa em conferir ao órgão societário que fixa o preço de emissão de ações uma certa latitude de apreciação, ou um perímetro decisório. [...] Sumariando, em conclusão, a exposição que acaba de ser feita, podemos afirmar: 1) que a norma do artigo 170 §1º da Lei de Sociedade por Ações não fixa um comportamento formalista ou estritamente vinculado, para o órgão societário incumbido de determinar o preço de emissão de ações de aumento de capital, mas confere-lhe um poder discricionário, pela fixação de uma quadro de referências, dentro do qual pode ser determinado esse preço, de acordo com as circunstâncias de cada caso concreto e em função do interesse societário dos minoritários.”*



## Transações Similares

O estudo de transações similares demonstra que não existe um período pré-determinado para a fixação das cotações consideradas em operações de incorporação para fixação das relações de troca. A determinação da cotação média (apurada para um período definido) é uma prerrogativa, com as devidas justificativas, dos administradores da companhia.

A tabela abaixo resume algumas operações ilustrativas da utilização de períodos distintos em operações de substituição ou de troca de ações:

Empresa	Data	Período Utilizado
Bradesco (BBDC3 x BBDC4)	out/09	30 pregões
Energisa Sergipe e Energisa	jun/09	22 pregões
Itau e Unibanco	nov/08	45 pregões
Bovespa Holding S.A. e Nova Bolsa	abr/08	30 pregões

Em resumo, não há um referencial definido como melhor prática no mercado, apenas um parâmetro de referência que varia entre 22 (vinte e dois) até 45 (quarenta e cinco) últimos pregões para se estabelecer a média da cotação das ações no mercado.



### Momento econômico e escolha do período de avaliação

O cenário internacional continua volátil, embora os riscos de ruptura sejam limitados. O crescimento econômico global continua em ritmo moderado, justificado pelos ajustes fiscais em algumas das principais economias. As disparidades entre as principais regiões têm se mantido: forte crescimento no mercado chinês, ritmo moderado nos EUA e estagnação na Europa. A expectativa é que as taxas de juros internacionais continuem muito baixas por período prolongado.

No mercado doméstico, o governo brasileiro tem reagido ao baixo crescimento com medidas para incentivar o consumo e investimento, ações que podem resultar em aceleração econômica ao longo de 2013. As condições de emprego e renda devem sustentar a alta do consumo familiar. Tal aceleração tende a continuar pressionando a inflação, especialmente pelos preços de serviços e de produtos importados. Em relação à taxa de juros, a tendência é que níveis baixos de juros sejam mantidos no longo prazo, apesar das prováveis elevações na taxa Selic em função do cenário inflacionário.

Diante deste cenário, a utilização do período de 30 pregões para elaborar a análise busca refletir o cenário econômico corrente.



## 7. CONCLUSÃO

À luz dos exames realizados na documentação anteriormente mencionada e tomando por base a legislação (arts. 170 e 252 da Lei das S.A.) e doutrina aplicáveis, transações similares, momento econômico do Brasil, definição do período de cálculo das cotações médias, bem como demais estudos da APSIS, concluíram os peritos que, na data deste laudo, as ações da **AMBEV** a serem incorporadas pela **Companhia**, excluídas as 1.669.193 mil ações de titularidade da IIBV e 254.301 mil ações de titularidade da Ambrew, que na data da Incorporação de Ações já terão sido contribuídas ao capital da AmBev S.A., além das 14.975 mil ações que já pertencem à Companhia, suportam um aumento de capital de pelo menos **R\$ 97.041.737.123,64** (noventa e sete bilhões, quarenta e um milhões, setecentos e trinta e sete mil, cento e vinte e três reais e sessenta e quatro centavos).

O laudo de avaliação **SP-0050/13-02** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *PortableDocumentFormat*- PDF), com a certificação digital dos responsáveis técnicos e impresso pela APSIS, composto por 21 (vinte e um) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS Consultoria Empresarial Ltda., CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF/02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

São Paulo, 26 de abril de 2013.

Diretora

Gerente de Projetos



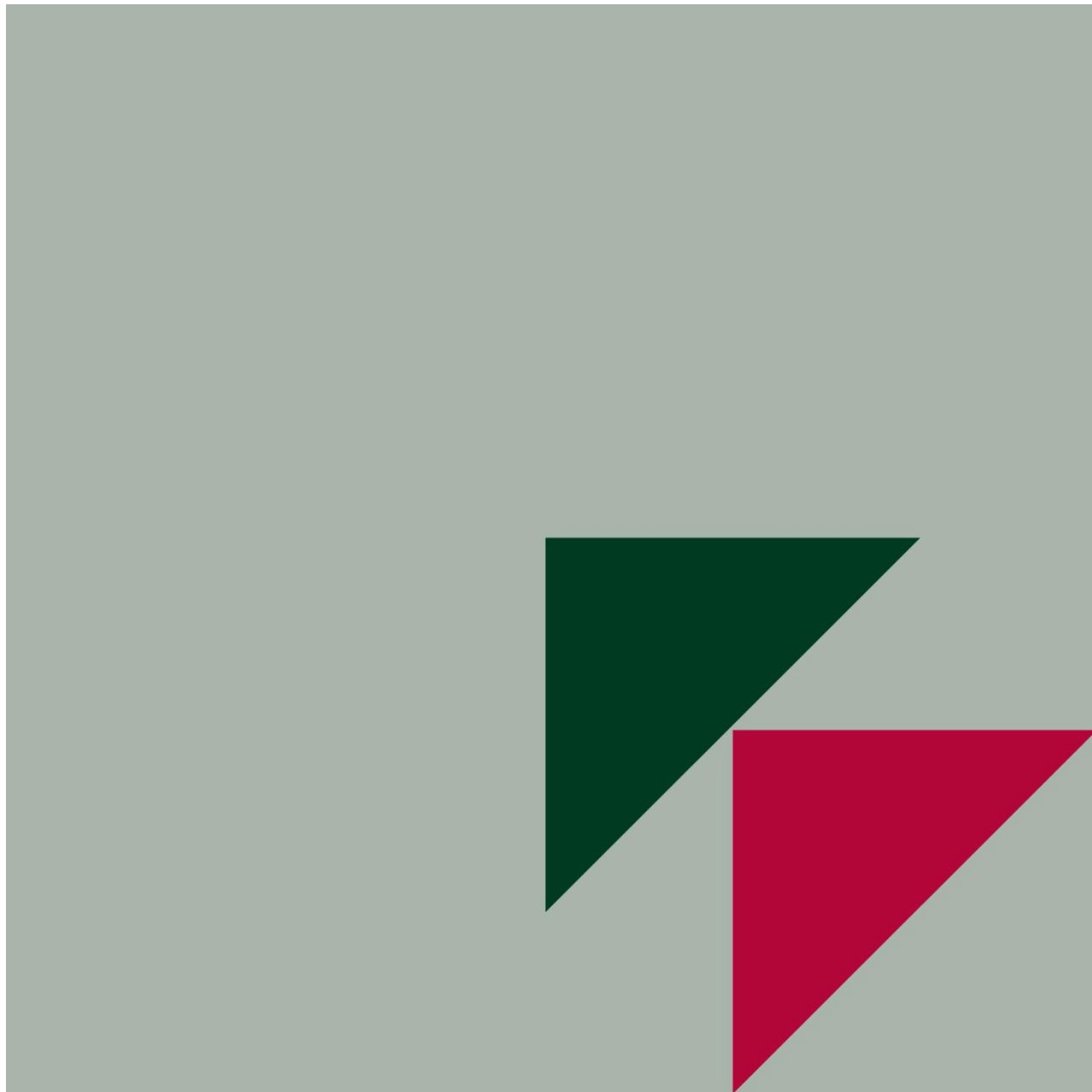
## 8. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. FATO RELEVANTE DE 07 DE DEZEMBRO DE 2012
2. AVISO AOS ACIONISTAS DE 01 DE FEVEREIRO DE 2013
3. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
4. GLOSSÁRIO E PERFIL DA APSIS

RIO DE JANEIRO - RJ  
Rua da Assembleia, nº 35, 12º andar  
Centro, CEP 20011-001  
Tel.: + 55 (21) 2212-6850 Fax: + 55 (21) 2212-6851

SÃO PAULO - SP  
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 42  
Consolação, CEP 01227-200  
Tel.: + 55 (11) 3666-8448 Fax: + 55 (11) 3662-5722





*ANEXO 1*

## COMPANHIA DE BEBIDAS DAS AMÉRICAS - AMBEV

CNPJ/ME Nº 02.808.708/0001-07

NIRE 35.300.157.770

Companhia Aberta

### FATO RELEVANTE

Companhia de Bebidas das Américas – AmBev (“AmBev” ou “Companhia”), em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 358/2002, vem a público informar que se pretende propor aos acionistas da Companhia, em assembleia geral extraordinária a ser convocada no primeiro semestre de 2013 para este fim, uma reorganização societária visando à migração de sua estrutura acionária atual com duas espécies de ações (ordinárias e preferenciais) para uma estrutura com espécie única de ações ordinárias.

A reorganização societária que será proposta tem por objetivo simplificar a estrutura societária e aprimorar a governança da AmBev, com vistas a aumentar a liquidez para todos os acionistas, eliminar custos operacionais e administrativos da Companhia e aumentar a flexibilidade para a gestão de sua estrutura de capital.

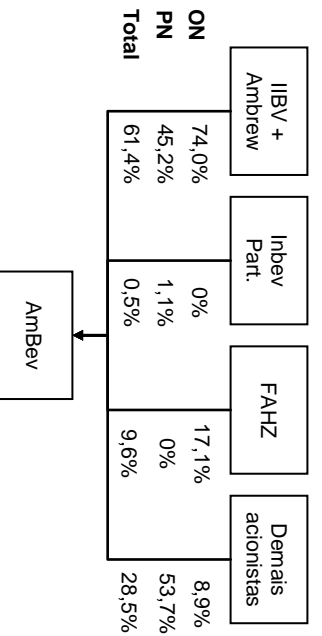
#### Etapas da Reorganização Societária

A unificação das espécies de ações de emissão da Companhia será proposta por meio da incorporação pela InBev Participações S.A. (“InBev Part.”), sociedade controlada por Interbrew International B.V. (“IIBV”), subsidiária da Anheuser-Busch InBev S.A./N.V. (“ABI”), de todas as ações de emissão da AmBev que não sejam de propriedade da incorporadora (“Incorporação de Ações”). A Incorporação de Ações resultará na entrega aos acionistas da AmBev, titulares de ações ordinárias ou preferenciais da Companhia, de ações ordinárias de emissão da InBev Part. Para fins da Incorporação de Ações, serão atribuídos valores iguais às ações ordinárias e preferenciais da AmBev.

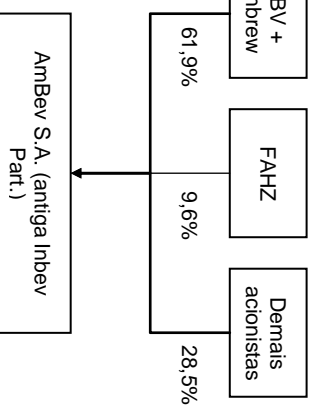
A reorganização societária contemplará passos preliminares à Incorporação de Ações, incluindo a contribuição ao capital da InBev Part. da totalidade das ações da AmBev de titularidade da ABI, deitadas através da IIBV e da AmBrew S.A. (“AmBrew”), esta também subsidiária da ABI. Tais passos preliminares não terão efeito para fins da relação de substituição a ser proposta na Incorporação de Ações ou de diluição dos acionistas da AmBev.

O organograma simplificado a seguir demonstra a estrutura societária atual e a estrutura após a Incorporação de Ações:

#### Estrutura Atual



#### Estrutura Após a Incorporação de Ações





### Processo de aprovação

Tanto os acionistas minoritários titulares de ações ordinárias quanto aqueles minoritários titulares de ações preferenciais de emissão da Ambev participarão do processo de deliberação acerca da Incorporação de Ações. Na assembleia geral extraordinária que deliberar sobre a Incorporação de Ações, os minoritários detentores de ações preferenciais terão oportunidade de manifestar sua posição em separado.

ABI e Fundação Antonio e Helena Zerrener Instituição Nacional de Beneficência (“FAHZ”) já informaram à administração da Companhia que seu voto na assembleia geral extraordinária que deliberar sobre a Incorporação de Ações estará vinculado à posição, a ser manifestada em separado, dos demais acionistas titulares de ações ordinárias e preferenciais da Companhia.

Para tanto, ABI e FAHZ abster-se-ão de votar ou manifestarão o seu voto para fazer valer a vontade manifestada pelos demais acionistas, de forma que a implementação da Incorporação de Ações decorra da manifestação favorável tanto dos acionistas minoritários ordinários quanto preferencialistas.

### Governança após a Reorganização Societária

As ações ordinárias da InBev Part. conferirão aos seus acionistas os mesmos direitos e vantagens hoje conferidos pelas ações ordinárias da Ambev. O estatuto social da InBev Part. (que passará a denominar-se Ambev S.A., se aprovada a Incorporação de Ações) será substancialmente idêntico ao da Companhia, exceto quanto ao dividendo mínimo obrigatório, que passará de 35% para 40% do lucro líquido ajustado do exercício, e pela composição do conselho de administração, que terá dois membros independentes.

Os termos do atual acordo de acionistas da Companhia, firmado entre AmBrew, IIBV e FAHZ, serão mantidos na InBev Part. (então denominada AmBev S.A., se aprovada a Incorporação de Ações). Adicionalmente, as referidas partes já iniciaram conversas para a renegociação das bases do aludido acordo de acionistas, a vigorar a partir de 1º de julho de 2019. As novas bases serão divulgadas oportunamente, depois de concluídas as negociações.

### Informações adicionais

Preende-se que a InBev Part. solicite os registros cabíveis junto à Comissão de Valores Mobiliários e à *U.S. Securities and Exchange Commission* (“SEC”) previamente à data da assembleia geral que for convocada para deliberar sobre a Incorporação de Ações, a fim de permitir a negociação das ações da InBev Part. que serão entregues aos acionistas da AmBev em razão da reorganização societária, na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros e na New York Stock Exchange (sob a forma de ADRs), no menor prazo possível.

Uma vez concluídos todos os procedimentos para a transferência das operações da Companhia à InBev Part., preende-se que a AmBev, que, com a Incorporação de

Ações, passará a ser subsidiária integral da InBev Part, seja incorporada pela InBev Part, juntamente com outras subsidiárias da Companhia, com vistas a simplificar ainda mais a estrutura societária do grupo, reduzir custos operacionais e permitir o aproveitamento em benefício de todos os acionistas do ágio de aproximadamente R\$105 milhões hoje existente na InBev Part.

Nos termos do art. 137 da Lei das S.A., os acionistas titulares, ininterruptamente desde o encerramento do pregão do dia 7 de dezembro de 2012, até a data do efetivo exercício do direito, de ações ordinárias da Companhia, que não votarem favoravelmente à Incorporação de Ações, terão direito de retirada.

A conclusão da operação está sujeita, além da aprovação em assembleia geral de acionistas da Companhia, à assinatura do respectivo protocolo de incorporação, bem como à obtenção dos registros necessários junto às autoridades competentes.

Maiores informações acerca da operação pretendida, incluindo aquelas requeridas pela Instrução CVM nº 319/1999, como o laudo a valor econômico que suportará o aumento de capital decorrente da Incorporação de Ações, serão divulgadas oportunamente, quando disponíveis.

Encontra-se disponível no site de Relações com Investidores da Companhia ([www.ambev-ir.com](http://www.ambev-ir.com)), bem como no site da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ([www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br)) e da Comissão de Valores Mobiliários ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), por meio do Sistema de Informações Periódicas (IPE), uma apresentação contendo os principais aspectos da transação ora anunciada.

O Rothschild é o assessor financeiro da AmBev nessa operação.

São Paulo, 7 de dezembro de 2012.

Companhia de Bebidas das Américas – AmBev  
Nelson José Jamel  
Diretor de Relações com Investidores

Informações contidas neste documento podem incluir considerações futuras e refletem a percepção atual e perspectivas da diretoria sobre a evolução do ambiente macro-econômico, condições da indústria, desempenho da Companhia e resultados financeiros. Quaisquer declarações, expectativas, capacidades, planos e conjecturas contidos neste documento, que não descrevam fatos históricos tais como declaração ou pagamento de dividendos, a direção futura das operações, a implementação de estratégias operacionais e financeiras relevantes, o programa de investimento, e os fatores ou tendências que afetem a condição financeira, liquidez ou resultados das operações, são considerações futuras com o significado previsto no *U.S. Private Securities Litigation Reform Act* de 1995 e envolvem diversos riscos e incertezas. Não há garantias de que tais resultados venham a ocorrer. As declarações são baseadas em diversos fatores e expectativas, incluindo condições econômicas e mercadológicas, competitividade da indústria e fatores operacionais. Quaisquer mudanças em tais expectativas e fatores podem implicar que o resultado real seja materialmente diferente das expectativas correntes. Considerações futuras referem-se unicamente à data na qual foram feitas e

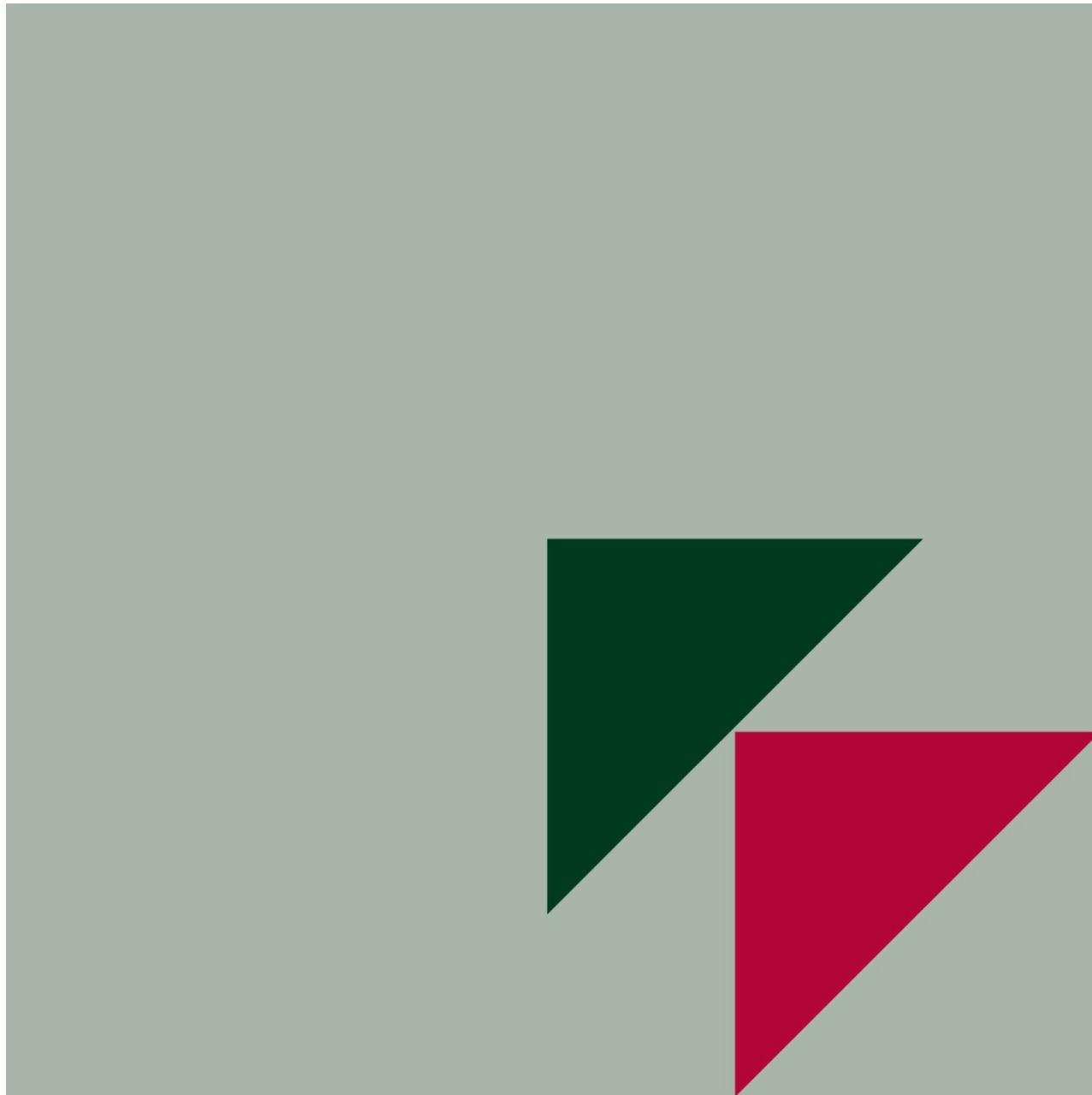
não há obrigação de atualização deste fato relevante ou das considerações futuras nele contidas para refletir mudanças nas condições de mercado ou em outras condições.

**Informações Adicionais para Titulares de Ações e ADRs Residentes dos EUA:**

Este fato relevante possui caráter meramente informativo e não constitui uma oferta de compra ou venda de quaisquer títulos ou valores mobiliários.

A menos que uma isenção de registro seja aplicável, a distribuição de ações e ADRs da Inbev Part. para titulares de ações e ADRs da Ambev que sejam residentes dos EUA será realizada somente de acordo com um formulário de registro (*registration statement*) que a Inbev Part. pretende arquivar na SEC.

A Companhia aconselha a seus investidores residentes dos EUA que leiam atentamente o formulário de registro e demais documentos relativos à Incorporação de Ações que vierem a ser disponibilizados, pois eles conterão informações importantes a respeito desta operação. Tais documentos estarão disponíveis aos investidores sem custo no website da SEC ([www.sec.gov](http://www.sec.gov)) ou junto à Companhia.



*ANEXO 2*

# COMPANHIA DE BEBIDAS DAS AMÉRICAS – AMBEV

CNPJ/MF nº 02.808.708/0001-07

NIRE 35.300.157.770

Companhia Aberta

## AVISO AOS ACIONISTAS

A Companhia de Bebidas das Américas – Ambev vem a público informar que, em Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada nos dias 31 de janeiro e 1º de fevereiro de 2013, foi aprovado um aumento do capital social no valor máximo de R\$ 410.100.557,25, mediante a emissão privada de até 2.520.657 novas ações ordinárias e até 1.970.481 novas ações preferenciais, ao preço de emissão de R\$89,94 para cada ação ordinária e R\$93,07 para cada ação preferencial, que, conforme previsto no artigo 170, §1º, inciso III, da Lei nº 6.404/76, correspondem ao preço médio na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros em 31 de janeiro de 2013, data em que foi auferido pela Companhia o benefício fiscal decorrente da amortização parcial da Reserva Especial de Ágio no exercício social de 2012, nos termos do caput do art. 7º da Instrução CVM nº 319/99.

O aumento de capital será homologado uma vez subscritas ações cujo preço de emissão totalize o valor mínimo de R\$250.764.310,95.

As novas ações emitidas farão jus ao recebimento de dividendos, juros sobre o capital próprio e eventuais remunerações de capital que vierem a ser declaradas pela Companhia após a deliberação do Conselho de Administração que verificar a subscrição ocorrida.

Nos termos do disposto no artigo 171 da Lei nº 6.404/76 e da Instrução CVM nº 319/99, será assegurado aos acionistas o direito de preferência para a subscrição proporcional das novas ações, observadas as seguintes condições:

- I. Direito de preferência e prazo de subscrição:** os acionistas, conforme respectivas participações societárias possuídas em 4 de fevereiro de 2013, após o fechamento do pregão, poderão exercer seus direitos de preferência para subscrição no aumento de capital social da Companhia, pelo prazo de 30 dias, que se iniciará em 5 de fevereiro de 2013 e se encerrará em 6 de março de 2013, inclusive.

Como as novas ações não serão registradas sob a Lei de Títulos e Valores Mobiliários norte-americana de 1933 (“Securities Act”), o direito à respectiva subscrição não poderá ser oferecido ou vendido nos Estados Unidos da América ou para norte-americanos.

Não obstante o disposto no parágrafo anterior, todos os acionistas titulares de ações da Companhia que desejarem negociar seus direitos de subscrição poderão fazê-lo no período de 5 de fevereiro de 2013 a 27 de fevereiro de 2013, devendo os acionistas cujas ações estiverem custodiadas junto ao Banco Bradesco S.A. (“Banco Bradesco”) solicitar a essa instituição o respectivo boletim de cessão de direitos, que será emitido pelo Banco Bradesco, ou dar

instrução à corretora de sua preferência para negociação diretamente nas bolsas de valores.

Uma vez emitido um boletim de cessão de direitos, nos termos previstos no parágrafo acima e havendo a efetiva alienação dos respectivos direitos, será exigida a correspondente declaração no verso do boletim de cessão de direitos com a firma do cedente reconhecida em cartório.

Os acionistas cujas ações estiverem custodiadas na Central Depositária de Ativos da BM&FBOVESPA deverão procurar seus agentes de custódia.

O direito à subscrição de sobras somente poderá ser cedido em conjunto com o direito de preferência na subscrição das novas ações objeto do aumento de capital.

- II. Percentuais de subscrição:** o direito de subscrição, fixado com base no número máximo de ações a serem emitidas no aumento de capital (2.520.657 ações ordinárias e 1.970.481 ações preferenciais), poderá ser exercido pelos acionistas da Companhia na proporção de 0,143628630% das respectivas participações societárias possuídas em 4 de fevereiro de 2013 após o encerramento do pregão, excluídas as ações em tesouraria.

As frações de ações de emissão da Companhia resultantes do exercício do direito de preferência serão desprezadas para fins do exercício da preferência e serão agrupadas em números inteiros de ações, fazendo parte do universo de sobras, podendo ser subscritas pelos acionistas que tiverem indicado o seu interesse nas sobras no período de subscrição.

- III. Negociação Ex-Direito de Subscrição.** A partir de 5 de fevereiro de 2013, inclusive, as ações de emissão da Companhia serão negociadas ex-direito de subscrição.

- IV. Forma de integralização:** a integralização das ações subscritas será efetuada em moeda corrente nacional, à vista, no ato de subscrição, exceto por eventual parcela de ações a ser subscrita por Interbrew International B.V. e AmBrew S/A, ambas subsidiárias da Anheuser-Busch InBev N.V./S.A., a qual deverá ser integralizada mediante capitalização do benefício fiscal decorrente da amortização parcial da Reserva Especial de Ágio no exercício social de 2012, nos termos do caput do art. 7º da Instrução CVM nº 319/99.

Para integralização em moeda corrente nacional, o direito à subscrição poderá ser exercido em qualquer agência do Banco Bradesco mediante o pagamento do valor da subscrição e o preenchimento do respectivo boletim, que estará à disposição a partir do dia 5 de fevereiro de 2013.

- V. Sobras:** Encerrado o período indicado, a Companhia poderá promover um ou mais rateios de eventuais sobras, ou sobras de sobras, nos termos do disposto no artigo 171, § 7º, alínea “b” da Lei n.º 6.404/76, e, concluído um ou mais rateios de eventuais sobras, o saldo não rateado deverá ser vendido em bolsa em benefício da Companhia. Caso não se concretize a subscrição integral deste

aumento de capital, depois de realizado o leilão, o Conselho de Administração homologará parcialmente este aumento de capital, desde que o montante suscrito atinja o valor mínimo de R\$ 250.764.310,95, com a emissão de ao menos 1.866.472 novas ações ordinárias e 890.661 novas ações preferenciais. Em eventuais rateios de sobras, os acionistas que manifestarem interesse na reserva de sobras no boletim de subscrição terão o prazo de 2 (dois) dias úteis, contado da divulgação de Aviso aos Acionistas pela Companhia, para a subscrição e integralização, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, das sobras rateadas.

**VI. Homologação Parcial:** Na hipótese de homologação parcial deste aumento de capital, conforme previsto no artigo 30 da Instrução CVM nº 400/03, será assegurado aos subscritores o direito de retratação no prazo de 30 dias, cabendo ao Conselho de Administração verificar a subscrição ocorrida, procedendo ao arquivamento da deliberação competente no registro do comércio (Lei nº 6.404/76, art. 166). O crédito das ações subscritas ocorrerá no dia seguinte à referida reunião do Conselho de Administração da Companhia.

O Departamento de Relações com Investidores da Companhia permanece à disposição dos acionistas para esclarecer quaisquer questões relacionados ao objeto deste Aviso por meio do telefone (11) 2122-1415 ou do e-mail [ri@ambev.com.br](mailto:ri@ambev.com.br).

São Paulo, 1º de fevereiro de 2013.

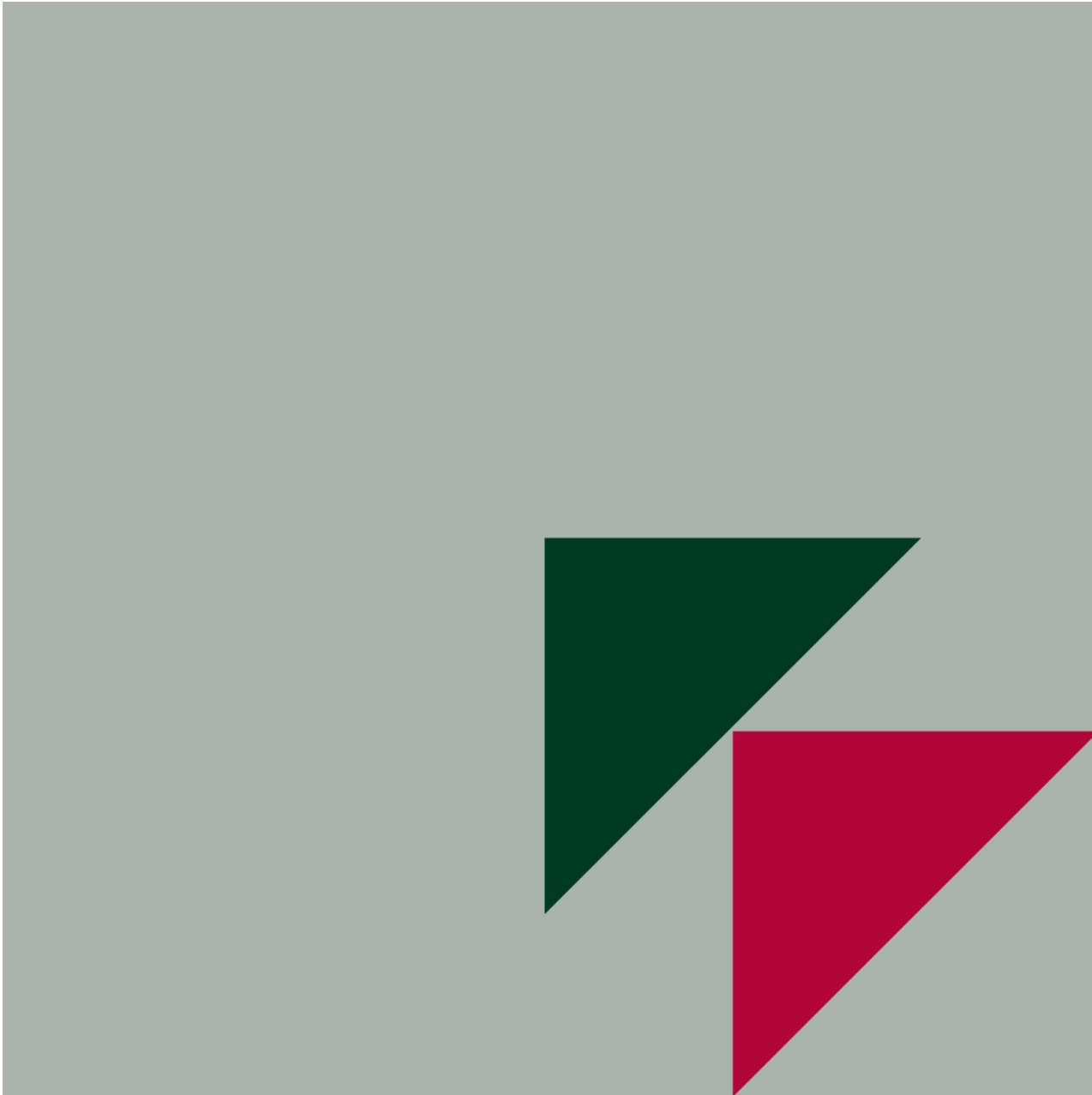
Nelson José Jamel

Diretor de Relações com Investidores

Companhia de Bebidas das Américas – Ambev

O direito de preferência a que se refere este aviso e quaisquer ações ordinárias ou preferenciais da Ambev emitidas em razão do exercício de tal direito não foram e não serão registradas para fins do United States Securities Act de 1933 (o “Securities Act”), e, portanto, não poderão ser oferecidas, vendidas, empenhadas ou de outra forma transferidas, exceto se registradas, isentas de registro ou não sujeitas a registro para fins do Securities Act. A informação contida neste aviso não constitui uma oferta de valores mobiliários, e nós não estamos solicitando ofertas para a aquisição de valores mobiliários, nos Estados Unidos. Este documento foi divulgado pela AmBev no Brasil em cumprimento à regulamentação brasileira e foi fornecido à Securities and Exchange Commission em razão da obrigação de divulgação prevista no Securities Exchange Act de 1934.

*ANEXO 3*





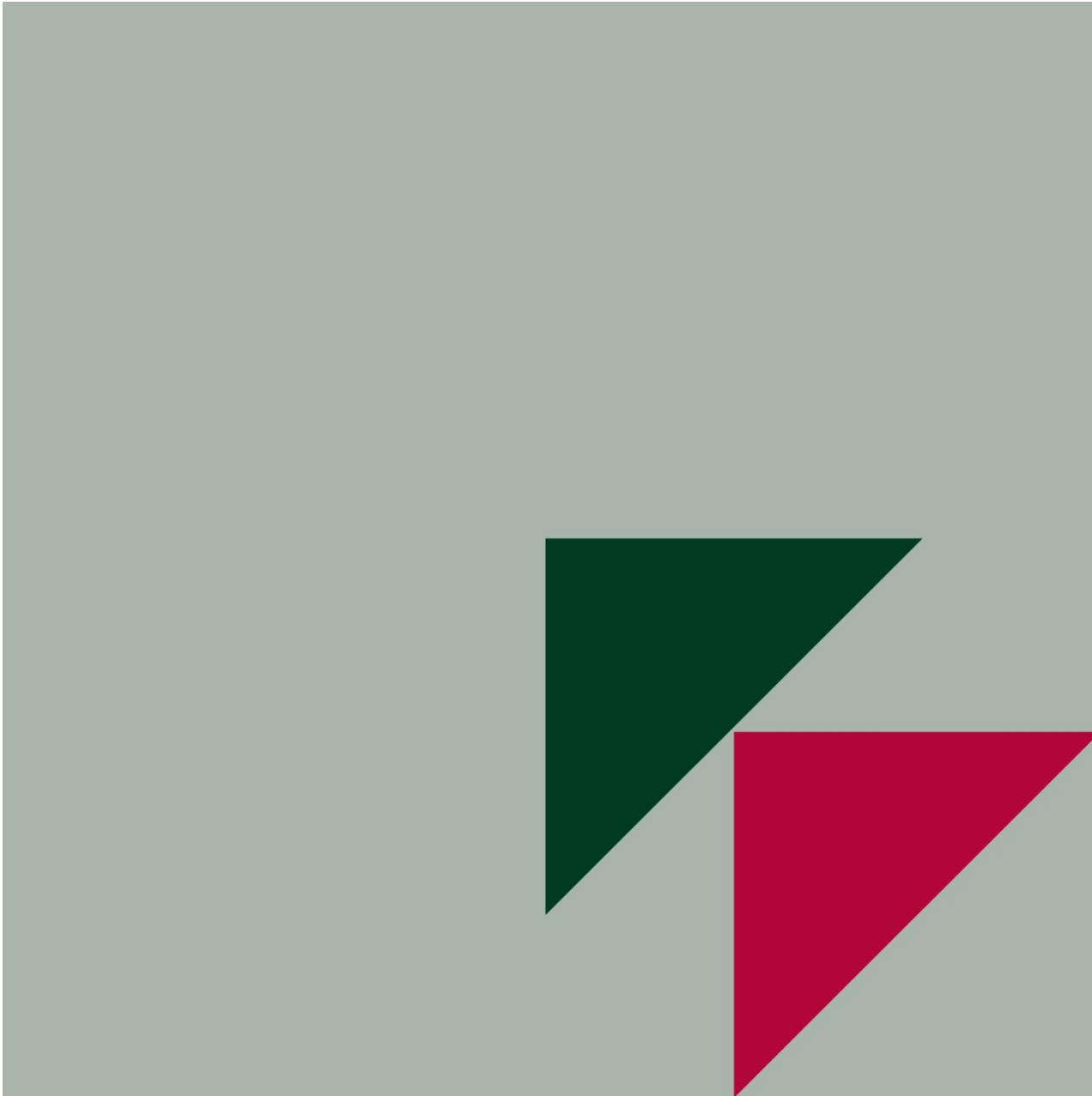
Data	AMBV3 (ON)			AMBV4 (PN)		
	Cotação (R\$)	Quantidade Negociada	Volume Financeiro (R\$)	Cotação (R\$)	Quantidade Negociada	Volume Financeiro (R\$)
26/04/2013	76,55	186.500	14.344.740	78,20	1.772.900	138.408.600
25/04/2013	77,73	213.300	16.725.570	78,55	1.657.900	131.688.200
24/04/2013	78,13	135.000	10.639.640	79,43	2.411.600	192.292.100
23/04/2013	80,16	110.800	8.837.036	81,35	1.227.800	99.085.850
22/04/2013	78,54	355.100	27.847.950	79,25	1.319.200	104.629.400
19/04/2013	78,85	260.600	20.444.320	80,14	1.042.900	83.117.330
18/04/2013	78,10	185.800	14.517.970	79,60	1.900.300	151.132.300
17/04/2013	77,71	404.900	31.293.420	79,23	2.862.500	225.930.400
16/04/2013	77,74	312.300	24.232.780	79,30	2.830.400	222.531.500
15/04/2013	76,09	251.100	19.224.340	77,40	1.565.800	122.696.200
12/04/2013	78,30	539.100	42.330.510	79,98	2.500.900	202.071.300
11/04/2013	79,19	195.500	15.516.680	81,55	2.033.000	165.334.100
10/04/2013	80,64	438.400	35.491.430	82,72	1.823.800	151.193.400
09/04/2013	80,35	171.100	13.706.690	82,00	1.453.500	119.119.600
08/04/2013	80,06	250.100	20.023.640	82,00	1.921.400	157.663.000
05/04/2013	80,39	207.000	16.575.060	82,90	1.463.100	120.597.700
04/04/2013	80,31	288.700	23.157.880	83,21	1.376.400	114.224.400
03/04/2013	79,81	546.800	43.977.900	82,50	2.576.900	214.990.600
02/04/2013	82,04	321.200	26.432.760	84,30	1.229.000	103.747.000
01/04/2013	82,65	126.800	10.513.650	84,77	950.000	80.417.140
28/03/2013	82,68	264.900	21.885.040	84,33	1.599.700	134.869.500
27/03/2013	81,92	322.500	26.345.480	83,69	1.488.200	124.315.800
26/03/2013	81,76	1.029.400	84.650.230	83,87	1.397.300	117.173.400
25/03/2013	81,52	356.100	29.557.680	83,00	1.962.400	164.687.700
22/03/2013	83,50	349.000	29.159.510	84,68	1.557.000	132.102.500
21/03/2013	84,01	136.300	11.482.690	85,24	1.460.300	124.597.400
20/03/2013	84,50	158.900	13.437.920	85,60	1.062.400	90.846.130
19/03/2013	83,88	256.200	21.606.080	85,50	1.590.700	135.700.600
18/03/2013	84,70	113.700	9.627.710	85,74	1.962.400	167.221.300
15/03/2013	84,20	394.000	33.474.630	84,91	3.065.000	261.537.400
Soma		8.881.100	717.060.936		53.064.700	4.353.921.850
			<u>80,74</u>			<u>82,05</u>

PERÍODO DE: 15/03/2013 - 26/04/2013			
Ações	ON	PN	Total
Número total de ações	1.757.986.238	1.374.440.294	3.132.426.532
Número total excluindo ações em tesouraria	1.757.503.251	1.374.373.304	3.131.876.555
Cotação média da ação - R\$	80,74	82,05	
Valor Total - R\$ Mil	141.900.812	112.767.330	254.668.142
<b>Valor por Ação - R\$</b>			<b>81,314872</b>

PERÍODO DE: 15/03/2013 - 26/04/2013			
Ações	ON	PN	Total
Ações a serem contribuídas	455.963.491	737.443.505	1.193.406.996
Valor por Ação - R\$			81,314872
<b>Valor Total - R\$ Mil</b>			<b>97.041.737</b>

*ANEXO 4*





## Glossário



**ABL** - área bruta locável.

**ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas

**Abordagem da renda** - método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

**Abordagem de ativos** - método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

**Abordagem de mercado** - método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

**Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou *goodwill*)** - benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

**Amortização** - alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

**Amostra** - conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

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

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

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

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

**Área total de construção** - resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

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

**Arrendamento mercantil financeiro** - o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

**Arrendamento mercantil operacional** - o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

**Ativo** - recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

**Ativo imobilizado** - ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-se que sejam usados por mais de um período contábil.

**Ativo intangível** - ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: 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; ou origina direitos contratuais ou outros direitos legais, independente desses serem transferidos, 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.

**BDI** - percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

**Bem** - coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

**Benefícios econômicos** - benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

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

**Beta alavancado** - valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

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

**CAPEX (*Capital Expenditure*)** - investimento em ativo permanente.

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

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

**Capitalização** - conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

**Códigos alocados** - ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

**Combinação de negócios** - união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

**Controlada** - entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

**Controladora** - entidade que possui uma ou mais controladas.

**Controle** - poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

**CPC** - Comitê de Pronunciamentos Contábeis

**Custo** - total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

**Custo de capital** - taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

**Custo de reedição** - custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

**Custo de reprodução** - gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

**Custo de substituição** - custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

**Custo direto de produção** - gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

**Custo indireto de produção** - despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

**CVM** - Comissão de Valores Mobiliários.

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

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

**Data base** - data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

**Data de emissão** - data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

**DCF (*Discounted Cash Flow*)** - fluxo de caixa descontado.



**D&A** - Depreciação e Amortização.

**Depreciação** - alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

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

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

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

**Documentação de suporte** - documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

**Drivers** - direcionadores de valor ou variáveis-chave.

**EBIT** (*Earnings Before Interests and Taxes*) - lucro antes de juros e impostos.

**EBTIDA** (*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).

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

**FCFF** (*Free Cash Flow to Firm*) - fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

**Fluxo de caixa** - caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

**Fluxo de caixa do capital investido** - fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

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

**Free float** - percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

**Frente real** - projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

**Gleba urbanizável** - terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

**Goodwill** - ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

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

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

**IAS** (*International Accounting Standard*) - Normas Internacionais de Contabilidade.

**IASB** (*International Accounting Standards Board*) - Junta Internacional de Normas Contábeis.



**Idade aparente** - idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.

**IFRS (International Financial Reporting Standard)** - Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

**Imóvel** - bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

**Imóvel de referência** - dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

**Impairment** - ver Perdas por desvalorização

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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).

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

**Parecer técnico** - relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

**Passivo** - obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

**Patrimônio líquido a mercado** - ver Abordagem de ativos.

**Perdas por desvalorização (impairment)** - valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

**Perícia** - atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

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

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

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

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

**População** - totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.



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

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

**Profundidade equivalente** - resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

**Propriedade para investimento** - imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

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

**Re (Custo de Capital Próprio)** - retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

**Risco do negócio** - grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancagem financeira.

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

**Sinistro** - evento que causa perda financeira.

**Taxa de capitalização** - qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

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

**Taxa interna de retorno** - taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

**Testada** - medida da frente de um imóvel.

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

**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.

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

**Valor contábil** - valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

**Valor da perpetuidade** - valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

**Valor de dano elétrico** - estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

**Valor de investimento** - valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

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

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

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

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

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





**Valor em risco** - valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

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

**Valor (justo) de mercado** - valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

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

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

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

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

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

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

**Variáveis independentes** - variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.

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

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

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

**Variável dependente** - variável que se pretende explicar pelas independentes.

**Variável dicotômica** - variável que assume apenas dois valores.

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

**Vida remanescente** - vida útil que resta a um bem.

**Vida útil econômica** - período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

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

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

**WACC (*Weighted Average Cost of Capital*)** - modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).



## Diferente

A diferença está em uma equipe de profissionais multidisciplinares com experiência de mais de 30 anos de mercado.

Atuamos junto a clientes de diversos portes e dos mais variados setores da economia.

## Simples

Queremos simplificar as coisas para você. Somos um time do tamanho das suas necessidades. Somos ágeis, precisos e diretos ao ponto. Aqui você fala com quem decide.

## Inteligente

Inteligência se traduz na capacidade de entender rapidamente o seu problema e transformá-lo em solução. Utilizando criatividade, conhecimento e experiência.

Somos uma empresa sempre em movimento. E pronta para atender a sua empresa.

## SERVIÇOS APSIS

### *Avaliação para Reestruturação Societária*

- Relatórios Independentes de Avaliação
- Laudos para Fusão, Cisão e Incorporação
- Avaliação de Ativos em Fundos de Investimento em Participação e Imobiliário
- Aumento de Capital
- Oferta Pública de Ações (OPA)
- Patrimônio Líquido a Mercado (Relação de Troca)
- Resolução Alternativa de Disputas (ADR)

### *Avaliação para Demonstrações Financeiras Valor Justo (Fair Value)*

- Combinação de Negócios (Ativos Intangíveis e Ágio/*Goodwill*)
- Teste de *Impairment* (Redução ao Valor Recuperável de Ativos)
- Ativos Intangíveis (Marcas, *Softwares* e Outros)
- Vida Útil Econômica, Valor Residual e Valor de Reposição
- Propriedade para Investimento
- Alocação de Preço de Aquisição (*PPA - Purchase Price Allocation*)
- Ativos Biológicos

### *Corporate Finance*

- Avaliação de Empresas, Marcas e Outros Intangíveis
- Fusões & Aquisições
- *Fairness Opinion*
- Prospecção de Investidores e Oportunidades
- Estudos de Viabilidade
- Modelagem Financeira Estratégica
- Análise de Indicadores de Desempenho

### *Gestão de Ativo Imobilizado*

- Inventário e Conciliação Contábil
- *Outsourcing* Patrimonial

### *Avaliação Imobiliária*

- Valor de Compra & Venda/Locação
- Garantia Bancária/Dação em Pagamento
- Seguro
- Revisão de Tributos (IPTU/ITBI)

Informações detalhadas sobre os nossos serviços e cases estão disponíveis no site [www.apsis.com.br](http://www.apsis.com.br)



## ALGUNS CLIENTES APSIS

AÇÚCAR GUARANI (GRUPO TEREOS)  
ALIANÇA SHOPPING CENTERS  
ALL - AMÉRICA LATINA LOGÍSTICA  
AMBEV  
ANDRADE GUTIERREZ  
ANHANGUERA  
ÁQUILLA ASSET MANAGEMENT  
ARCELOR MITTAL  
AYESA INTERNATIONAL  
BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH  
BHG - BRAZIL HOSPITALITY GROUP  
BIAM GESTÃO DE CAPITAIS  
BM&A - BARBOSA, MÜSSNICH & ARAGÃO ADVOGADOS  
BM&F BOVESPA  
BNDES  
BNY MELLON  
BRAZIL PHARMA  
BR MALLS  
BR PROPERTIES  
BRASIL FOODS  
BRASKEM  
BROOKFIELD INCORPORAÇÕES (BRASCAN)  
BTG PACTUAL  
BUNGE FERTILIZANTES  
CAMARGO CORRÊA  
CAMIL ALIMENTOS  
CARLYLE BRASIL  
CARREFOUR  
CASA & VIDEO  
CCX - EBX - IMX - LLX - MMX  
CEG  
CIELO  
CLARO  
CLUB MED  
COCA-COLA  
COMITÊ OLÍMPICO BRASILEIRO - COB  
CONTAX  
CPFL  
CSN - COMPANHIA SIDERÚRGICA NACIONAL  
EMBRAER  
EMBRATEL  
ENERGISA  
ESTÁCIO PARTICIPAÇÕES  
ESTALEIRO ALIANÇA  
ETERNIT  
FEMSA BRASIL  
FGV - FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS  
FGV - PROJETOS  
FOZ DO BRASIL  
FRESH START BAKERIES (EUA)  
GAFISA  
GENERAL ELETRIC DO BRASIL (GE)  
GERDAU  
GETNET  
GOL LINHAS AÉREAS INTELIGENTES  
GOUVÊA VIEIRA ADVOGADOS  
GP INVESTIMENTOS

HYPERMARCAS  
IDEIASNET  
INBRANDS  
IOCHPE MAXION  
JBS  
KRAFT FOODS  
L'ORÉAL  
LAFARGE  
LAVAZZA  
LEADER MAGAZINE  
LIGHT  
LIQUIGÁS  
LOBO & IBEAS ADVOGADOS  
LOJAS AMERICANAS  
LORINVEST (LORENTZEN)  
MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS  
MAGNESITA  
MARFRIG  
MATTOS FILHO ADVOGADOS  
MG A. A DE INVESTIMENTOS  
MICHELIN  
MULTIPLAN  
OI S.A.  
OWENS ILLINOIS AMERICA LATINA  
PÁTRIA INVESTIMENTOS  
PEIXE URBANO  
PETROBRAS  
PINHEIRO GUIMARÃES ADVOGADOS  
PINHEIRO NETO ADVOGADOS  
PONTO FRIO (VIA VAREJO S.A.)  
PROCTER & GAMBLE  
PSA PEUGEOT CITROEN  
QUATTOR  
REPSOL YPF  
REXAM  
RIO BRAVO  
ROTHSCHILD & SONS  
SHELL  
SHV  
SOUZA, CESCOP ADVOGADOS  
TAURUS  
TELOS FUNDAÇÃO EMBRATEL  
TIM BRASIL  
TOTVS  
TRENCH, ROSSI E WATANABE ADVOGADOS  
ULHÔA CANTO, REZENDE E GUERRA ADVOGADOS  
ULTRAPAR  
UNIMED  
VEIRANO ADVOGADOS  
VEREMONTE  
VIVO  
VOTORANTIM  
W. TORRE  
WHEATON DO BRASIL  
WHITE MARTINS  
XP INVESTIMENTOS



### Rio de Janeiro

Rua da Assembleia, 35 - 12º andar  
Centro - CEP 20011-001  
Tel.: +55(21) 2212-6850  
Fax: +55(21) 2212-6851  
apsis.rj@apsis.com.br

### São Paulo

Av. Angélica, 2503 - Conj. 42  
Consolação - CEP 01227-200  
Tel.: +55(11) 3666-8448  
Fax: +55(11) 3662-5722  
apsis.sp@apsis.com.br

[www.apsis.com.br](http://www.apsis.com.br)



An independent member of  
**Morison International**