



CONFERÊNCIA **VALUATION** 20 BRASIL 2024

Seção 1:

- O Impacto das Normas nas Avaliações em Mercados Emergentes e Estabelecidos
- Adequando a Internacional Valuation Standard a norma 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas

Sesson 1:

- The Role of International and Local Valuation Standards in Influencing Valuation Practice in Emerging and Established Markets
- Bridging of standards with International Valuation Standard (IVS) and Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)

Relatórios de Avaliação

- ✓ Escopo de trabalho
- ✓ Finalidade da avaliação
- ✓ Abordagem
- ✓ Base de valor
- ✓ Método
- ✓ Principais dados utilizados
- ✓ Premissas levantadas
- ✓ Conclusões
- ✓ Data base

Valuation Report:

- ✓ The scope
- ✓ Intendend use
- ✓ The purpose
- ✓ Bases of value
- ✓ Method
- ✓ Key inputs useds
- ✓ Assuncion made
- ✓ Conclusions
- ✓ Date of the report



Seção 1:

Preço, custo e valor:

Diferenças entre preço, custo e valor

- Preço – quantia paga por um ativo
- Custo – quantia necessária para se criar um bem
- Valor, não é um fato, mas um parecer sobre:
 - ✓ o preço mais provável
 - ✓ o benefício econômico

Sesson 1:

Price, cost and value:

Differences between cost price and value

- Price – the monetary paid for na asset
- Cost – The consideration or expenditure required to acquire or create an asset
- Value, The opinion resulting from a valuation.
 - ✓ It is an estimate of either the most probable monetary
 - ✓ the economic benefits

Bases de Valor:

IVSC

- ✓ Valor de mercado
- ✓ Renda de mercado
- ✓ Valor Equitativo
- ✓ Valor de Investimento/ganho
- ✓ Valor sinérgico
- ✓ Liquidação forçada
- ✓ Valor justo (IFRS)
- ✓ Valor justo de mercado (OCDE)

104 Bases of value:

IVSC

- ✓ Market value
- ✓ Market rent
- ✓ Equitable rent
- ✓ Investment value/work
- ✓ Synergic value
- ✓ Liquidation value
- ✓ Fair value (IFRS)
- ✓ Fair Market value (OCDE)

Abordagem de Valores - IVSC

As principais abordagens da avaliação são:

- (a) Abordagem de mercado
- (b) Abordagem da renda
- (c) Abordagem do custo

Valuation Approaches :

The principal valuation approaches are:

- (a) market approach,
- (b) income approach, and
- (c) cost approach.

Abordagem de Valores - IVSC

- ✓ **Abordagem de mercado** – Fornece indicação de valores comparando o ativo em bases comparáveis
- ✓ **Abordagem da renda** – Fornece a indicação de valor convertendo os fluxos de caixa futuros em um valor atual
- ✓ **Abordagem de custos** – segue o princípio de que o comprador não pagará por um ativo de igual utilidade, um valor superior aos seu custo

English:

- **Market approach** provides an indication of *value* by comparing the *asset* with identical or comparable
- **Income approach** provides an indication of value by converting future cash flow to a single current value
- **cost approach** using the economic principle that a buyer will pay no more for an *asset* than the *cost* to obtain a *asset* of equal utility,

Premissas de valor

Uso presumido

Algumas premissas comuns de valor são:

- (a) maior e melhor uso
- (b) **Uso corrente/uso existente**
- (c) **Liquidação ordenada**
- (d) Venda forçada

Outras premissas

- ✓ Fatores específicos da entidade
- ✓ Sinergias
- ✓ Premissas especiais

Premisse of value:

Assumed use

Some common premises of value are:

- (a) highest and best use,
- (b) **current use/existing use**,
- (c) **orderly liquidation**, and
- (d) forced sale.

Other premise

- ✓ Entity – Specific factors
- ✓ Synergies
- ✓ Special assumptions

Estrutura e característica da ABNT



- ✓ **ABNT 14653-1** conceitual, traz princípios gerais e contém 6 partes específicas para tipos de bens
- ✓ **2- Imóveis urbanos**
- ✓ **3- Imóveis rurais**
- ✓ **4- Empreendimentos**
- ✓ **5- Máquinas e equipamentos**
- ✓ **6- Bens históricos**
- ✓ **7 - Bens históricos**

Structure and characteristics of ABNT :



- **ABNT 14653-1** conceptual, brings general principles and contains 6 specific parts for types of assets
- **2- Urban properties**
- **3- Rural properties**
- **4- Enterprises**
- **5- Machinery and equipment**
- **6- Historical assets**
- **7 - Historical assets**

Estrutura da IVSC



- ✓ IVS 101- Escopo de trabalho
- ✓ IVS 102- Investigação e conformidade
- ✓ IVS 103 – Relatórios
- ✓ IVS 104 – Bases de valor
- ✓ IVS 105- Abordagem e métodos de avaliações
- ✓ IVS 200 – **Negócios e Participações em negócios**
- ✓ IVS 210 – **Ativos intangíveis**
- ✓ IVS 220 – **Passivos não Financeiros**
- ✓ IVS 230 - **Inventário**
- ✓ IVS 300 - Instalações e Equipamentos
- ✓ IVS 400 – **Direitos sobre Imóveis**
- ✓ IVS 410 – Propriedades para desenvolvimento imobiliário
- ✓ IVS 500 – **Instrumentos Financeiros**

English:

General Standards

- ✓ IVS 101 Scope of Work
- ✓ IVS 102 Investigations and Compliance
- ✓ IVS 103 Reporting
- ✓ IVS 104 Bases of Value
- ✓ IVS 105 Valuation Approaches and Methods

Asset Standards

- ✓ IVS 200 Businesses and Business Interests
- ✓ IVS 210 Intangible Assets
- ✓ IVS 220 Non-Financial Liabilities
- ✓ IVS 230 Inventory
- ✓ IVS 300 Plant and Equipment
- ✓ IVS 400 Real Property Interests
- ✓ IVS 410 Development Property

Principais diferenças

- ✓ **ABNT** – é uma norma para avaliações de bens, não aborda avaliações de passivos, instrumentos financeiros e procedimentos específicos para intangíveis;
- ✓ **ABNT** – traz rígidos procedimentos para as avaliações, principalmente nos métodos comparativos, com especificações e critérios bem detalhados, larga utilização de inferência estatística;
- ✓ **ABNT** – Cada parte traz especificações próprias, por exemplo, procedimentos específicos para imóveis urbanos diferente dos imóveis rurais

Main differences:

ABNT – is a standard for asset assessments, does not address assessments of liabilities, financial instruments and specific procedures for intangibles;

ABNT – provides strict procedures for assessments, mainly in comparative methods, with very detailed specifications and criteria, extensive use of statistical inference;

ABNT – Each part has its own specifications, for example, specific procedures for urban properties different from rural properties

Melhorias Necessárias: Ativos Intangíveis

Abordagem de mercado

Método da renda

- ✓ Método dos lucros excedentes
- ✓ Método da liberação de royalties
- ✓ Lucro incremental / com ou sem
- ✓ Método do ativo novo
- ✓ Método do distribuidor

Abordagem de custo

Improvements needed: Intangible Assets

Market approach

Income approach methods

- ✓ excess earnings method,
- ✓ relief-from-royalty method,
- ✓ premium profit method or with-and-without method,
- ✓ greenfield method, and
- ✓ distributor method.

Cost approach



Adequação da ABNT a IVS –

Com a implementação da IFRS- houve a padronização de conceitos e nomenclaturas nos valores para demonstrações contábeis e financeiras, com muitos reflexos nas avaliações

Adaptation of ABNT to IVS –

With the implementation of IFRS, there was standardization of concepts and nomenclatures in the values for accounting and financial statements, with many repercussions on the assessments



OBRIGADO !

Osório Accioly Gatto
mercatto@uol.com.br

Former President of IBAPE Nacional

Director of Mercatto Consulting and Appraisals