



LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00698/24-01a

Ímpar Serviços Hospitalares S.A.



LAUDO DE AVALIAÇÃO: AP-00698/24-01a

DATA-BASE: 30 de setembro de 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ACERVO LÍQUIDO DE ÍMPAR SERVIÇOS HOSPITALARES S.A., APURADO POR MEIO DOS LIVROS CONTÁBEIS

1. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A APSIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA., sociedade estabelecida na Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 08.681.365/0001-30, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o nº 005112/O-9, representada por seu sócio infra-assinado, MIGUEL CÔRTEZ CARNEIRO MONTEIRO, contador, portador do documento de identidade nº 25.647.900-7 (Detran/RJ), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob o nº 105.918.297-11 e no Conselho Regional de Contabilidade de São Paulo sob o nº CRC/SP-344323/O-6, residente e domiciliado na Cidade e no Estado de São Paulo, com escritório na Rua Bela Cintra, nº 1.200, Conjuntos 21 e 22, Cerqueira César, foi nomeada pela administração, para proceder à avaliação do acervo líquido contábil de ÍMPAR SERVIÇOS HOSPITALARES S.A., doravante denominada ÍMPAR, com sede na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 7.815, 5º andar, Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 60.884.855/0001-54, em 30 de setembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis brasileiras – que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) –, e apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A avaliação do acervo líquido de ÍMPAR na data-base, nos termos dos artigos 226 e 229 da Lei nº 6.404/76, tem em vista verificar o valor contábil da parcela a ser vertida, para fins de cisão parcial, em favor das seguintes empresas:

- DASA REAL ESTATE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., doravante denominada DASA REAL ESTATE, com sede na Avenida Juruá, nº 434, Sala B, Alphaville, Cidade de Barueri e Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 08.158.019/0001-72;
- DIAGNÓSTICO DAS AMÉRICAS S.A., doravante denominada DASA, com sede na Avenida Juruá, nº 434, Alphaville, Cidade de Barueri e Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 61.486.650/0001-83.

A parcela-objeto é composta por terrenos e edificações, estes detalhados no Anexo 2 do presente Laudo, instalações e investimentos (das controladas listadas abaixo).

- NAVEGANTES INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., doravante denominada NAVEGANTES, com sede na Rua Anfilóbio de Carvalho, nº 00029, Grupo 801, 802, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 24.786.753/0001-32.
- GEM ASSISTÊNCIA MÉDICA ESPECIALIZADA S.A., doravante denominada GEM, com sede na Rua João Gomes, nº 000225, Rio Vermelho, Cidade de Salvador, Estado da Bahia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 13.420.617/0001-08.
- HOSPITAL SÃO DOMINGOS LTDA., doravante denominada HSD, com sede na Avenida Jerônimo de Albuquerque, nº 540, Cohama, Cidade de São Luís, Estado do Maranhão, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 11.006.293/0001-30.
- NEURO IMAGENS LTDA., doravante denominada NEURO, com sede na Avenida Jerônimo de Albuquerque, nº 540, Bequimão, Cidade de São Luís, Estado do Maranhão, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 63.402.689/0001-09.
- PAQUETÁ PARTICIPAÇÕES S.A., doravante denominada PAQUETÁ, com sede na Rua Alcindo Guanabara, nº 25, Sala 1.804, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 29.517.209/0001-09.
- AMO PARTICIPAÇÕES S.A., doravante denominada AMO, com sede na Rua Líbero Badaró, nº 293, 21º andar, Conjunto 21 D, Sala 89, Centro, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 24.164.970/0001-90.
- CLÍNICA SOLUÇÃO MÉDICA LTDA., doravante denominada CLÍNICA SOLUÇÃO MÉDICA, com sede na Avenida São Luiz Reis de Franca, nº 8, Salas 1.093, 1.095, 1.096, Piso L1, Turu, Cidade São Luís e Estado do Maranhão, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 41.058.733/0001-64.

3. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

A administração de ÍMPAR é responsável pela escrituração dos livros e pela elaboração de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil – que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo CPC e aprovados pelo CFC –, assim como pelos controles internos relevantes que ela definiu como necessários para permitir que tal processo seja livre de distorção significativa, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela companhia está descrito no Anexo 4 do Laudo de Avaliação.

4. ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE DO CONTADOR

Nossa responsabilidade é apresentar uma conclusão sobre o valor contábil do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos em 30 de setembro de 2024, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo CFC, o qual prevê o exame das contas que englobam os determinados ativos e passivos constantes do Anexo 1 deste relatório e que, naquela data, estavam registrados no balanço patrimonial de ÍMPAR. Assim, examinamos o referido acervo líquido conforme as normas contábeis aplicáveis, que requerem o cumprimento de exigências éticas, bem como um planejamento e uma execução com o objetivo de obter segurança razoável de que o objeto está livre de distorção relevante.

A emissão de laudo de avaliação envolve a execução de procedimentos selecionados para a obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Essa ação depende do julgamento do contador, incluindo a avaliação dos riscos de distorção significativa no acervo líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Em tal análise, o contador considera os controles internos pertinentes à elaboração do balanço patrimonial da empresa para planejar os processos apropriados às circunstâncias, mas não com vistas a expressar uma opinião sobre a efetividade de tais documentos.

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

5. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 14 de outubro de 2024, foi aprovado o Instrumento Particular de Constituição de Sociedade, no qual a ÍMPAR resolveu, na melhor forma de direito, realizar a constituição da INNOVA REAL ESTATE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., doravante denominada INNOVA REAL ESTATE, com sede e foro no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 7.815, Pinheiros, 1º andar, Sala 102A, Edifício WTorre Nações Unidas, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 57.845.036/0001-93. O capital social da INNOVA REAL ESTATE, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), representados por 5.000 (cinco mil) quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, detidas em sua totalidade pela única sócia, ÍMPAR. Como consequência da incorporação da parcela cindida da INNOVA pela INNOVA REAL ESTATE, foi aprovado o aumento do capital social da INNOVA REAL ESTATE, que passa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para R\$ 48.576.753,00 (quarenta e oito milhões, quinhentos e setenta e seis mil, setecentos e cinquenta e três reais), um aumento, portanto, no valor de R\$ 48.571.753,00 (quarenta e oito milhões, quinhentos e setenta e um mil, setecentos e cinquenta e três reais), mediante a emissão de 48.571.753 (quarenta e oito milhões, quinhentas e setenta e uma mil, setecentas e cinquenta e três) quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas com a versão da parcela cindida.

No mesmo ato da incorporação da parcela cindida da INNOVA pela INNOVA REAL ESTATE, em 25 de novembro de 2024, foram realizadas a 1ª Alteração do Contrato Social da INNOVA REAL ESTATE e a 14ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da INNOVA HOSPITAIS ASSOCIADOS LTDA., com sede na Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, na Rua São Joaquim, nº 57, Centro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 08.729.864/0001-50, doravante denominada INNOVA, em que aprovam o “Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da Innova Hospitais Associados Ltda. com Incorporação da Parcela Patrimonial Cindida pela INNOVA REAL ESTATE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.” (“Protocolo e Justificação Innova”), o qual consubstancia os termos e condições da cisão parcial da INNOVA, com a incorporação, pela INNOVA REAL ESTATE, da parcela cindida, composta por elementos patrimoniais integrantes do patrimônio da INNOVA, nos termos da Cláusula 2.4 do Protocolo e Justificação Innova. Adicionalmente à alteração do capital social da INNOVA REAL ESTATE, considerando a incorporação da parcela cindida da INNOVA, foi também aprovado novo aumento do capital social da INNOVA REAL ESTATE, que passou dos R\$ 48.576.753,00 (quarenta e oito milhões, quinhentos e setenta e seis mil, setecentos e cinquenta e três reais), pós-incorporação, para R\$ 56.967.314,00 (cinquenta e seis milhões, novecentos e sessenta e sete mil, trezentos e quatorze reais), um aumento, portanto, no valor de R\$ 8.390.561,00 (oito milhões, trezentos e noventa mil, quinhentos e sessenta e um reais), mediante a emissão de 8.390.561 (oito milhões, trezentas e noventa mil, quinhentas e sessenta e uma) quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas pela ÍMPAR, mediante a contribuição ao capital social da INNOVA REAL ESTATE composto de imóveis.

Em 12 de dezembro de 2024, por sua vez, foi celebrado o Instrumento Particular de Constituição da MARIMED REAL ESTATE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., doravante denominada MARIMED REAL ESTATE, com sede de na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº



7815, Pinheiros, 1º Andar, Sala 101A, Edifício WTorre Nações Unidas, CEP 05.4259-05 e a Assembleia Geral Extraordinária da MARIMED SERVIÇOS MÉDICOS S.A. com sede na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Avenida Dr. Luiz Teixeira Mendes, nº 1.929, CEP 87015-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 77.265.361/0001-94, posteriormente rerratificada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de janeiro de 2025, que aprovou, dentre outros temas, o “Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da Marimed Serviços Médicos S.A. com Incorporação da Parcela Patrimonial Cindida pela Marimed Real Estate Empreendimentos Imobiliários Ltda.” (“Protocolo e Justificação Marimed”), o qual consubstancia os termos e condições da cisão parcial da MARIMED, com incorporação, pela MERIMED REAL ESTATE, da parcela patrimonial cindida, composta por elementos patrimoniais integrantes do patrimônio da MARIMED, para fins da formação do capital social da MERIMED REAL ESTATE. Em decorrência do exposto acima, foi aprovado a formação do capital social da MARIMED REAL ESTATE no montante de R\$ 14.128.076,00 (quatorze milhões, cento e vinte e oito mil, setenta e seis reais), mediante a emissão de 14.128.076 (quatorze milhões, cento e vinte e oito mil e setenta e seis) quotas, todas nominativas e com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, a serem atribuídas à ÍMPAR, única acionista da MARIMED, as quais são totalmente subscritas e integralizadas em decorrência da versão da parcela cindida à MERIMED REAL ESTATE.

Os investimentos da ÍMPAR na INNOVA REAL ESTATE e na MARIMED REAL ESTATE farão parte do acervo cindido que será vertido para a DASA.

6. CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de R\$ 3.649.188.821,10 (três bilhões, seiscentos e quarenta e nove milhões, cento e oitenta e oito mil, oitocentos e vinte e um reais e dez centavos), referente ao acervo líquido resumido no Anexo 2, conforme constava no balanço patrimonial de ÍMPAR na data-base, registrado nos livros contábeis, representa, em todos os aspectos relevantes, o acervo líquido da companhia, avaliado de acordo com as práticas contábeis brasileiras, a ser vertido na seguinte proporção:

- R\$ 3.643.550.386,79 (três bilhões, seiscentos e quarenta e três milhões, quinhentos e cinquenta mil, trezentos e oitenta e seis reais e setenta e nove centavos) em favor de DASA;
- R\$ 5.638.434,31 (cinco milhões, seiscentos e trinta e oito mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e trinta e um centavos) em favor de DASA REAL ESTATE.

7. ÊNFASE

Chamamos a atenção para o fato de que, na data da emissão deste laudo contábil, não estão vigentes práticas contábeis brasileiras relacionadas com o tema ASG (ambiental, social e governança). Quando emitidas e em vigor, elas são capazes de ocasionar, em data ainda não conhecida, impactos nos ativos e passivos da sociedade avaliada. Essa incerteza pode ter desfecho relevante decorrente de evento futuro, mas não afeta a conclusão sobre o valor contábil dos itens apurados na data-base. Sendo assim, nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2025.

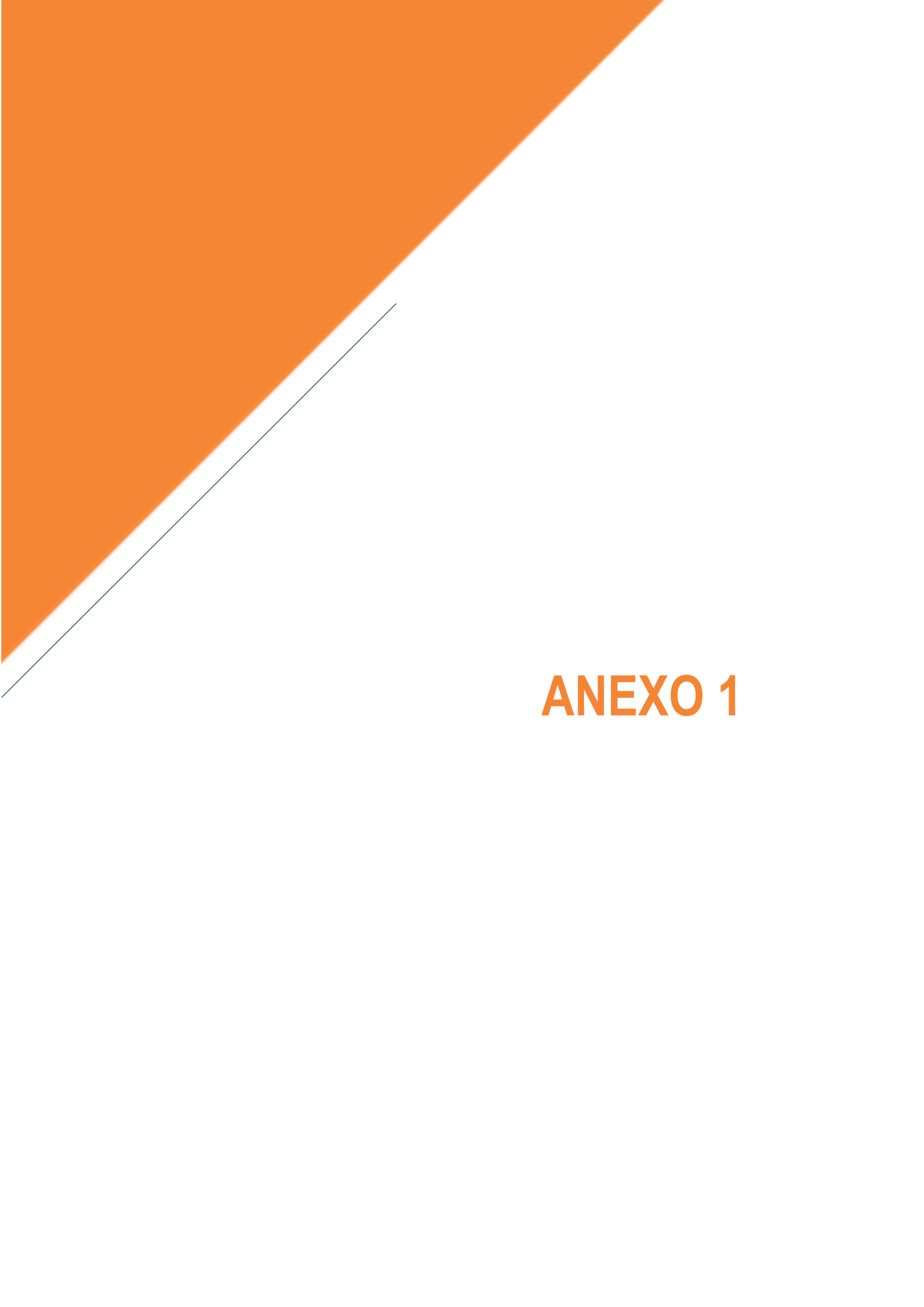
APSYS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA.
CRC/RJ-005112/O-9

MIGUEL CÔRTEZ CARNEIRO MONTEIRO
Diretor
Contador (CRC/SP-344323/O-6)



8. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Documentação de suporte
2. Resumo do acervo líquido
3. Detalhamento dos imóveis a serem cindidos
4. Resumo das principais práticas contábeis adotadas por ÍMPAR
5. Glossário

The background of the page is white with a large orange triangle in the top-left corner. A thin, dark grey diagonal line runs from the bottom-left towards the top-right, passing through the orange triangle.

ANEXO 1

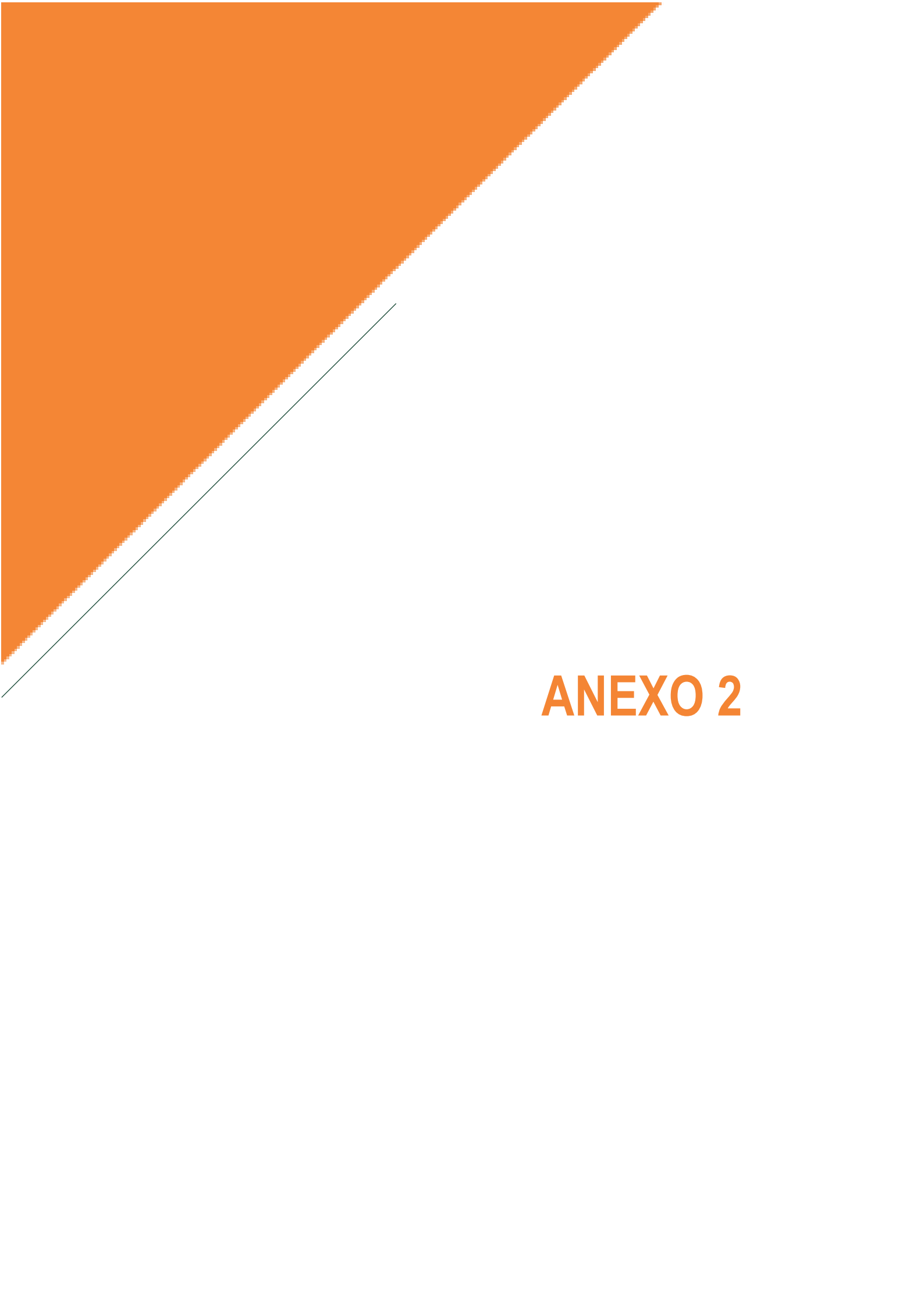
ÍMPAR SERVIÇOS HOSPITALARES S/A
CNPJ: 60.884.855/0001-54
Balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024
Em reais

Ativo		Passivo e patrimônio líquido	
Ativo circulante	30/09/2024	Passivo circulante	30/09/2024
Caixa e equivalentes de caixa	297.295.154	Fornecedores	334.439.862
Contas a receber de clientes	1.888.254.266	Empréstimos e financiamentos	49.948.544
Estoques	128.140.504	Debêntures	103.588.111
Tributos a recuperar	98.591.459	Tributos a recolher	52.764.889
Despesas antecipadas	13.930.778	Obrigações sociais e trabalhistas	223.035.543
Instrumentos financeiros derivativos	11.753.476	Contas a pagar por aquisição de controlada	293.123.698
Outros créditos	139.443.552	Dividendos e juros sobre o capital próprio	115.016.316
Total do ativo circulante	2.577.409.189	Passivos de arrendamentos	71.629.286
		Opção de venda concedida a acionistas não controladores	64.814.000
Ativo não circulante		Outras contas a pagar e provisões	1.003.255.629
Realizável a longo prazo		Total do passivo circulante	2.311.615.878
Aplicações financeiras	-	Passivo não circulante	
Contas a receber de clientes	-	Impostos parcelados	2.649.646
Depósitos Judiciais	18.048.130	Tributos diferidos	896.175
Tributos diferidos	120.273.679	Provisão para causas judiciais	42.856.485
Partes relacionadas	199.776.978	Contas a pagar por aquisição de controlada	732.870.112
Outros créditos	382.196.208	Passivos de arrendamentos	888.491.640
	720.294.995	Partes relacionadas	83.529.774
Investimentos	6.391.979.334	Outras contas a pagar e provisões	239.140.363
Imobilizado	1.598.947.566	Total do passivo não circulante	1.990.434.195
Direito de uso	845.133.415		
Intangível	89.985.074	Capital Social	7.249.875.297
Total do ativo não circulante	8.926.045.389	Adiantamento de futuro aumento de capital	650.610.000
		Ajuste de avaliação patrimonial	(65.350.443)
		Reservas de Capital	225.356.794
		Reservas de Lucros	(4.245)
		Resultado do Exercício	(138.787.903)
		Total do Patrimônio Líquido	7.921.699.500
Total do ativo	12.223.749.573	Total do passivo e patrimônio líquido	12.223.749.573

Assinado por:
Sauro Bagnaresi Neto
A7502DD1812F48D...
Sauro Bagnaresi Neto
Gerente de Contabilidade
CRC SP-290296/O-4

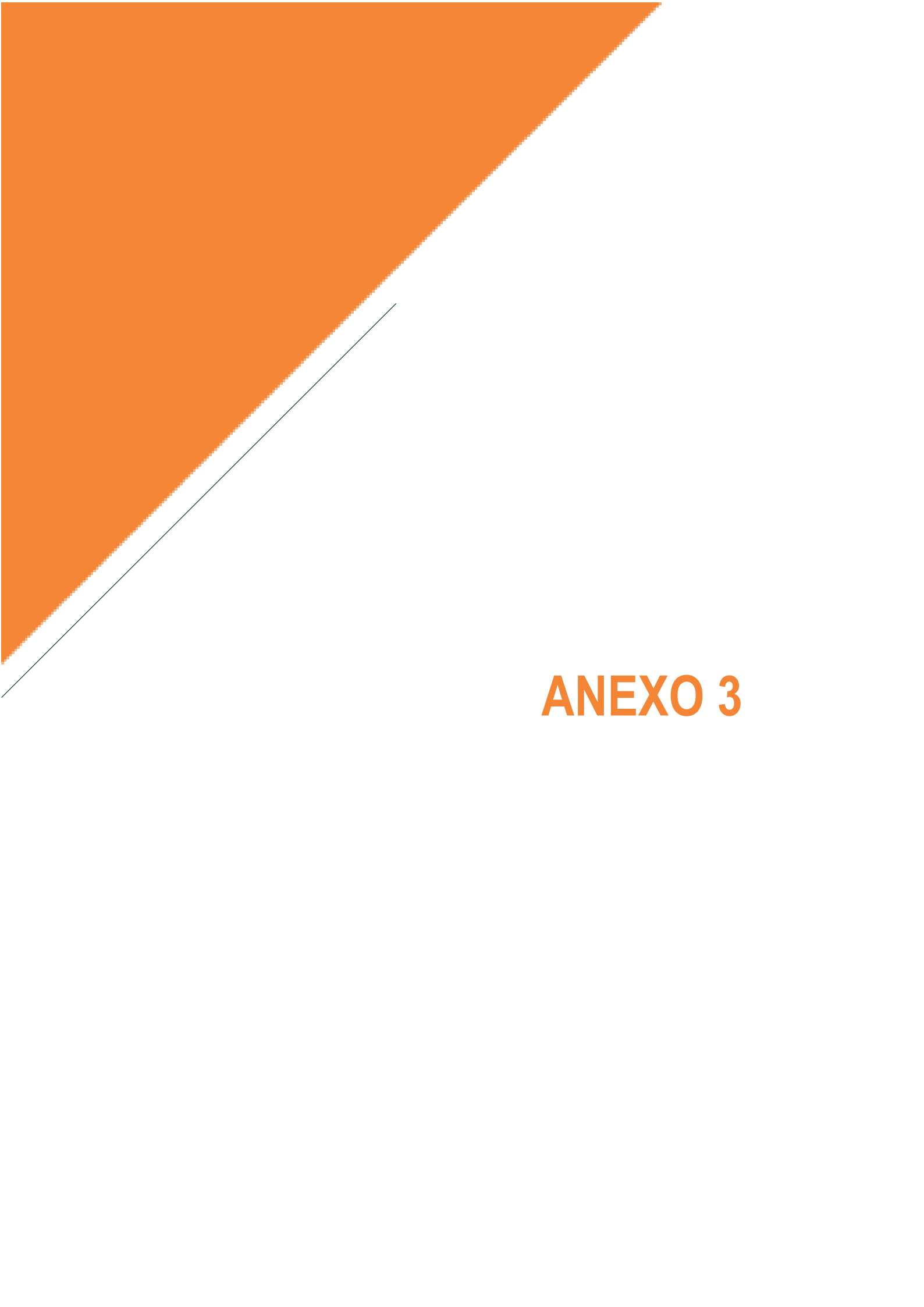
	30/09/2024
Receita líquida de prestação de serviços	3.311.879.862
Custos dos serviços prestados	(2.473.020.773)
Lucro bruto	838.859.089
Receitas (despesas) operacionais	
Despesas gerais e administrativas	(611.024.722)
Resultado de equivalência patrimonial	(20.606.092)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	62.601.906
Lucro (prejuízo) operacional	269.830.181
Receitas financeiras	23.668.287
Despesas financeiras	(469.615.666)
Resultado financeiro, líquido	(445.947.379)
Lucro (prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(176.117.198)
Imposto de Renda e Contribuição Social	37.329.295
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício	(138.787.903)

Assinado por:
Sauro Bagnaresi Neto
A7502DD1812F48D...
Sauro Bagnaresi Neto
Gerente de Contabilidade
CRC SP-290296/O-4

The background of the page is white. In the top-left corner, there is a large orange triangle that points towards the top-right. A thin, dark grey diagonal line starts from the bottom-left edge of the orange triangle and extends towards the center of the page.

ANEXO 2

ÍMPAR SERVIÇOS HOSPITALARES S.A.		DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS		
BALANÇO PATRIMONIAL (R\$)		SALDOS EM 30/09/2024	ACERVO A SER CINDIDO	
			DASA	DASA REAL ESTATE
ATIVO CIRCULANTE		2.577.409.189,62	107.332.836,06	-
Caixa e equivalentes de caixa		297.295.153,93	-	-
Contas a receber de clientes		1.888.254.266,13	-	-
Estoques		128.140.504,37	-	-
Tributos a recuperar		98.591.459,44	-	-
Despesas antecipadas		13.930.778,29	-	-
Instrumentos financeiros derivativos		11.753.475,68	-	-
Outros créditos		139.443.551,78	107.332.836,06	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE		9.646.340.383,55	4.071.787.365,70	5.638.434,31
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		720.294.994,76	249.513.375,05	-
Tributos diferidos		120.273.679,15	-	-
Depósitos judiciais		18.048.129,86	2.397.947,68	-
Partes relacionadas		199.776.978,18	-	-
Outros créditos		382.196.207,57	247.115.427,37	-
INVESTIMENTOS		6.391.979.333,52	3.587.905.149,40	-
Navegantes Investimentos e Participações S.A ("Navegantes")	100,0000%	1.081.534.835,99	1.081.534.835,99	-
GEM Assistência Médica Especializada S.A.	2,8000%	5.222.468,74	5.222.468,74	-
Hospital São Domingos Ltda.	100,0000%	1.639.942.050,72	1.639.942.050,72	-
Neuro Imagens Ltda.	100,0000%	6.580.376,69	6.580.376,69	-
Paquetá Participações S.A.	100,0000%	129.949.852,70	129.949.852,70	-
AMO Participações S.A.	100,0000%	724.675.564,56	724.675.564,56	-
Demais participação em controladas e coligadas		2.804.074.184,12	-	-
IMOBILIZADO		1.598.947.566,28	234.368.841,25	5.638.434,31
DIREITO DE USO		845.133.414,59	-	-
INTANGÍVEL		89.985.074,40	-	-
TOTAL DO ATIVO		12.223.749.573,17	4.179.120.201,76	5.638.434,31
PASSIVO CIRCULANTE		2.311.615.876,81	265.012.239,94	-
Fornecedores		334.439.862,30	-	-
Empréstimos e financiamentos		49.948.543,55	-	-
Debêntures		103.588.110,78	-	-
Obrigações sociais e trabalhistas		223.035.542,54	-	-
Impostos e contribuições a recolher		52.764.889,27	-	-
Contas a pagar por aquisição de controlada - Hospital Da Bahia		247.433.200,45	247.433.200,45	-
Contas a pagar por aquisição de controlada - Hospital São Domingos		7.681.363,57	7.681.363,57	-
Contas a pagar por aquisição de controlada - Clinicas Amo		9.897.675,92	9.897.675,92	-
Contas a pagar por aquisição de controlada - Demais investidas		28.111.458,07	-	-
Dividendos e juros sobre o capital próprio		115.016.315,99	-	-
Passivos de arrendamentos		71.629.285,62	-	-
Opção de venda concedida a acionistas não controladores		64.814.000,00	-	-
Outras contas a pagar e provisões		1.003.255.628,75	-	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		1.990.434.195,57	270.557.575,03	-
Empréstimos e financiamentos		0,01	-	-
Impostos parcelados		2.649.646,18	-	-
Tributos diferidos		896.175,08	-	-
Provisões fiscais, previdenciárias, trabalhistas e cíveis		42.856.485,35	-	-
Contas a pagar por aquisições de controladas		732.870.111,52	187.037.800,61	-
Partes relacionadas		83.529.774,42	83.519.774,42	-
Passivos de arrendamentos		888.491.640,29	-	-
Outras contas a pagar e provisões		239.140.362,72	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO/ACERVO LÍQUIDO		7.921.699.500,79	3.643.550.386,79	5.638.434,31
TOTAL DO PASSIVO		12.223.749.573,17	4.179.120.201,76	5.638.434,31

The background of the page is white. In the top-left corner, there is a large orange triangle that points towards the top-right. A thin, dark grey diagonal line starts from the bottom-left edge of the orange triangle and extends towards the center of the page.

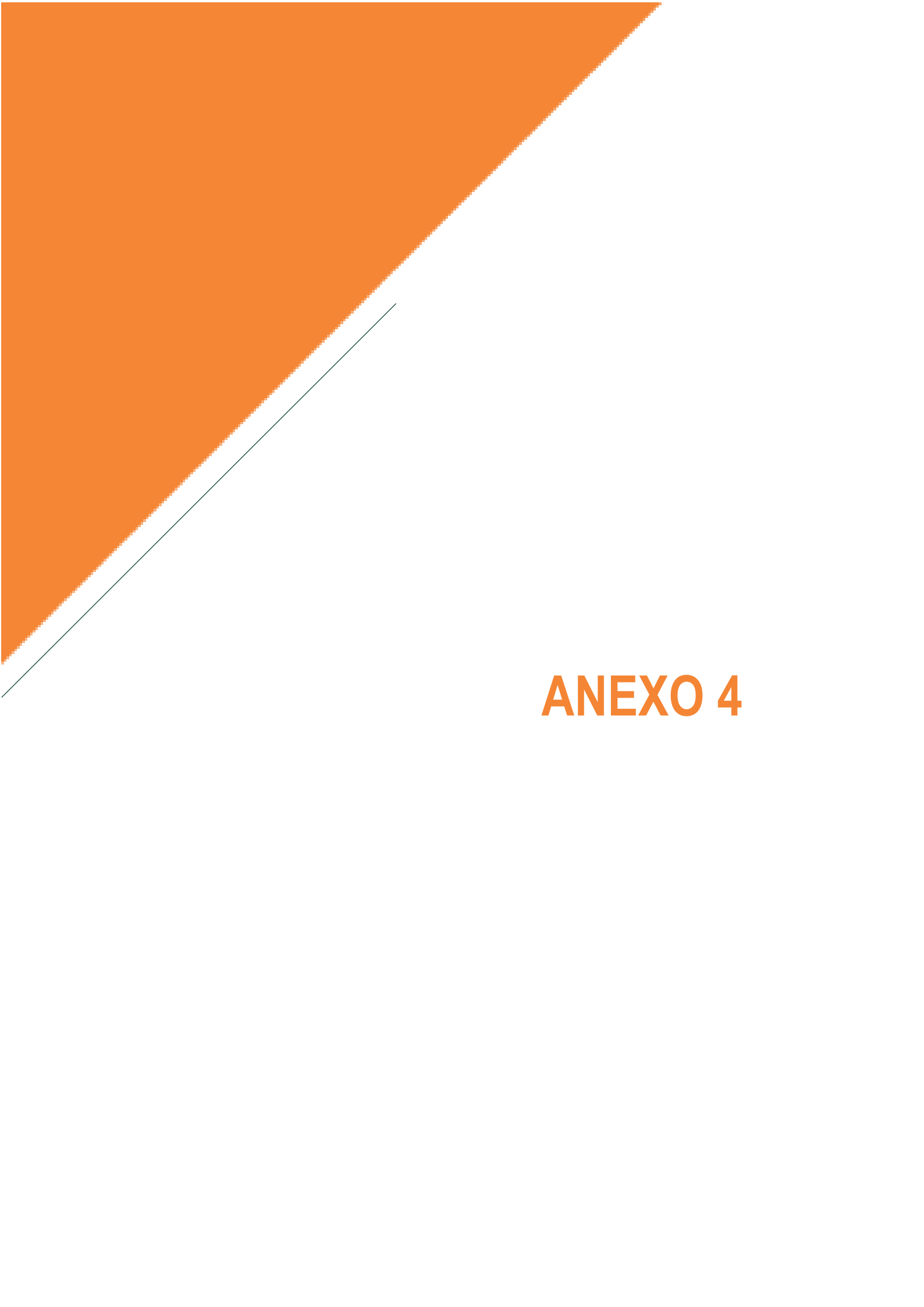
ANEXO 3

DETALHAMENTO DOS IMÓVEIS A SEREM CINDIDOS

DETALHAMENTO DOS IMÓVEIS A SEREM CINDIDOS, COMO INFORMADO PELA ÍMPAR.

MARCA	Nº PATRIMÔNIO	ENDEREÇO	CIDADE	UF	Nº DE MATRÍCULA E RGI	PROPRIETÁRIO PÓS-CISÃO	TOTAL
HCA	21032023	Rua Albertina, 100, BAIRRO CAMPO GRANDE	RIO DE JANEIRO	RJ	53.835 do 12º Cartório de Rio de Janeiro	DASA Real Estate Empreendimentos Imobiliários Ltda.	R\$ 630.034,44
HCGD	619744	R SÃO JORGE 200 - CENTRO	DIADEMA	SP	6.328 de Cartório de Registro de Imóveis de Diadema	Diagnósticos da América S.A.	R\$ 672.298,16
HCGD	619741	R SÃO JORGE 184 - CENTRO	DIADEMA	SP	47.754 de Cartório de Registro de Imóveis de Diadema	Diagnósticos da América S.A.	R\$ 575.407,78
HCGD	619740	R SÃO JORGE 162 - CENTRO	DIADEMA	SP	47.644 de Cartório de Registro de Imóveis de Diadema	Diagnósticos da América S.A.	R\$ 377.673,32
ÍMPAR	600457	Vaga nº 1, Sub-solo CJTO ARQ. EDIFÍCIOS MITRE (Bloco "A") e FARES (Bloco "B"), av Brigadeiro Luiz Antônio, 2608, Jardim Paulista	SÃO PAULO	SP	112.508 4º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DE SP	Diagnósticos da América S.A.	R\$ 103.842,94
ÍMPAR	600458	Vaga nº 2, Sub-solo CJTO ARQ. EDIFÍCIOS MITRE (Bloco "A") e FARES (Bloco "B"), av Brigadeiro Luiz Antônio, 2608, Jardim Paulista	SÃO PAULO	SP	112.509 4º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DE SP	Diagnósticos da América S.A.	R\$ 103.842,94
ÍMPAR	600459	Vaga nº 3, Sub-solo CJTO ARQ. EDIFÍCIOS MITRE (Bloco "A") e FARES (Bloco "B"), av Brigadeiro Luiz Antônio, 2608, Jardim Paulista	SÃO PAULO	SP	112.510 4º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DE SP	Diagnósticos da América S.A.	R\$ 103.842,94
ÍMPAR	600460	Vaga nº 4, Sub-solo CJTO ARQ. EDIFÍCIOS MITRE (Bloco "A") e FARES (Bloco "B"), av Brigadeiro Luiz Antônio, 2608, Jardim Paulista	SÃO PAULO	SP	112.511 4º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DE SP	Diagnósticos da América S.A.	R\$ 103.842,94
ÍMPAR - HSP	500985	Vaga nº 5, Sub-solo CJTO ARQ. EDIFÍCIOS MITRE (Bloco "A") e FARES (Bloco "B"), av Brigadeiro Luiz Antônio, 2608, Jardim Paulista	SÃO PAULO	SP	112.512 4º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DE SP	Diagnósticos da América S.A.	R\$ 111.187,10
ÍMPAR - HSP	500986	Vaga nº 6, Sub-solo CJTO ARQ. EDIFÍCIOS MITRE (Bloco "A") e FARES (Bloco "B"), av Brigadeiro Luiz Antônio, 2608, Jardim Paulista	SÃO PAULO	SP	112.513 4º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DE SP	Diagnósticos da América S.A.	R\$ 111.187,10
ÍMPAR	600453	AV BRIG LUIS ANTONIO 2608 - ESCRITORIOS 41B - EDF MITRE - JD PAULISTA	SÃO PAULO	SP	112.492 - 4º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DE SP	Diagnósticos da América S.A.	R\$ 279.149,14
ÍMPAR	600454	AV BRIG LUIS ANTONIO 2608 - ESCRITORIOS 42B - EDF MITRE - JD PAULISTA	SÃO PAULO	SP	112.493 - 4º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DE SP	Diagnósticos da América S.A.	R\$ 279.149,14
ÍMPAR	600455	AV BRIG LUIS ANTONIO 2608 - ESCRITORIOS 43B - EDF MITRE - JD PAULISTA	SÃO PAULO	SP	112.494 - 4º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DE SP	Diagnósticos da América S.A.	R\$ 279.149,14
ÍMPAR	600456	AV BRIG LUIS ANTONIO 2608 - ESCRITORIOS 44B - EDF MITRE - JD PAULISTA	SÃO PAULO	SP	112.495 - 4º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DE SP	Diagnósticos da América S.A.	R\$ 279.149,14
ÍMPAR - HSP	500984	AV BRIG LUIS ANTONIO 2608 - ESCRITÓRIO 52B - EDF MITRE - JD PAULISTA	SÃO PAULO	SP	112.497 4º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DE SP	Diagnósticos da América S.A.	R\$ 298.892,66
ÍMPAR - HSP	500983	AV BRIG LUIS ANTONIO 2608 - ESCRITÓRIO 51B - EDF MITRE - JD PAULISTA	SÃO PAULO	SP	112.496 4º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DE SP	Diagnósticos da América S.A.	R\$ 298.892,66
Ímpar - CADI	607699/623087/621156/621157/621158	R 08 - LOTE 70 + 90 + 45 - TRECHO 17 - S.I.A SETOR DE INDUSTRIA E ABASTECIMENTO	BRASILIA	DF	39.848, 39.850 e 39.859 do 4º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal (Brasília - Guará)	Diagnósticos da América S.A.	R\$ 15.663.038,20
ÍMPAR - H9J	5000038	RUA AVANHANDAVA, Nº 521	SÃO PAULO	SP	157.431 do 4º Ofício de Imóveis de SP	DASA Real Estate Empreendimentos Imobiliários Ltda.	R\$ 2.225.955,50
HSL	26102021	TRAVESSA FREDERICO PAMPLONA, Nº. 12, (antigo 18), Casa II, COPACABANA-RJ	RIO DE JANEIRO	RJ	52.622 - 5º Cartório de Registro de Imóveis do RJ	DASA Real Estate Empreendimentos Imobiliários Ltda.	R\$ 2.782.444,37
HSD	636118	R PADRE RIBAMAR Nº 25, ANTIGA R. SÃO JUDAS TADEU - CANTINHO DO CÉU	SÃO LUIZ	MA	Ato 015087 - Livro 0746 - Folhas 096 - Translado nº 1 - Cartório Celso Coutinho Segundo Ofício de Notas (São Luis/MA)	Diagnósticos da América S.A.	R\$ 54.681.771,86
HSD	636118	R SÃO JUDAS TADEU, Nº 13, CANTINHO DO CÉU	SÃO LUIZ	MA	Ato 019853 - Livro 0746 - Folhas 170 - Translado nº 1 - Cartório Celso Coutinho Segundo Ofício de Notas (São Luis/MA)	Diagnósticos da América S.A.	
HSD	636118	R PADRE RIBAMAR, ANTIGA R. SÃO JUDAS TADEU 21, CANTINHO DO CÉU	SÃO LUIZ	MA	Ato 020819 - Livro 0775 - Folhas 043 - Translado nº 1 - Cartório Celso Coutinho Segundo Ofício de Notas (São Luis/MA)	Diagnósticos da América S.A.	
HSD	636119	AV JERONIMO ALBUQUERQUE - 540 - COHAMA	SÃO LUIZ	MA	162743.2.0008004-37 - 1º RI SÃO LUIS/MA	Diagnósticos da América S.A.	R\$ 160.046.524,09

Imóveis que compõem o valor do imobilizado apresentado no Anexo 2 deste Laudo. Vale ressaltar que não foram efetuados procedimentos de conferência acerca das informações indicadas acima

The background of the page is white. In the top-left corner, there is a large orange triangle that points towards the top-right. A thin, dark grey diagonal line starts from the bottom-left edge of the orange triangle and extends towards the center of the page.

ANEXO 4

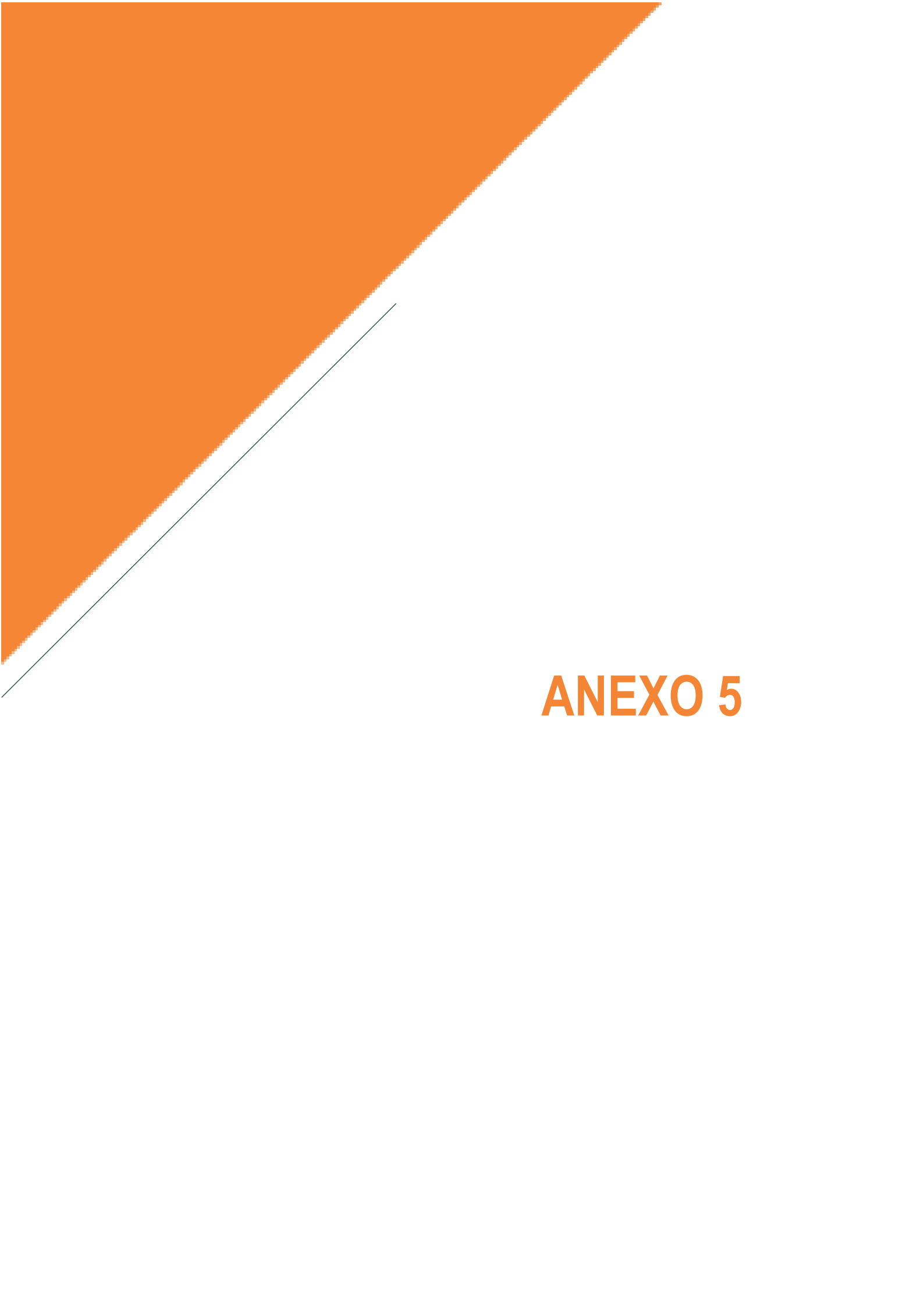
RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR ÍMPAR

Ágio

O ágio resulta da aquisição de controladas e representa o excesso (I) da contraprestação transferida ou do custo de aquisição, (II) do valor da participação de não controladores na adquirida e (III) do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo dos ativos líquidos identificáveis adquiridos. Se o total da contraprestação transferida, a participação dos não controladores reconhecida e a participação mantida anteriormente medida pelo valor justo forem menores do que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, no caso de uma compra vantajosa, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado.

Passivos

Os passivos são reconhecidos no balanço quando a ÍMPAR tem uma obrigação presente, legal ou presumida, resultante de eventos passados, e é provável que um recurso econômico seja exigido para sua liquidação. Alguns passivos apresentam incertezas quanto ao prazo e ao valor, sendo estimados por meio de provisões à medida que são incorridos e registrados. As provisões são baseadas nas melhores estimativas do risco envolvido.



ANEXO 5

GLOSSÁRIO

A

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 em que 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.

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

Refere-se à certificação de Engenheiros e Arquitetos.

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 Boma

Somatório de parte da área comum com a área útil.

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 por 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: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativo tangível

Ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

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.

Avaliação

Ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e as 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 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.

C

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.

CFC

Conselho Federal de Contabilidade.

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.

D

Dado de mercado

Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

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.

Dívida líquida

Caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e apagar, 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.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

Lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

Entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

Valor econômico da empresa.

Equity value

Valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

Composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

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.

G

Gleba urbanizável

Terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

Ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura.

H

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.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

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

IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

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

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.

IVSC

International Valuation Standards Council.

L

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.

M

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).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

Normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

P

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

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.

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.

R

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.

S

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.

T

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.

U

Unidade geradora de caixa

Menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

V

Valor 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 forçada

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 liquidação imediata

Igual ao Valor de Liquidação Forçada, mas com percentual de liquidação mais agressivo.

Valor depreciável

Custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

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 às 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 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 obterá 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-chave

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

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).

Variável dependente

Variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

Variável que assume apenas dois valores.

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.

W**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).

WARA (Weighted Average Return on Assets)

Taxa média ponderada de retorno esperado para os ativos e passivos que compõem a companhia objeto de análise, incluindo o *goodwill*.



Rio de Janeiro

+55 21 2212-6850

apsis.rj@apsis.com.br

São Paulo

55 11 4550-2701

apsis.sp@apsis.com.br

Minas Gerais

+55 31 98299-6678

apsis.mg@apsis.com.br

apsis.com.br

