



LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00790/24-03a

Hematológica - Clínica de Hematologia S.A.



LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ACERVO LÍQUIDO DE HEMATOLÓGICA - CLÍNICA DE HEMATOLOGIA 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 de ONCOCLÍNICAS DO BRASIL SERVIÇOS MÉDICOS S.A., doravante denominada ONCOCLÍNICAS, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 2º andar, Vila Nova Conceição, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 12.104.241/0004-02, para proceder à avaliação do acervo líquido contábil de HEMATOLÓGICA - CLÍNICA DE HEMATOLOGIA S.A., doravante denominada HEM, com sede na Rua Paraíba, nº 330, andares 1, 2 e 3, parte 1, Funcionários, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 00.410.960/0001-20, em 30 de junho 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 HEM 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 a ONCOCLÍNICAS, para fins de cisão parcial.

A parcela-objeto é composta por ativos e passivos, conforme detalhado no Anexo 2 deste Laudo.

3. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

A administração de HEM 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 3 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 em 30 de junho 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 constantes do Anexo 1 deste relatório e que, naquela data, estavam registrados no balanço patrimonial de HEM. 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 HEM. Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e adequada para fundamentar nossa conclusão.

5. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de julho de 2024, foi aprovado o aumento do capital social de HEM no valor de R\$ 8.780.342,70 (oito milhões, setecentos e oitenta mil, trezentos e quarenta e dois reais e setenta centavos), mediante a capitalização de parte do saldo da conta de reserva de lucros, sem a emissão de novas ações, nos termos do art. 169, §1º, da Lei das Sociedades por Ações, passando, portanto, o capital social da companhia de R\$ 26.095.012,62 (vinte e seis milhões, noventa e cinco mil, doze reais e sessenta e dois centavos), divididos em 984.739 (novecentas e oitenta e quatro mil, setecentas e trinta e nove) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para R\$ 34.875.355,32 (trinta e quatro milhões, oitocentos e setenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e trinta e dois centavos), divididos em 984.739 (novecentas e oitenta e quatro mil, setecentas e trinta e nove) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

6. CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de R\$ 23.164.319,73 (vinte e três milhões, cento e sessenta e quatro mil, trezentos e dezenove reais e setenta e três centavos), referente ao acervo líquido resumido no Anexo 2, conforme constava no balanço patrimonial de HEM 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.

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 ressaltada em função desse assunto.

Rio de Janeiro, 9 de outubro de 2024.

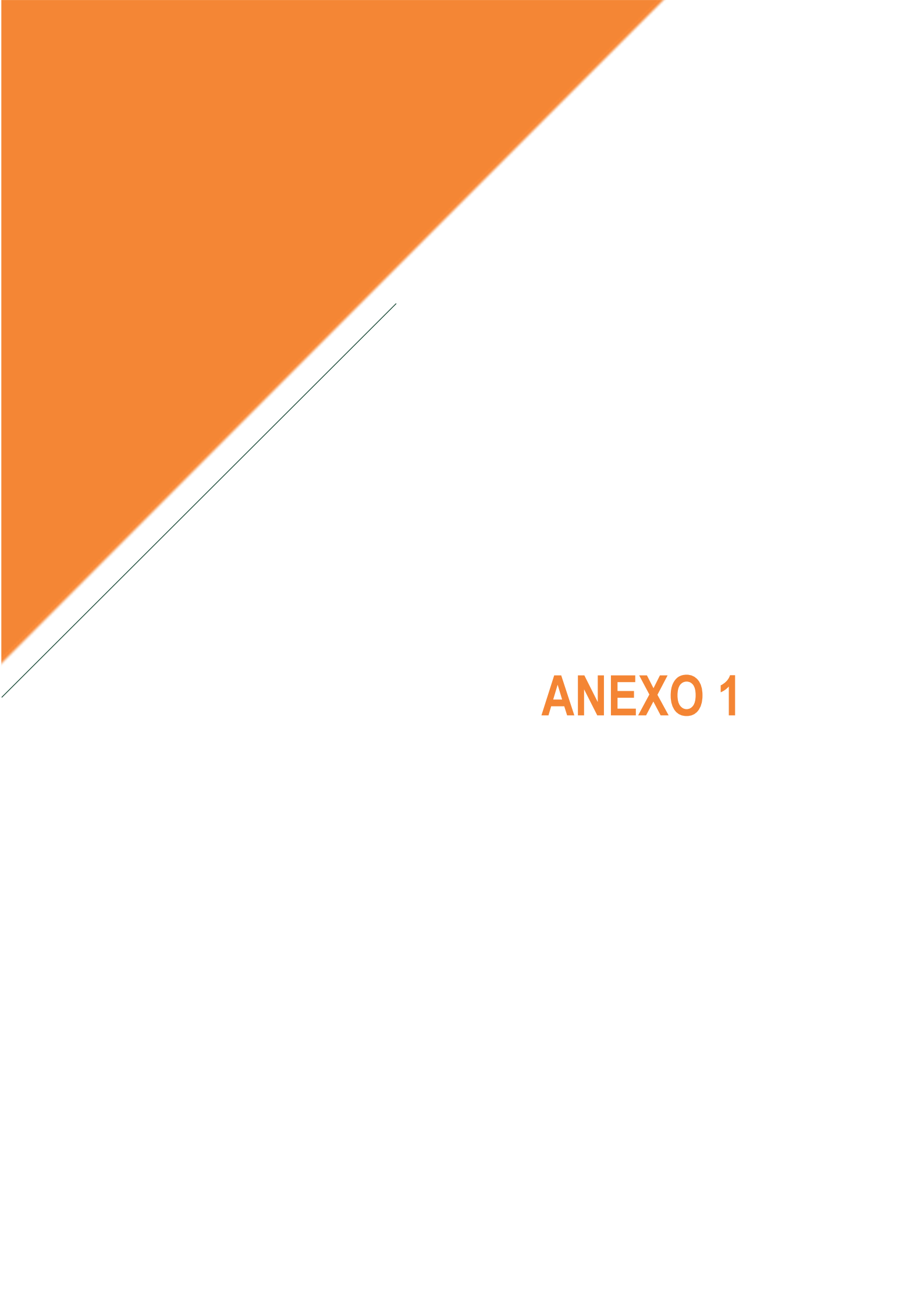
AP SIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA.
CRC/RJ-005112/O-9

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. Resumo das principais práticas contábeis adotadas
4. 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

HEMATOLÓGICA - CLÍNICA DE HEMATOLOGIA S/A
BALANÇO PATRIMONIAL FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2024
C.N.P.J.: 00.410.960/0001-20
(Em reais - R\$)



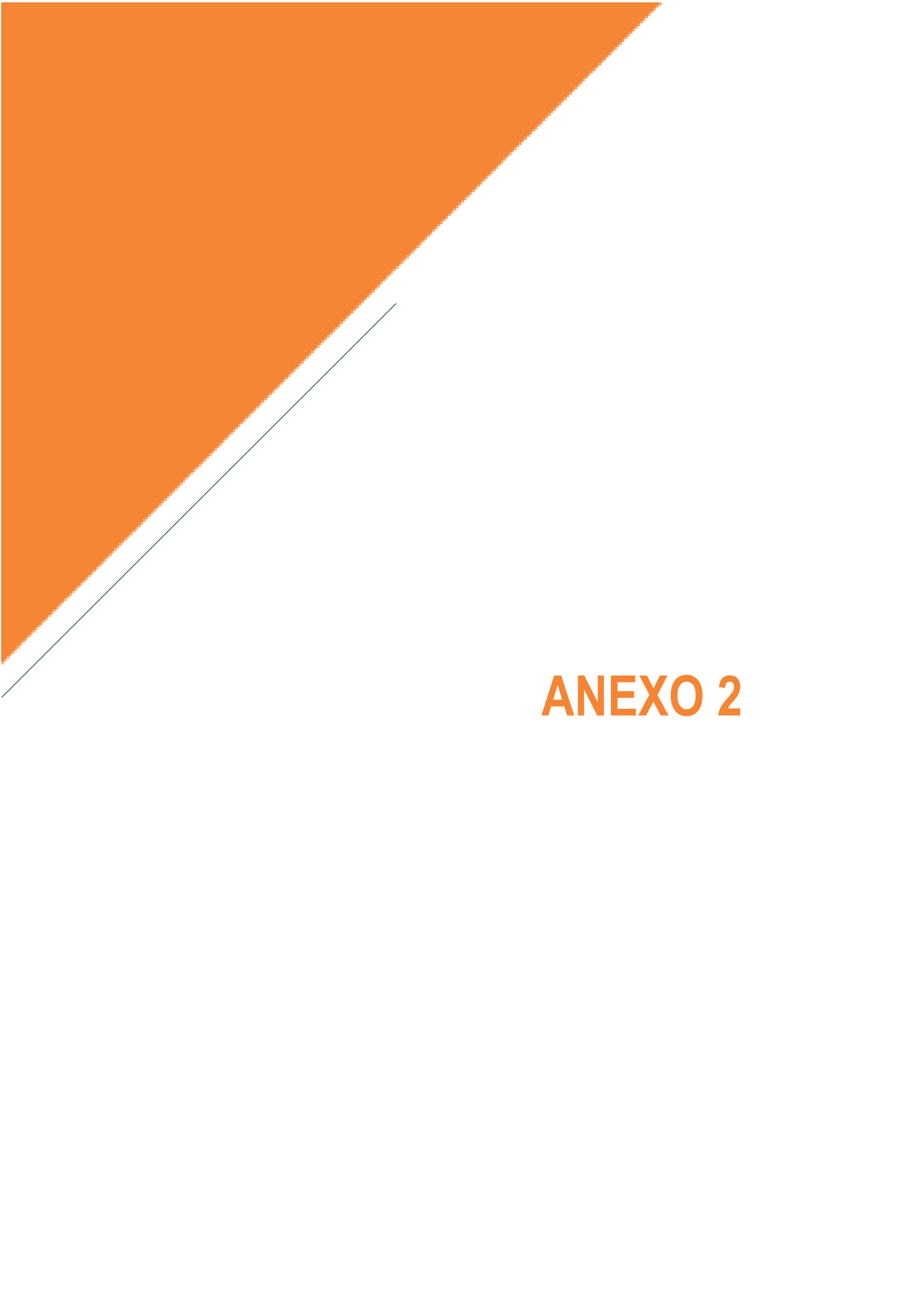
ATIVO	30/06/2024
CIRCULANTE	
Caixa e equivalentes de caixa	17.953.786,26
Contas a receber	39.550.782,42
Estoque	2.862.331,48
Impostos a recuperar	10.657.469,31
Outros ativos	2.263.423,63
Total do ativo circulante	73.287.793,10
NÃO CIRCULANTE	
Aplicações Financeiras	315.890,35
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22.024.901,77
Partes relacionadas	20.922.578,34
Imobilizado	36.182.149,27
Intangível	1.163.158,06
Direito de uso de ativos arrendados	21.494.269,99
Outros ativos	823.177,83
Total do ativo não circulante	102.926.125,61
TOTAL DO ATIVO	176.213.918,71

PASSIVO	30/06/2024
CIRCULANTE	
Fornecedores	39.203.652,06
Obrigações sociais	2.549.229,87
Obrigações tributárias	10.637.344,01
Dividendos a pagar	6.121.701,34
Passivos de arrendamento	2.517.562,28
Outros passivos	1.189.688,36
Total do passivo circulante	62.219.177,92
NÃO CIRCULANTE	
Obrigações tributárias	418.133
Partes relacionadas	34.054.931,16
Passivos de arrendamento	22.778.576,24
Total do passivo não circulante	57.251.640,00
Total do passivo	119.470.817,92
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
Capital social	25.689.012,62
Reserva de capital	7.165.792,71
Reserva legal	1.486.797,12
Reserva de lucros	22.401.498,34
Total do patrimônio líquido	56.743.100,79
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	176.213.918,71

LARISSA APARECIDA
GUIMARAES
JANUARIO:08674286607

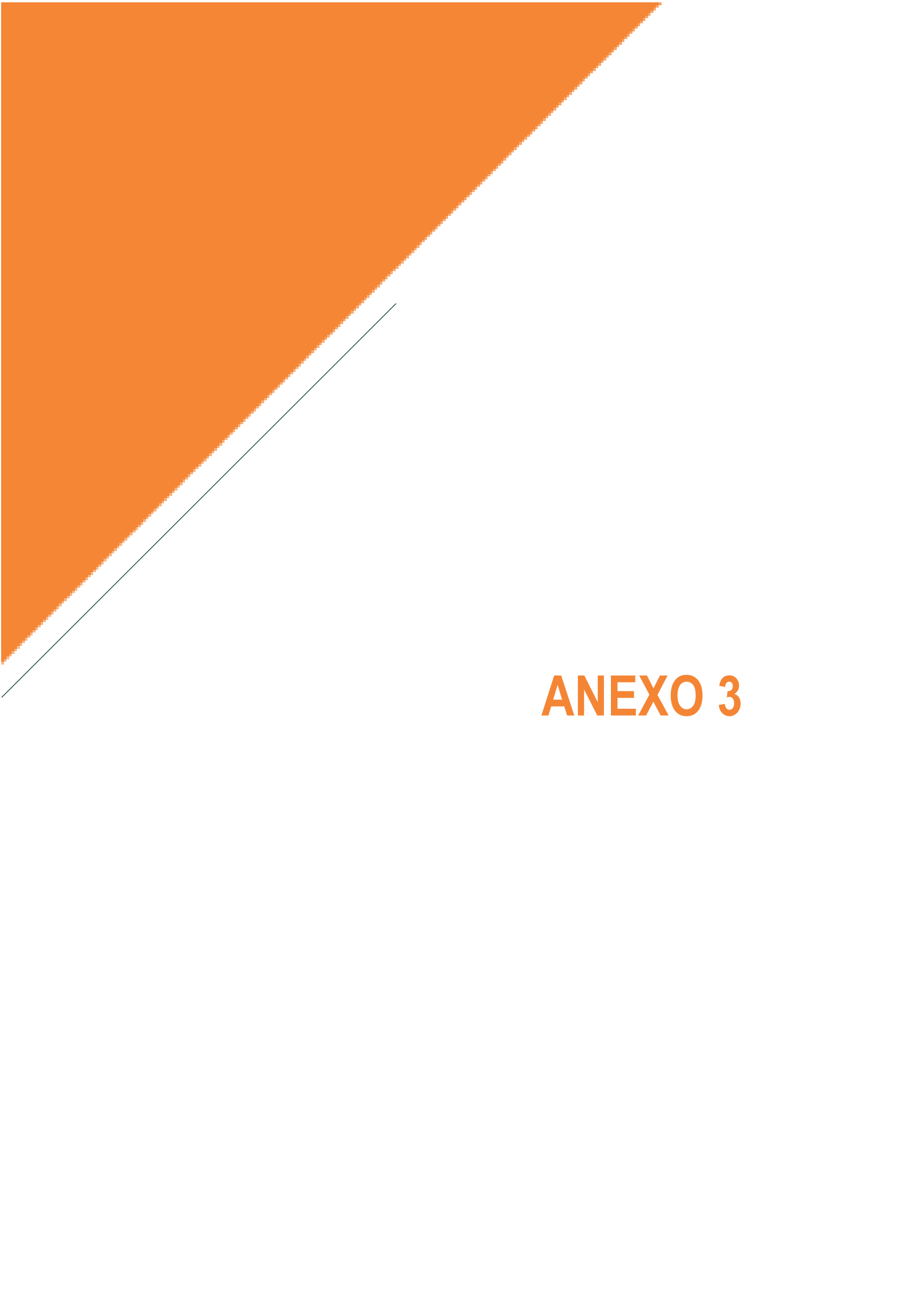
Assinado de forma digital por
LARISSA APARECIDA GUIMARAES
JANUARIO:08674286607
Dados: 2024.08.08 11:21:00 -03'00'

Larissa Aparecida Guimarães Januário
CRC MG-117360/O-4
Contadora

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

HEMATOLÓGICA - CLÍNICA DE HEMATOLOGIA S.A.	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	
BALANÇO PATRIMONIAL (R\$)	SALDOS EM 30/06/2024	ACERVO A SER CINDIDO
ATIVO CIRCULANTE	73.287.793,10	22.811.742,11
Caixa e equivalente de caixa	17.953.786,26	17.696.546,24
Contas a receber de clientes	39.550.782,42	-
Estoques	2.862.331,48	2.862.331,48
Impostos a recuperar	10.657.469,31	-
Outros ativos	2.263.423,63	2.252.864,39
ATIVO NÃO CIRCULANTE	102.926.125,61	68.524.437,89
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	44.086.548,29	9.684.860,57
Aplicações financeiras	315.890,35	-
Impostos de renda e contribuição social diferidos	22.024.901,77	-
Partes relacionadas	20.922.578,34	9.684.606,67
Outros ativos	823.177,83	253,90
IMOBILIZADO	36.182.149,27	36.182.149,27
INTANGÍVEL	1.163.158,06	1.163.158,06
DIREITO DE USO DE ATIVOS ARRENDADOS	21.494.269,99	21.494.269,99
TOTAL DO ATIVO	176.213.918,71	91.336.180,00
PASSIVO CIRCULANTE	62.219.177,92	45.393.284,03
Fornecedores	39.203.652,06	39.203.652,06
Obrigações sociais	2.549.229,87	2.482.381,33
Obrigações tributárias	10.637.344,01	-
Dividendos a pagar	6.121.701,34	-
Passivos de arrendamento	2.517.562,28	2.517.562,28
Outros passivos	1.189.688,36	1.189.688,36
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	57.251.640,00	22.778.576,24
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	57.251.640,00	22.778.576,24
Obrigações tributárias	418.132,60	-
Partes relacionadas	34.054.931,16	-
Passivos de arrendamento	22.778.576,24	22.778.576,24
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	56.743.100,79	23.164.319,73
TOTAL DO PASSIVO	176.213.918,71	91.336.180,00

The background of the page is white. In the top-left corner, there is a large orange triangle that extends diagonally towards the center. A thin, dark grey line runs parallel to the hypotenuse of this triangle, starting from the left edge and extending towards the center.

ANEXO 3

RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR HEM

Caixa e equivalentes de caixa

Abrangem saldos de caixa, depósitos bancários e investimentos financeiros com liquidez em até três meses a partir da data da contratação. São sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor e utilizados na gestão das obrigações de curto prazo.

Estoques

São mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O valor realizável líquido corresponde aos valores que a companhia estima receber em contrapartida à transação de venda dos estoques. O custo dos estoques é baseado no custo médio de aquisição.

Transações com partes relacionadas

As transações entre partes relacionadas foram realizadas de acordo com as condições negociadas entre as partes. São compostas, principalmente, por contas a receber de sócios, dividendos a receber e a pagar, mútuos a receber/pagar de/a empresas ligadas e adiantamentos para futuro aumento de capital.

(I) Transferência de recursos entre empresas do Grupo (mútuos): a administração efetua transferências de recursos entre as empresas do Grupo. Os saldos são parcialmente eliminados no consolidado e corrigidos, em sua maioria, pelo CDI. O saldo remanescente no consolidado refere-se a acionistas não controladores e tem vencimento médio de dois anos.

(II) Rateios: substancialmente, são serviços centralizados e prestados pela controladora, como financeiros (contas a receber e contas a pagar), contabilidade, jurídico, tesouraria, suprimentos, entre outros compartilhados entre as demais entidades da organização com base em critérios de rateio que consideram a contribuição de cada uma delas para a operação do Grupo. Os pagamentos são realizados em bases mensais e não são atualizados. Esses saldos são substancialmente eliminados das demonstrações financeiras consolidadas.

Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas. Todos os gastos necessários para alocar o bem e deixá-lo na condição adequada para ele ser capaz de funcionar da forma pretendida pela administração são registrados como custo do imobilizado, incluindo empréstimos e financiamentos relacionados com a aquisição ou construção de ativos qualificados.

Gastos subsequentes são capitalizados à medida que benefícios futuros, associados com os custos, sejam auferidos pelo Grupo. Despesas de manutenção e reparos recorrentes são registrados no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado (apurados pela diferença entre os recursos advindos da alienação e o valor contábil líquido do imobilizado) são reconhecidos no resultado em “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas”.



Itens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear no resultado do exercício, com base na vida útil econômica estimada de cada componente. Terrenos não são depreciados.

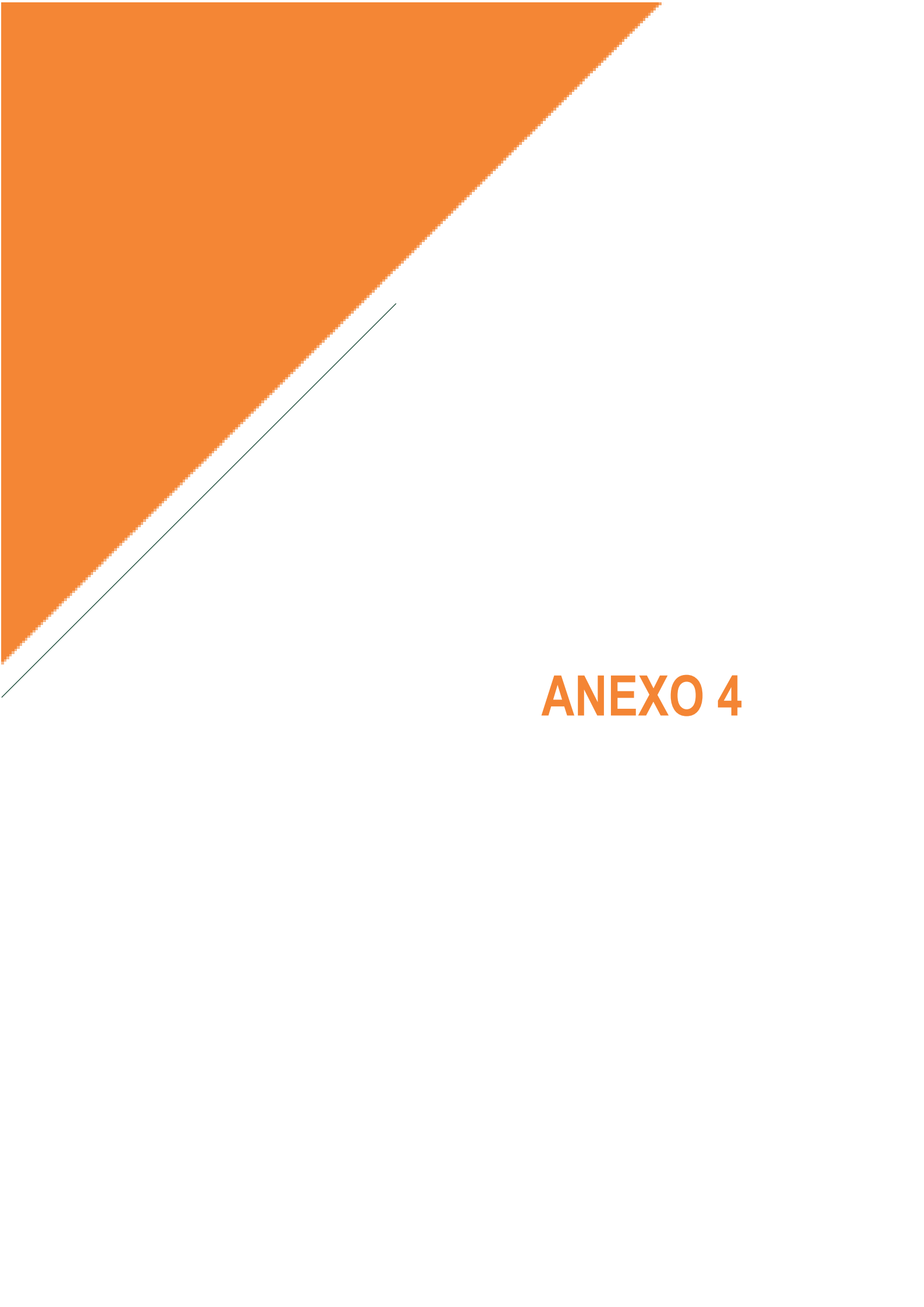
A vida útil estimada é revisada anualmente, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que são instalados e estão disponíveis para uso ou, em caso de ativos construídos internamente, no dia que a construção é finalizada e o ativo está disponível para utilização.

Direito de uso

O Grupo arrenda imóveis para suas operações, incluindo edificações, pelo prazo médio de dez anos. Suas obrigações são garantidas pela titularidade dos ativos arrendados.

Passivos

São reconhecidos no balanço quando a HEM tem uma obrigação presente (legal ou presumida) ou resultante de um evento passado, com probabilidade de que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. Alguns passivos envolvem incertezas quanto ao prazo e ao valor e são estimados por meio de provisão à medida que são incorridos e registrados. As provisões são registradas com base nas melhores estimativas do risco envolvido.

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

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

