



LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00281/26-01

4Bio Medicamentos S.A.



LAUDO DE AVALIAÇÃO: AP-00281/26-01

DATA-BASE: 31 de dezembro de 2025

SOLICITANTE: HEALTH VENTURES S.A., doravante denominada HEALTH VENTURES.

Sociedade anônima fechada com sede na Avenida Ayrton Senna, nº 2.150, Bloco P, Sala 303, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) sob o nº 27.287.820/0001-62.

OBJETO: 4BIO MEDICAMENTOS S.A., doravante denominada 4BIO.

Sociedade anônima fechada com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº 58, Conjunto 2, Fundos 11, 12, 21 e 22, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.015.691/0001-46.

OBJETIVO:

Determinar o valor de 4BIO, adquirida por HEALTH VENTURES, para atendimento ao artigo 256 (inciso II, parágrafos 1º e 2º) da Lei nº 6.404/76 (Lei das S.A.).

SUMÁRIO EXECUTIVO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, foi nomeada por HEALTH VENTURES para determinar o valor de 4BIO, a fim de atender ao artigo 256 (inciso II, parágrafos 1º e 2º) da Lei nº 6.404/76, em função da aquisição de 100% das quotas da empresa-objeto.

O artigo 256 da Lei das S.A. dispõe o seguinte:

A compra, por companhia aberta, do controle de qualquer sociedade mercantil, dependerá de deliberação da Assembleia Geral da compradora, especialmente convocada para conhecer da operação, sempre que:

I - O preço de compra constituir, para a compradora, investimento relevante (Artigo 247, parágrafo único); ou

II - O preço médio de cada ação ou quota ultrapassar uma vez e meia o maior dos 3 (três) valores a seguir indicados:

- a) Cotação média das ações em bolsa ou no mercado de balcão organizado, durante os noventa dias anteriores à data da contratação (Redação dada pela Lei nº 9.457, de 1997);
- b) Valor de patrimônio líquido (artigo 248) da ação ou quota, avaliado o patrimônio a preços de mercado (Artigo 183, § 1º);
- c) Valor do lucro líquido da ação ou quota, que não poderá ser superior a 15 (quinze) vezes o lucro líquido anual por ação (Artigo 187 n. VII) nos 2 (dois) últimos exercícios sociais, atualizado monetariamente.

§ 1º A proposta ou o contrato de compra, acompanhado de laudo de avaliação, observado o disposto no Art. 8º, §§ 1º e 6º, será submetido à prévia autorização da Assembleia Geral, ou à sua ratificação, sob pena de responsabilidade dos administradores, instruído com todos os elementos necessários à deliberação;

§ 2º Se o preço da aquisição ultrapassar uma vez e meia o maior dos três valores de que trata o Inciso II do *caput*, o acionista dissidente da deliberação da assembleia que aprovar terá o direito de retirar-se da companhia mediante reembolso do valor de suas ações, nos termos do art. 137, observado o disposto em seu Inciso II (Redação dada pela Lei nº 9.457, de 1997).

CONCLUSÃO

Em 3 de março de 2026, por meio de Fato Relevante, a Profarma Distribuidora de Produtos Farmacêuticos S.A. comunicou a celebração de contrato para a aquisição de 100% do capital social da 4BIO. O valor base da transação foi definido em R\$ 600 milhões, considerando a manutenção de caixa líquido de R\$ 80 milhões na data de fechamento da operação.

O preço final da operação permanece sujeito a eventuais ajustes, conforme disposições contratuais, em função da variação do endividamento líquido e/ou do capital de giro da 4BIO na data de conclusão da transação.

Para atendimento ao artigo 256 (§ 1º) da Lei nº 6.404/76, tomando por base estudos da APSIS e as informações fornecidas pela administração de 4BIO, concluíram os peritos que o valor econômico da companhia, conforme a metodologia do fluxo de caixa descontado, na data-base, é o seguinte:

Taxa de retorno esperado	15,0%	15,7%	16,4%
Taxa de crescimento perpetuidade	3,5%	3,5%	3,5%
VALOR ECONÔMICO DE 4BIO			
FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	286.038	279.367	272.945
VALOR RESIDUAL DESCONTADO	276.753	249.427	225.597
VALOR OPERACIONAL DE 4BIO (R\$ mil) (Enterprise Value)	562.791	528.795	498.542
CAIXA LÍQUIDO	150.983	150.983	150.983
ATIVOS/PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS	(9.128)	(9.128)	(9.128)
VALOR ECONÔMICO DE 4BIO (R\$ mil) (Equity Value)	704.646	670.650	640.397
PERCENTUAL DE PARTICIPAÇÃO		100,00%	
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL (R\$ mil)	704.646	670.650	640.397
QUANTIDADES DE AÇÕES		2.040.302	
VALOR ECONÔMICO POR AÇÃO (R\$ mil)	345,36	328,70	313,87

As premissas consideradas para cálculo do fluxo de caixa descontado estão descritas no Anexo 1A.

Para fins do teste previsto no artigo 256 (§ 2º) da Lei nº 6.404/76, foi realizado somente o teste previsto na alínea c) acima, inerente ao lucro líquido projetado. Nelson Eizirik, ao discorrer sobre a alínea (c) do inciso II do artigo 256, defende que “deve-se apurar a rentabilidade da ação ou ação, mediante o cálculo de seu valor presente descontado do fluxo futuro de caixa; trata-se do valor econômico, a ser verificado mediante projeção de resultados¹. Dessa forma, foi realizado o fluxo de caixa descontado da 4BIO.

Como o teste realizado não engatilhou o direito de recesso, entende-se que não é necessário a realização de testes adicionais. Desta forma, não foi realizado os testes previstos nas alíneas a) e b). Observa-se que o teste previsto na alínea a) não seria aplicado, uma vez que a Companhia não possui ações em bolsa.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas normas avaliativas.

O quadro abaixo apresenta o resumo dos resultados calculados, contemplando a comparação do valor de aquisição com o maior dos valores encontrados, como determinado no parágrafo 2º da Lei das S.A.

4BIO		
Valor estimado da aquisição (R\$)		600.000.000
Número de ações (100%)		2.040.302
Valor estimado da aquisição por ação (R\$)		294,07
VALOR DA COTAÇÃO MÉDIA DAS AÇÕES EM BOLSAS NOS ÚLTIMOS 90 DIAS	VALOR DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO AVALIADO A PREÇOS DE MERCADO POR AÇÃO (R\$)	VALOR DO LUCRO LÍQUIDO (R\$) POR AÇÃO
N/A	N/A	328,70
COMPARAÇÃO COM O VALOR DE AQUISIÇÃO		
N/A	N/A	0,89 x

¹ (EIZIRIK, Nelson. A Lei das S/A Comentada. Volume III. São Paulo: Quartier Latin, 2011, p. 452)

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	6
2.	PRINCÍPIOS E RESSALVAS.....	7
3.	LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	8
4.	4CARACTERIZAÇÃO DE 4BIO.....	9
5.	DISPOSIÇÕES DO ARTIGO 256 DA LEI Nº 6.404/76.....	10
6.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	11
7.	AVALIAÇÃO – VALOR DO LUCRO LÍQUIDO POR QUOTA	14
8.	CONCLUSÃO	16
9.	RELAÇÃO DE ANEXOS	18

1. INTRODUÇÃO

A APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70 e no Conselho Regional de Economia do Rio de Janeiro (CORECON/RJ) sob o nº RF.02052, foi nomeada por HEALTH VENTURES para determinar o valor de 4BIO, a fim de atender ao artigo 256 (inciso II, parágrafos 1º e 2º) da Lei nº 6.404/76 (Lei das S.A.), em função da aquisição de 100% das quotas da empresa-objeto.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais com o cliente. As estimativas utilizadas nesse processo estão baseadas em:

- Balanço de 4BIO na data-base;
- Demonstrações financeiras históricas da empresa;
- Projeções plurianuais de 4BIO.

Os profissionais que participaram da realização deste trabalho estão listados a seguir:

- LEONARDO HENRIQUE CARDOSO BRAZ – Projetos
- MARCELO DE SOUZA VALÉRIO JUNIOR – Projetos
- MIGUEL CÔRTEZ CARNEIRO MONTEIRO – Diretor / Economista e Contador (CORECON/RJ 26898 e CRC/SP-344323/O-6)
- PAULO MENDES DE ABREU SILVA – Projetos
- VICTOR QUINTÃO NETO – Projetos

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

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

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste Relatório, a APSIS utilizou e assumiu como verdadeiros e coerentes informações e dados históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas, não tendo qualquer responsabilidade com relação à veracidade deles.
- O escopo desta avaliação não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a APSIS não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras e medições da Solicitante.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores e credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este Relatório foi desenvolvido unicamente para o uso da Solicitante e de seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito; portanto, não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada sem prévia aprovação por escrito da APSIS.
- As análises e as conclusões aqui contidas baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais, tais como: preços, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margens etc. Assim, os resultados futuros da empresa podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa deste trabalho, especialmente se houver conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Esta avaliação não reflete eventos e impactos ocorridos após a data de emissão do Laudo.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso indevido deste Laudo.
- Destacamos que a compreensão da conclusão deste Relatório ocorrerá mediante a leitura integral dele e de seus anexos, não se devendo, portanto, extrair conclusões de leitura parcial, que podem ser incorretas ou equivocadas.

4. 4CARACTERIZAÇÃO DE 4BIO



A vida em primeiro lugar

Fundada em 2004, a 4 BIO é uma empresa que comercializa medicamentos especiais, principalmente nos segmentos de infertilidade e contraceptivos de alto custo. Além das vendas *online* abrangendo todo o território nacional, a companhia conta com quatro lojas físicas em São Paulo (SP), Palmas (TO), Jaboatão dos Guararapes (PE) e Salvador (BA).

As atividades da companhia contemplam, além da comercialização de medicamentos especiais e correlatos de alta tecnologia — utilizados para tratar condições graves de saúde ou de ameaça à vida e prescritos por especialistas clínicos, sem a manipulação de fórmulas —, serviços de aplicação de remédios, fornecimento de infraestrutura de apoio ao paciente, programa de atendimento a pacientes com doenças crônicas, assistência farmacêutica, sistema de controle de temperatura e controle rigoroso de medicamentos, *chat online*, entre outros.

Medicamentos especiais envolvem alta tecnologia e, muitas vezes, alto custo, pois requerem armazenagem e transporte diferenciados. Sendo assim, não são encontrados facilmente em farmácias e drogarias comuns. Entre as áreas em que esses produtos têm aplicabilidade, destacam-se:

- Reprodução humana (tratamento de infertilidade por diferentes técnicas, como inseminação artificial e fertilização *in vitro* — FIV/ICSI);
- Endocrinologia;
- Oncologia;
- Pediatria;
- Neurologia;
- Oftalmologia;
- Urologia.

As receitas de 4 BIO advêm, principalmente, da venda de medicamentos para gestoras de planos de saúde, hospitais e clínicas. A seguir, ressaltamos alguns aspectos da organização.

- Tem instalações e infraestrutura que garantem o total monitoramento dos processos, desde o recebimento e o adequado armazenamento até o envio dos medicamentos especiais.
- Mantém seus produtos em salas climatizadas (já que exigem conservação em baixas temperaturas) e câmara fria dotada de gerador de partida automática.
- Dispõe de fornecedores com grande credibilidade no mercado farmacêutico e qualidade reconhecida no desenvolvimento de medicamentos, como Abbott, Actellion, Amgen, Aspen, AstraZeneca, Bayer, Beramo, Blau, Birstol-Myers Squibb, Celofarm, CSL Behring, Eurofarma, GSK, Novartis, Pfizer, Roche e Sandoz.

5. DISPOSIÇÕES DO ARTIGO 256 DA LEI Nº 6.404/76

Este Relatório visa atender ao artigo 256 da Lei nº 6.404/76, que dispõe o seguinte:

A compra, por companhia aberta, do controle de qualquer sociedade mercantil, dependerá de deliberação da Assembleia Geral da compradora, especialmente convocada para conhecer da operação, sempre que:

I - O preço de compra constituir, para a compradora, investimento relevante (Artigo 247, parágrafo único); ou

II - O preço médio de cada ação ou quota ultrapassar uma vez e meia o maior dos 3 (três) valores a seguir indicados:

- a) Cotação média das ações em bolsa ou no mercado de balcão organizado, durante os noventa dias anteriores à data da contratação (Redação dada pela Lei nº 9.457, de 1997);
- b) Valor de patrimônio líquido (artigo 248) da ação ou quota, avaliado o patrimônio a preços de mercado (Artigo 183, § 1º);
- c) Valor do lucro líquido da ação ou quota, que não poderá ser superior a 15 (quinze) vezes o lucro líquido anual por ação (Artigo 187 n. VII) nos 2 (dois) últimos exercícios sociais, atualizado monetariamente.

§ 1º A proposta ou o contrato de compra, acompanhado de laudo de avaliação, observado o disposto no Art. 8º, §§ 1º e 6º, será submetido à prévia autorização da Assembleia Geral, ou à sua ratificação, sob pena de responsabilidade dos administradores, instruído com todos os elementos necessários à deliberação.

§ 2º Se o preço da aquisição ultrapassar uma vez e meia o maior dos três valores de que trata o Inciso II do *caput*, o acionista dissidente da deliberação da assembleia que aprovar terá o direito de retirar-se da companhia mediante reembolso do valor de suas ações, nos termos do art. 137, observado o disposto em seu Inciso II (Redação dada pela Lei nº 9.457, de 1997).

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

ABORDAGEM DA RENDA: COTAÇÃO EM BOLSA

Essa metodologia visa avaliar uma empresa pela soma de todas as suas ações a preços de mercado. O preço de uma ação pode ser definido pelo valor do fluxo de dividendos futuros trazidos a valor presente a uma taxa de retorno exigida ou pelo preço de venda ao fim de determinado período de investimento.

ABORDAGEM DOS ATIVOS: PATRIMÔNIO LÍQUIDO A MERCADO

Essa metodologia é derivada dos Princípios Contábeis Geralmente Aceitos (PCGA), nos quais as demonstrações financeiras são preparadas com base no princípio do custo histórico ou custo de aquisição. Conforme esse conceito e o princípio fundamental da contabilidade, o valor contábil dos ativos de uma empresa menos o valor contábil dos passivos é igual ao valor contábil do patrimônio líquido.

Pela ótica dos princípios básicos da economia, pode-se definir o patrimônio líquido pela diferença entre o valor dos ativos e o valor dos passivos.

A abordagem dos ativos, portanto, visa avaliar uma organização pelo ajuste do valor contábil (saldo líquido) aos respectivos valores justos de mercado. Os ativos e passivos julgados significativos são avaliados pelo valor justo de mercado, comparando-se esse valor e o valor contábil (saldo líquido).

Esse ajuste, devidamente analisado, é somado ao valor do patrimônio líquido contábil, determinando-se, dessa maneira, o valor de mercado da empresa pela abordagem dos ativos. O valor justo de mercado da companhia será o valor do patrimônio líquido, considerados os ajustes encontrados para os ativos e passivos avaliados.

ABORDAGEM DA RENDA: RENTABILIDADE FUTURA

Essa metodologia define a rentabilidade futura da empresa pelo valor presente dos lucros líquidos projetados.

O período projetivo do lucro líquido é determinado levando-se em consideração o tempo que a companhia gastará para apresentar uma atividade operacional estável, ou seja, sem variações julgadas relevantes. O lucro líquido é, então, trazido a valor presente, utilizando-se uma taxa de desconto, que irá refletir o risco associado ao mercado, à organização e à estrutura de capital.

PROJEÇÃO PARA RESULTADOS FUTUROS

Para o cálculo da rentabilidade futura, utilizou-se como medida de renda o lucro líquido operacional, em que:

FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO CAPITAL INVESTIDO

Lucro antes de itens não caixa, juros e impostos (EBITDA)

(-) Itens não caixa (depreciação e amortização)

(=) Lucro líquido antes dos impostos (EBIT)

(-) Imposto de renda da pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro líquido (IRPJ/CSLL)

(=) Lucro líquido depois dos impostos

Para determinação do valor da empresa, foi considerado um período de 6 (seis) anos, entre 2026 e 2031.

VALOR RESIDUAL

Depois do término do período projetivo, é considerada a perpetuidade, que contempla todos os fluxos a serem gerados futuramente e os respectivos crescimentos. Geralmente, o valor residual da empresa (perpetuidade) é calculado pelo uso do modelo de crescimento constante, o qual assume que o lucro líquido crescerá perpetuamente de maneira contínua. No último ano previsto, calcula-se a perpetuidade pelo modelo de progressão geométrica, transportando-se o valor, em seguida, para o primeiro ano estimado.

Para a taxa de crescimento da perpetuidade, consideramos a manutenção da taxa de crescimento do último período da projeção.

TAXA DE DESCONTO

A taxa de desconto a ser utilizada para calcular o valor presente dos rendimentos determinados no fluxo de caixa projetado representa a rentabilidade mínima exigida pelos investidores. É calculada pela metodologia *Capital Asset Pricing Model* (CAPM), que considera apenas o custo de capital próprio, descrito no quadro a seguir.

Normalmente, as taxas livres de risco são baseadas nas taxas de bônus do Tesouro Americano. Para o custo do capital próprio, são usados os títulos com prazo de vinte anos, por ser um período que reflete mais proximamente o conceito de continuidade de uma companhia.

Custo do capital próprio	$Re = Rf + \text{beta} \cdot (Rm - Rf) + Rp + Rs$
Rf	Taxa livre de risco: baseado na taxa de juros anual do Tesouro Americano para títulos de 20 anos, considerando a inflação estadunidense de longo prazo.
Rm	Risco de mercado: mede a valorização de uma carteira totalmente diversificada de ações para um período de 20 anos.
Rp	Risco-país: representa o risco de se investir num ativo no país em questão em comparação a um investimento similar em um país considerado seguro.
Rs	Prêmio de risco pelo tamanho: mede o quanto o tamanho da empresa a torna mais arriscada.
Beta	Ajusta o risco de mercado para o risco de um setor específico.
Beta alavancado	Ajusta o beta do setor para o risco da empresa.

7. AVALIAÇÃO – VALOR DO LUCRO LÍQUIDO POR QUOTA

No presente Relatório, foi adotada a abordagem da renda para atendimento ao critério de avaliação do lucro líquido por ação ou quota, conforme determinado no artigo 256 (inciso II, alínea c) da Lei nº 6.404/76. Nelson Eizirik, ao discorrer sobre a alínea (c) do inciso II do artigo 256, defende que “deve-se apurar a rentabilidade da ação ou ação, mediante o cálculo de seu valor presente descontado do fluxo futuro de caixa; trata-se do valor econômico, a ser verificado mediante projeção de resultados”.²

Por esse critério, chega-se ao valor do lucro líquido por quota mediante a projeção dos lucros líquidos futuros, trazidos a valor presente com uma taxa de desconto apropriada (vide Anexo 1).

O lucro líquido projetado por quota é inferior a 15 (quinze) vezes o lucro líquido médio anual por quota de 4BIO nos dois últimos exercícios sociais, atualizados monetariamente pela inflação acumulada do período. Portanto, o valor a ser considerado para esta análise é o lucro líquido estimado por quota da companhia. Para a média histórica, foram utilizados os valores dos lucros líquidos dos anos de 2025 e 2024.

Taxa de retorno esperado	15,0%	15,7%	16,4%
Taxa de crescimento perpetuidade	3,5%	3,5%	3,5%
VALOR ECONÔMICO DE 4BIO			
FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	286.038	279.367	272.945
VALOR RESIDUAL DESCONTADO	276.753	249.427	225.597
VALOR OPERACIONAL DE 4BIO (R\$ mil) (Enterprise Value)	562.791	528.795	498.542
CAIXA LÍQUIDO	150.983	150.983	150.983
ATIVOS/PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS	(9.128)	(9.128)	(9.128)
VALOR ECONÔMICO DE 4BIO (R\$ mil) (Equity Value)	704.646	670.650	640.397
PERCENTUAL DE PARTICIPAÇÃO	100,00%		
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL (R\$ mil)	704.646	670.650	640.397
QUANTIDADES DE AÇÕES	2.040.302		
VALOR ECONÔMICO POR AÇÃO (R\$ mil)	345,36	328,70	313,87

² (EIZIRIK, Nelson. A Lei das S/A Comentada. Volume III. São Paulo: Quartier Latin, 2011, p. 452).

ANÁLISE DO LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO		
Lucro líquido projetado (100%)	R\$	670.649.594
Quantidade de ações adquiridas (100%)		2.040.302
Valor por ações	R\$	328,70
Valor histórico por ação	R\$	1.030,27
Valor utilizado*	R\$	328,70
RESULTADOS HISTÓRICOS AJUSTADOS	Jan.-Dez-/2024	Jan.-Dez-/2025
Resultado da empresa no período	88.012.000	183.762.000
Resultado atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)*	96.513.959	183.762.000
Número de ações	2.040.302	2.040.302
Lucro por ação	47	90
15x	710	1.351
MÉDIA	1.030	

* Limitados a 15 (quinze) vezes o lucro líquido médio anual por quota nos 2 (dois) últimos exercícios sociais e atualizados monetariamente pelo IPCA (R\$).

8. CONCLUSÃO

PARÁGRAFO I

Para atendimento ao artigo 256 (§ 1º) da Lei das S.A., à luz dos exames realizados na documentação anteriormente mencionada e tomando por base estudos da APSIS, concluíram os peritos que o valor econômico de 4BIO, de acordo com a metodologia do fluxo de caixa descontado, em 31 de dezembro de 2025, é de R\$ 670.650 mil (seiscentos e setenta milhões, seiscentos e cinquenta mil reais).

PARÁGRAFO II

Concluíram os peritos que o valor estimado pago por HEALTH VENTURES por quota de 4BIO não ultrapassa uma vez e meia o maior dos três valores calculados na data-base de 31 de dezembro de 2025, de acordo com as metodologias previstas no artigo 256 (inciso II, § 2º) da Lei nº 6.404/76.

4BIO		
	Valor estimado da aquisição (R\$)	600.000.000
	Número de ações (100%)	2.040.302
	Valor estimado da aquisição por ação (R\$)	294,07
VALOR DA COTAÇÃO MÉDIA DAS AÇÕES EM BOLSAS NOS ÚLTIMOS 90 DIAS	VALOR DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO AVALIADO A PREÇOS DE MERCADO POR AÇÃO (R\$)	VALOR DO LUCRO LÍQUIDO (R\$) POR AÇÃO
N/A	N/A	328,70
COMPARAÇÃO COM O VALOR DE AQUISIÇÃO		
N/A	N/A	0,89 x

Ressaltamos que as avaliações expostas foram elaboradas de acordo com os regimes de tributação vigentes no Brasil. Consideramos que a potencial Reforma Tributária, prevista pela Emenda Constitucional nº 132/2023, poderá impactar os fluxos de caixa futuros e as conclusões dos trabalhos. Frisamos que, por conta das incertezas acerca do texto final da regulamentação, bem como do período de transição proposto, não incorporamos nenhuma premissa de impostos diferente da mencionada inicialmente.

O presente trabalho de consultoria não levou em consideração a avaliação do potencial em ASG (ambiental, social e governança) dos ativos analisados. Os impactos negativos e positivos de ASG para a sociedade podem ser avaliados em laudo independente, a ser contratado exclusivamente com essa finalidade, mediante aplicação de metodologia própria.



O Laudo de Avaliação AP-00281/26-01 foi elaborado pela APSIS (CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052), empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus consultores, os quais estão à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 09 de março de 2026.

Diretor



9. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Cálculos avaliatórios
2. Glossário

A large orange triangle is positioned in the top-left corner of the page. A thin, dark green diagonal line extends from the bottom-left towards the center of the page.

ANEXO 1

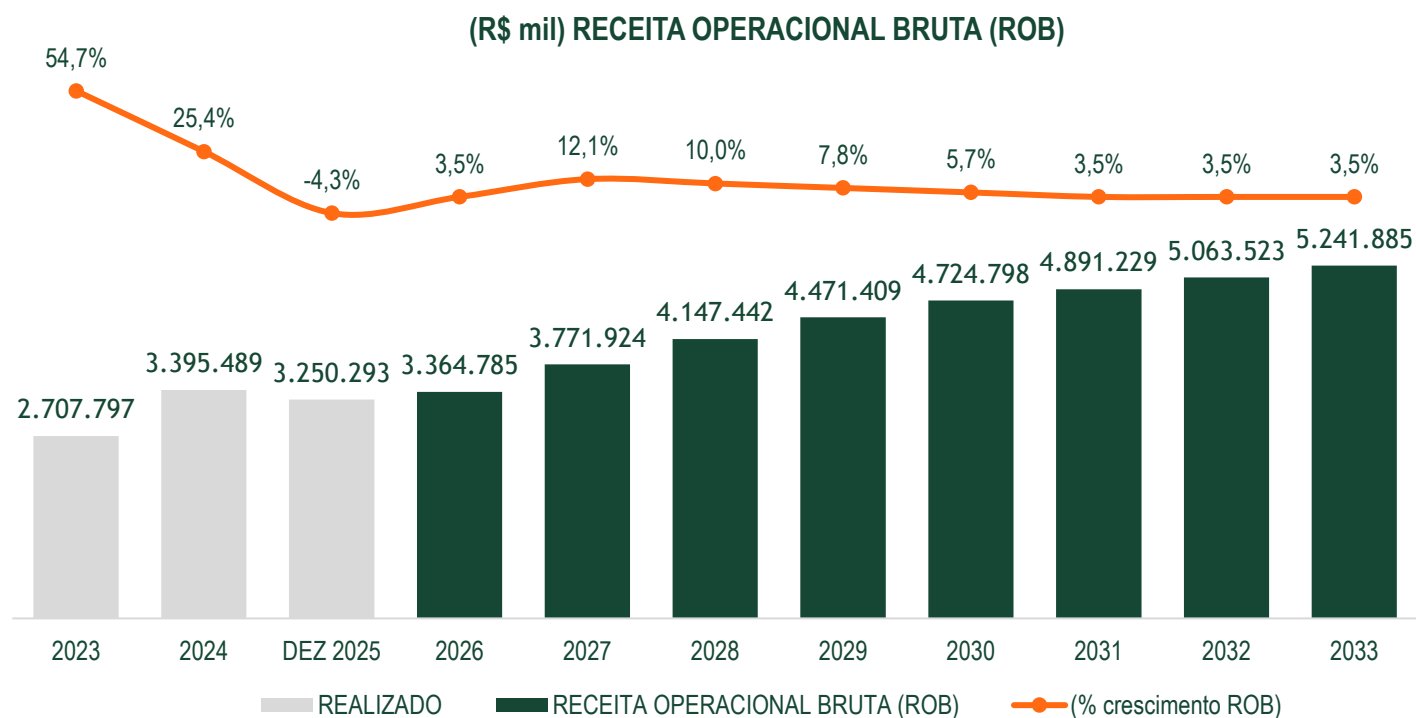
PREMISSAS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROB)

A ROB de 4BIO é composta, principalmente, pela comercialização de medicamentos e soluções terapêuticas, direcionadas tanto para instituições e empresas do setor de saúde (B2B), como hospitais, clínicas e operadoras, quanto para pacientes e consumidores finais (B2C). A receita está detalhada a seguir.

- **Receita operacional** – Para o ano de 2026, foi considerada uma taxa de crescimento de 3,5%, em linha com a expectativa de inflação de longo prazo extraída do Sistema de Expectativas do Banco Central do Brasil (Bacen). A partir de 2027, projeta-se um crescimento de 12,1%, em consonância com estudos de mercado, como os divulgados pela Sindusfarma e pela consultoria IQVIA. Na sequência, a partir de 2028, foi considerada uma redução linear da taxa de crescimento até que ela alcance o nível esperado de inflação de longo prazo no ano de 2031. Esse patamar é mantido até o término do período projetado, bem como na perpetuidade.

O gráfico a seguir apresenta a evolução da receita operacional bruta no período projetivo considerado.



DEDUÇÕES/TRIBUTOS SOBRE AS RECEITAS BRUTAS

As deduções sobre a receita são compostas pelos impostos sobre os serviços prestados por 4BIO.

Foram consideradas as seguintes alíquotas fixas incidentes sobre a ROB: 8,0% de Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS), 0,1% de Programa de Integração Social (PIS), 0,3% de Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e 1,8% referente a outras devoluções.

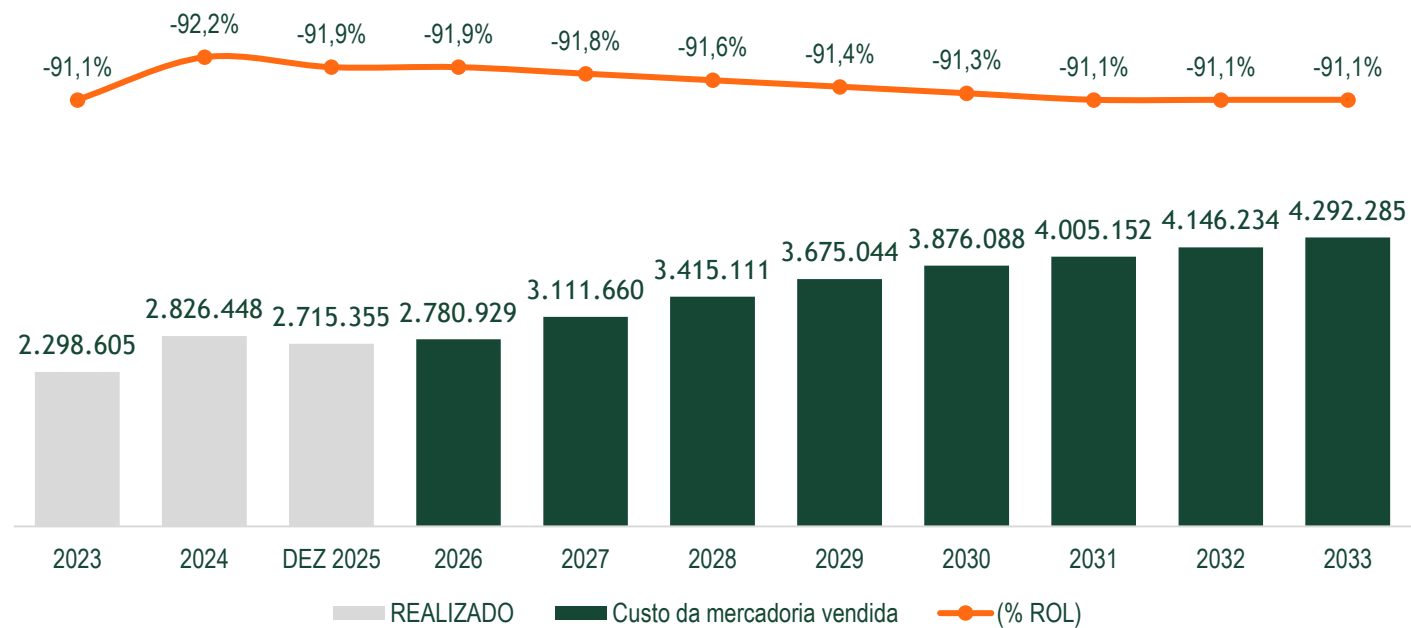
CUSTOS OPERACIONAIS

Os custos atribuíveis à operação de 4BIO foram projetados de acordo com o histórico operacional. Para o cálculo do custo dos serviços prestados pela Companhia, foi considerado, no primeiro período projetivo, um percentual de 91,9% sobre a Receita Operacional Líquida (ROL).

Nos períodos subsequentes, projeta-se um ganho de margem gradual e linear até o ano de 2031. A partir desse momento, o percentual passa a permanecer constante ao longo de todo o período projetado.

O ganho de margem considerado está em linha com os níveis observados no histórico operacional da Companhia.

(R\$ mil) CUSTOS OPERACIONAIS (-)

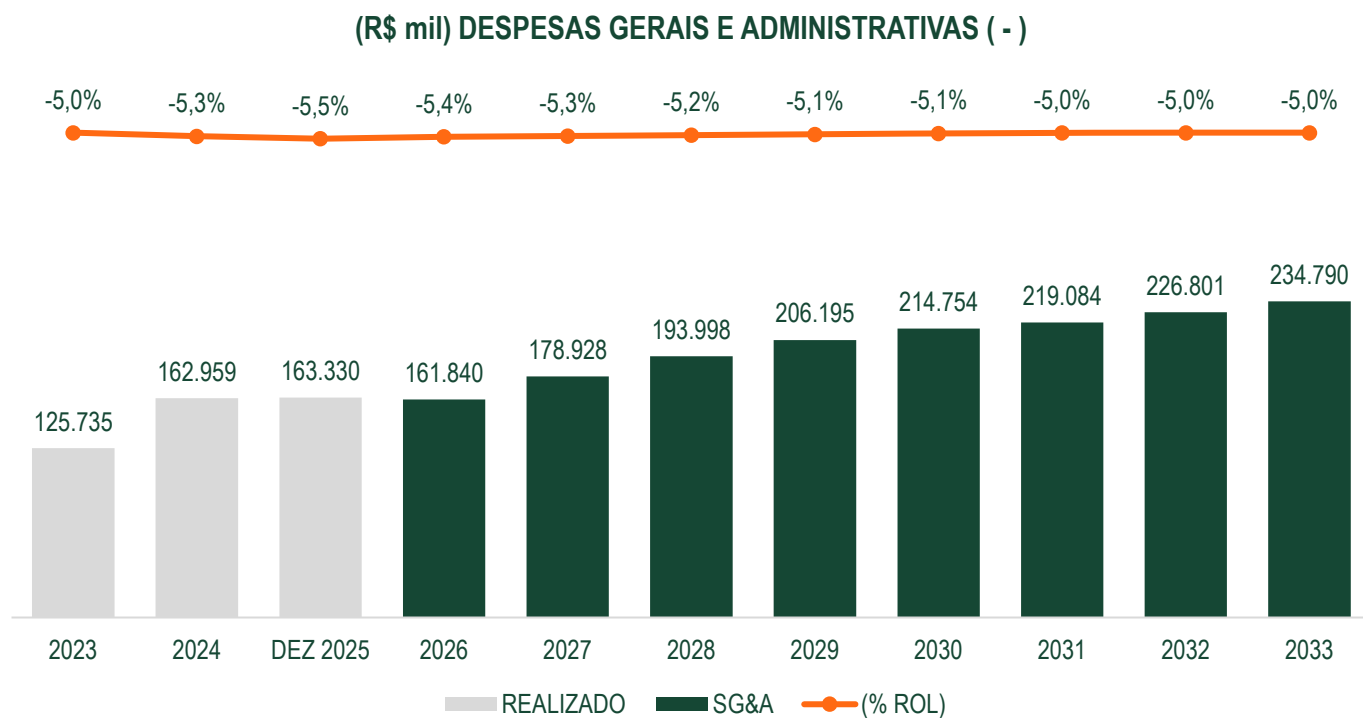


DESPESAS OPERACIONAIS

Para o cálculo das despesas operacionais da Companhia, foi considerado, no primeiro período projetivo, um percentual de 5,4% sobre a Receita Operacional Líquida (ROL).

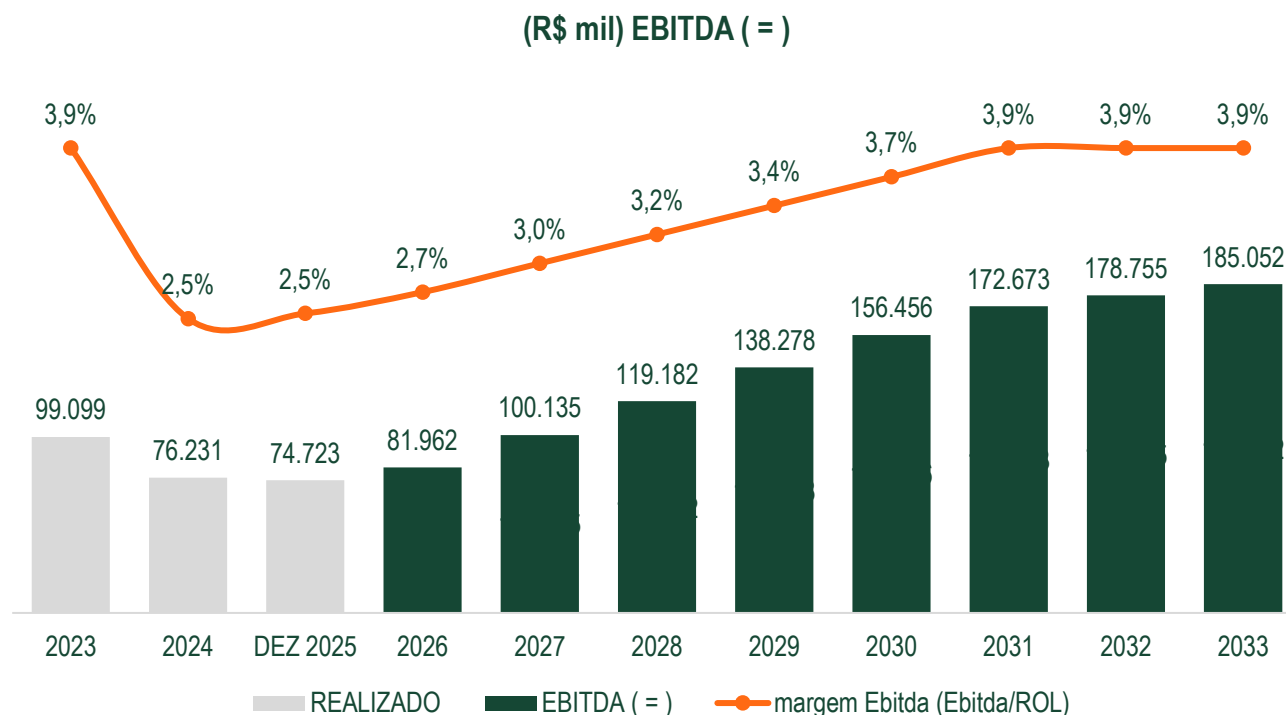
Nos períodos subsequentes, projeta-se um ganho de margem gradual e linear até o ano de 2031. A partir desse momento, o percentual passa a permanecer constante ao longo de todo o período projetado.

O ganho de margem considerado está em linha com os níveis observados no histórico operacional da Companhia.



EBITDA

O gráfico a seguir apresenta o EBITDA projetado de 4BIO.



IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social de 4BIO foram projetados considerando-se o regime de tributação de lucro real, de acordo com as alíquotas vigentes de 25% e 9% para IRPJ e CSLL, respectivamente. Segundo dados fornecidos pela companhia, na data-base do presente Laudo, existia um saldo acumulado de prejuízo fiscal do IRPJ e de base negativa da CSLL de R\$ 318.621 mil.

Adicionalmente, conforme descrito nas demonstrações financeiras de 2025, a companhia conta com as seguintes subvenções governamentais:

- **Crédito presumido** – São auferidos pela companhia benefícios fiscais decorrentes de tratamento tributário diferenciado da apuração do ICMS, por operações conduzidas nas filiais situadas em Palmas (TO), Recife (PE) e Salvador (BA).
- **Reserva de incentivos fiscais** – A companhia goza de incentivos fiscais de ICMS que, de acordo com a Lei Complementar nº 160/2017, são classificados como subvenções para investimento.

Dessa forma, considerando o entendimento apresentado, projeta-se que a alíquota efetiva de IRPJ e CSLL permaneça nula até o ano de 2029. A partir desse período, em decorrência da Reforma Tributária e do início do processo de transição do modelo tributário com a implementação do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), estima-se o início do aproveitamento fiscal dos prejuízos acumulados. Assim, entre os anos de 2030 e 2036, considera-se a utilização dos prejuízos fiscais acumulados. A partir de 2036, projeta-se a aplicação da alíquota combinada de 34%, referente ao IRPJ e à CSLL.

DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

As taxas de depreciação e amortização utilizadas foram calculadas conforme composição do ativo imobilizado e do ativo intangível contabilizados no balanço da companhia na data-base, como mostram as tabelas a seguir.

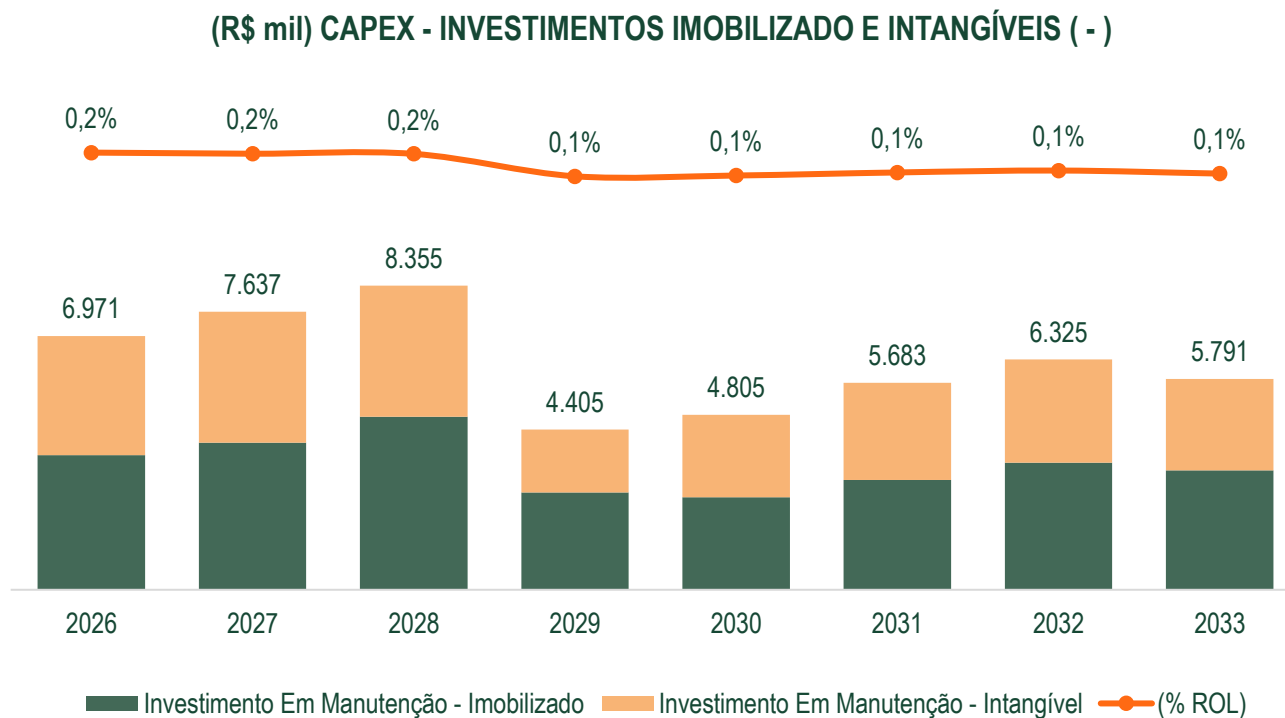
CLASSES	IMOBILIZADO ORIGINAL (R\$ mil)	DEPRECIAÇÃO ACUMULADA (R\$ mil)	IMOBILIZADO RESIDUAL (R\$ mil)	TAXA DE DEPRECIAÇÃO (%)
Móveis e utensílios	1.448	(907)	541	10%
Instalações e equipamentos	1.179	(780)	399	10%
Equipamentos de informática	7.947	(5.083)	2.864	20%
Benfeitorias em imóveis de terceiro	8.198	(4.458)	3.740	20%
Outros	1.415	(736)	679	15%
Taxa de Depreciação Média Ponderada	20.187	(11.964)	8.223	18,3%

CLASSES	INTANGÍVEL ORIGINAL (R\$ mil)	AMORTIZAÇÃO ACUMULADA (R\$ mil)	INTANGÍVEL RESIDUAL (R\$ mil)	TAXA DE AMORTIZAÇÃO (%)
Software	11.130	(7.485)	3.645	20%
Outros	5.204	(2.994)	2.210	20%
Taxa de Amortização Média Ponderada	16.334	(10.479)	5.855	20,0%

CAPEX

O investimento de 4BIO foi projetado considerando-se a necessidade de reposição do imobilizado e do intangível para que haja a continuidade operacional da companhia. Dessa forma, adotou-se como premissa o reinvestimento da depreciação do período anterior.

A projeção de investimento em imobilizado pode ser analisada no gráfico a seguir.



CAPITAL DE GIRO

A variação do capital de giro foi calculada considerando-se os parâmetros a seguir.

ATIVO CIRCULANTE	DIAS DE GIRO	FONTES	CONTA DE REFERÊNCIA
Contas a receber de clientes	69	Balanco Patrimonial - DEZ/2025	n. Dias de Rol
Estoques	59	Balanco Patrimonial - DEZ/2025	n. Dias de Cmv
Tributos a recuperar	6	Balanco Patrimonial - DEZ/2025	n. Dias de Rol
Outros ativos circulantes	7	Balanco Patrimonial - DEZ/2025	n. Dias de Rol
Despesas antecipadas	0,1	Balanco Patrimonial - DEZ/2025	n. Dias de Rol
PASSIVO CIRCULANTE	DIAS DE GIRO	FONTES	CONTA DE REFERÊNCIA
Fornecedores	65	Balanco Patrimonial - DEZ/2025	n. Dias de Cmv
Salários e encargos sociais	2	Balanco Patrimonial - DEZ/2025	n. Dias de Cmv & Despesas
Tributos a recolher	2	Balanco Patrimonial - DEZ/2025	n. Dias de Rol
Outros passivos circulantes	2	Balanco Patrimonial - DEZ/2025	n. Dias de Rol

DETERMINAÇÃO DA TAXA DE DESCONTO

A taxa de desconto foi calculada pela metodologia CAPM, em que o custo de capital é estimado com base no retorno estimado exigido pelos acionistas da companhia, conforme a tabela abaixo.

ESTRUTURA DE CAPITAL	
EQUITY / PRÓPRIO	100%
DEBT / TERCEIROS	0%
EQUITY + DEBT	100%
INFLAÇÃO AMERICANA PROJETADA	2,0%
INFLAÇÃO BRASILEIRA PROJETADA	3,5%
CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO	
TAXA LIVRE DE RISCO (Rf)	3,8%
BETA d	0,52
BETA r	0,52
PRÊMIO DE RISCO (Rm - Rf)	6,3%
PRÊMIO DE TAMANHO (Rs)	4,5%
RISCO-BRASIL	2,5%
Ke Nominal em US\$ (=)	14,0%
Ke Nominal em R\$ (=)	15,7%

As principais premissas adotadas para a definição da taxa de desconto estão listadas a seguir.

- **Estrutura de capital** – Foi pautada na estrutura de capital da própria companhia.
- **Taxa livre de risco (custo do patrimônio líquido)** – Corresponde à rentabilidade (*yield*) média do US T-Bond 20 anos (*Federal Reserve*) entre 1º de janeiro de 2021 e 31 de dezembro de 2025. Fonte: http://www.treas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/yield_historical.shtml.
- **Beta d** – Equivalente ao Beta histórico médio semanal, no período de 5 (cinco) anos, do setor em que a 4BIO está inserida. A amostra de comparáveis foi pesquisada no banco de dados da S&P Capital IQ.
- **Beta r** – Beta realavancado pela estrutura de capital da empresa¹.
- **Prêmio de risco** – Corresponde ao *spread* entre SP500 e US T-Bond 20 anos. Fonte: Supply Side.
- **Prêmio pelo tamanho** – Fonte: Ibbotson, 2025. Disponível em <https://costofcapital.duffandphelps.com/estimate/studies/crsp/capm>.
- **Risco-Brasil** – Corresponde à média do risco-país entre 1º de janeiro de 2021 e 31 de dezembro de 2025. Fonte: EMBI+, desenvolvido por J. P. Morgan.
- **Taxa efetiva de imposto de renda (tax shield)** – Considerada a taxa média ponderada projetada para a companhia. Com base em nossos cálculos, foi estimada em 24,6%.
- **Taxa de inflação americana de longo prazo** – Fonte: <https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/fomccalendars.htm>.
- **Taxa de inflação brasileira de longo prazo** – Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/expectativas2/#/consultas>.

CÁLCULO DO VALOR OPERACIONAL

Com base no fluxo de caixa operacional projetado para os próximos 8 (oito) anos e no valor residual da empresa² a partir de então (considerando uma taxa de crescimento na perpetuidade “g” de 3,5%), descontamos os resultados a valor presente, por meio da taxa de desconto nominal descrita no item anterior.

CAIXA LÍQUIDO

Foi considerado um caixa líquido de R\$ 150.983 mil na data-base, conforme o quadro abaixo.

CAIXA LÍQUIDO 4BIO	(R\$ mil)
Caixa e equivalentes de caixa (+)	150.983
TOTAL	150.983

¹ $Beta\ r = Beta\ l \times (1 + (1 - t) \times \left(\frac{D}{E}\right))$.

² Valor residual calculado com base no modelo de perpetuidade de Gordon, aplicado ao último fluxo de caixa projetado, conforme a seguinte fórmula: $Perpetuidade = \frac{FCD(n) \times (1+g)}{WACC-g}$.

PASSIVO NÃO OPERACIONAL

Foi considerado um passivo não operacional de R\$ 9.128 mil na data-base, conforme o quadro abaixo.

ATIVOS/PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS 4BIO	(R\$ mil)
Partes relacionadas (-)	(2.255)
Plano de remuneração de ações (-)	(4.480)
Outros passivos não circulantes (-)	(2.393)
TOTAL	(9.128)

No balanço patrimonial da Companhia, observa-se um saldo positivo de aproximadamente R\$ 124 milhões referente a depósitos judiciais. Contudo, conforme exposto no fato relevante, em caso de superveniência favorável, tais valores deverão ser devolvidos aos vendedores. Dessa forma, o referido saldo não é apresentado no quadro acima e, consequentemente, não produz efeitos na avaliação.

VALOR ECONÔMICO DE 4BIO

Sintetizando os itens anteriormente mencionados, detalhados no Anexo 1B, chegamos aos seguintes valores:

Taxa de retorno esperado	15,0%	15,7%	16,4%
Taxa de crescimento perpetuidade	3,5%	3,5%	3,5%
VALOR ECONÔMICO DE 4BIO			
FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	286.038	279.367	272.945
VALOR RESIDUAL DESCONTADO	276.753	249.427	225.597
VALOR OPERACIONAL DE 4BIO (R\$ mil) (Enterprise Value)	562.791	528.795	498.542
CAIXA LÍQUIDO	150.983	150.983	150.983
ATIVOS/PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS	(9.128)	(9.128)	(9.128)
VALOR ECONÔMICO DE 4BIO (R\$ mil) (Equity Value)	704.646	670.650	640.397
PERCENTUAL DE PARTICIPAÇÃO		100,00%	
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL (R\$ mil)	704.646	670.650	640.397
QUANTIDADES DE AÇÕES		2.040.302	
VALOR ECONÔMICO POR AÇÃO (R\$ mil)	345,36	328,70	313,87

PROJEÇÃO OPERACIONAL 4BIO	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
(R\$ mil)								
RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROB)	3.364.785	3.771.924	4.147.442	4.471.409	4.724.798	4.891.229	5.063.523	5.241.885
(% crescimento ROB)	3,5%	12,1%	10,0%	7,8%	5,7%	3,5%	3,5%	3,5%
Receita Bruta	3.364.785	3.771.924	4.147.442	4.471.409	4.724.798	4.891.229	5.063.523	5.241.885
(% crescimento ROB)	3,5%	12,1%	10,0%	7,8%	5,7%	3,5%	3,5%	3,5%
IMPOSTOS E DEDUÇÕES	(340.054)	(381.200)	(419.151)	(451.892)	(477.500)	(494.320)	(511.733)	(529.759)
(% ROB)	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Total Impostos e Deduções	(340.054)	(381.200)	(419.151)	(451.892)	(477.500)	(494.320)	(511.733)	(529.759)
(% ROB)	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)	3.024.731	3.390.723	3.728.291	4.019.517	4.247.298	4.396.909	4.551.790	4.712.127
CUSTOS OPERACIONAIS	(2.780.929)	(3.111.660)	(3.415.111)	(3.675.044)	(3.876.088)	(4.005.152)	(4.146.234)	(4.292.285)
(% ROL)	-91,9%	-91,8%	-91,6%	-91,4%	-91,3%	-91,1%	-91,1%	-91,1%
Custo da mercadoria vendida	(2.780.929)	(3.111.660)	(3.415.111)	(3.675.044)	(3.876.088)	(4.005.152)	(4.146.234)	(4.292.285)
(% ROL)	-91,9%	-91,8%	-91,6%	-91,4%	-91,3%	-91,1%	-91,1%	-91,1%
DESPESAS OPERACIONAIS	(161.840)	(178.928)	(193.998)	(206.195)	(214.754)	(219.084)	(226.801)	(234.790)
(% ROL)	-5,4%	-5,3%	-5,2%	-5,1%	-5,1%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
SG&A (excl. D&A)	(161.840)	(178.928)	(193.998)	(206.195)	(214.754)	(219.084)	(226.801)	(234.790)
(% ROL)	-5,4%	-5,3%	-5,2%	-5,1%	-5,1%	-5,0%	-5,0%	-5,0%

IMOBILIZADO 4BIO (R\$ mil)	Data-base 31/12/2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
INVESTIMENTO TOTAL (MANUTENÇÃO + EXPANSÃO)	-	3.704	4.044	4.755	2.673	2.539	3.017	3.493	3.281
DEPRECIAÇÃO INVESTIMENTO	-	340	1.051	1.858	2.539	3.017	3.493	3.408	3.281
IMOBILIZADO CUSTO (ORIGINAL)	20.187	20.187	20.187	20.187	20.187	20.187	20.187	20.187	20.187
VALOR RESIDUAL	8.223	4.519	815	-	-	-	-	-	-
DEPRECIAÇÃO IMOBILIZADO ORIGINAL	-	3.704	3.704	815	-	-	-	-	-
DEPRECIAÇÃO TOTAL	3.704	4.044	4.755	2.673	2.539	3.017	3.493	3.408	3.281

DEPRECIAÇÃO DOS NOVOS IMOBILIZADOS	31/12/2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
2026		340	680	680	680	680	646	-	-
2027		-	371	742	742	742	742	705	-
2028		-	-	436	872	872	872	872	829
2029		-	-	-	245	490	490	490	490
2030		-	-	-	-	233	466	466	466
2031		-	-	-	-	-	277	554	554
2032		-	-	-	-	-	-	320	641
2033		-	-	-	-	-	-	-	301

INTANGÍVEL 4BIO (R\$ mil)	Data-base 31/12/2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
INVESTIMENTO TOTAL (MANUTENÇÃO + EXPANSÃO)	-	3.267	3.593	3.601	1.732	2.265	2.665	2.832	2.510
AMORTIZAÇÃO INVESTIMENTO	-	327	1.013	1.732	2.265	2.665	2.832	2.695	2.510
INTANGÍVEL CUSTO (ORIGINAL)	16.334	16.334	16.334	16.334	16.334	16.334	16.334	16.334	16.334
VALOR RESIDUAL	5.855	2.588	-	-	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO INTANGÍVEL ORIGINAL	-	3.267	2.588	-	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO TOTAL	3.267	3.593	3.601	1.732	2.265	2.665	2.832	2.695	2.510

AMORTIZAÇÃO DOS NOVOS INTANGÍVEIS	31/12/2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
2026		327	653	653	653	653	327	-	-
2027		-	359	719	719	719	719	359	-
2028		-	-	360	720	720	720	720	360
2029		-	-	-	173	346	346	346	346
2030		-	-	-	-	227	453	453	453
2031		-	-	-	-	-	267	533	533
2032		-	-	-	-	-	-	283	566
2033		-	-	-	-	-	-	-	251

CAPITAL DE GIRO 4BIO (R\$ mil)	DEZ 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ATIVO CIRCULANTE	1.113.718	1.140.614	1.277.687	1.403.853	1.512.396	1.596.923	1.651.954	1.710.144	1.770.384
Contas a receber de clientes	567.329	581.030	651.334	716.179	772.121	815.876	844.615	874.367	905.167
<i>n. Dias de Rol</i>	69	69	69	69	69	69	69	69	69
Estoques	443.606	454.319	508.350	557.925	600.390	633.234	654.319	677.368	701.228
<i>n. Dias de Cmv</i>	59	59	59	59	59	59	59	59	59
Tributos a recuperar	45.324	46.419	52.035	57.216	61.685	65.180	67.476	69.853	72.314
<i>n. Dias de Rol</i>	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Outros ativos circulantes	56.495	57.859	64.860	71.318	76.888	81.245	84.107	87.070	90.137
<i>n. Dias de Rol</i>	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Despesas antecipadas	964	987	1.107	1.217	1.312	1.386	1.435	1.486	1.538
<i>n. Dias de Rol</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASSIVO CIRCULANTE	542.598	555.674	621.822	682.531	734.554	774.816	800.697	828.902	858.100
Fornecedores	493.792	505.717	565.861	621.044	668.313	704.873	728.344	754.000	780.559
<i>n. Dias de Cmv</i>	65	65	65	65	65	65	65	65	65
Salários e encargos sociais	14.383	14.703	16.441	18.032	19.392	20.439	21.106	21.849	22.619
<i>n. Dias de Cmv & Despesas</i>	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Tributos a recolher	19.840	20.319	22.778	25.045	27.002	28.532	29.537	30.577	31.654
<i>n. Dias de Rol</i>	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Outros passivos circulantes	14.583	14.935	16.742	18.409	19.847	20.972	21.711	22.475	23.267
<i>n. Dias de Rol</i>	2	2	2	2	2	2	2	2	2
CAPITAL DE GIRO	571.120	584.939	655.865	721.323	777.842	822.106	851.257	881.242	912.284
VARIAÇÃO CAPITAL DE GIRO		13.819	70.925	65.458	56.519	44.264	29.150	29.986	31.042

ESTRUTURA DE CAPITAL	
EQUITY / PRÓPRIO	100%
DEBT / TERCEIROS	0%
EQUITY + DEBT	100%
INFLAÇÃO AMERICANA PROJETADA	2,0%
INFLAÇÃO BRASILEIRA PROJETADA	3,5%
CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO	
TAXA LIVRE DE RISCO (R_f)	3,8%
BETA d	0,52
BETA r	0,52
PRÊMIO DE RISCO ($R_m - R_f$)	6,3%
PRÊMIO DE TAMANHO (R_s)	4,5%
RISCO-BRASIL	2,5%
Ke Nominal em US\$ (=)	14,0%
Ke Nominal em R\$ (=)	15,7%

FLUXO DE CAIXA 4BIO	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
(R\$ mil)								
RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROB)	3.364.785	3.771.924	4.147.442	4.471.409	4.724.798	4.891.229	5.063.523	5.241.885
(% crescimento ROB)	3,5%	12,1%	10,0%	7,8%	5,7%	3,5%	3,5%	3,5%
DEDUÇÕES/IMPOSTOS (-)	(340.054)	(381.200)	(419.151)	(451.892)	(477.500)	(494.320)	(511.733)	(529.759)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)	3.024.731	3.390.723	3.728.291	4.019.517	4.247.298	4.396.909	4.551.790	4.712.127
CUSTOS OPERACIONAIS (-)	(2.780.929)	(3.111.660)	(3.415.111)	(3.675.044)	(3.876.088)	(4.005.152)	(4.146.234)	(4.292.285)
LUCRO BRUTO (=)	243.802	279.063	313.180	344.473	371.210	391.757	405.557	419.842
margem bruta (LB/ROL)	8,1%	8,2%	8,4%	8,6%	8,7%	8,9%	8,9%	8,9%
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (-)	(161.840)	(178.928)	(193.998)	(206.195)	(214.754)	(219.084)	(226.801)	(234.790)
EBITDA (=)	81.962	100.135	119.182	138.278	156.456	172.673	178.755	185.052
margem Ebitda (Ebitda/ROL)	2,7%	3,0%	3,2%	3,4%	3,7%	3,9%	3,9%	3,9%
DEPRECIAÇÃO/AMORTIZAÇÃO (-)	(7.637)	(8.355)	(4.405)	(4.805)	(5.683)	(6.325)	(6.103)	(5.791)
EBIT (=)	74.324	91.779	114.777	133.474	150.773	166.348	172.652	179.261
IMPOSTO DE RENDA/CONTRIB. SOCIAL (-)	-	-	-	(31.743)	(35.860)	(39.567)	(50.473)	(60.925)
Taxa de IRCS Efetiva (IRCS/ EBT)	0,0%	0,0%	0,0%	-23,8%	-23,8%	-23,8%	-29,2%	-34,0%
LUCRO LÍQUIDO OPERACIONAL / NOPAT (=)	74.324	91.779	114.777	101.731	114.913	126.781	122.179	118.336
margem líquida (LL/ROL)	2,5%	2,7%	3,1%	2,5%	2,7%	2,9%	2,7%	2,5%
FLUXO DE CAIXA LIVRE								
(R\$ mil)								
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL	68.142	29.210	53.724	50.016	76.331	103.956	98.297	93.085
EBITDA (+)	81.962	100.135	119.182	138.278	156.456	172.673	178.755	185.052
IMPOSTO DE RENDA/CONTRIB. SOCIAL (-)	-	-	-	(31.743)	(35.860)	(39.567)	(50.473)	(60.925)
VARIAÇÃO CAPITAL DE GIRO (-)	(13.819)	(70.925)	(65.458)	(56.519)	(44.264)	(29.150)	(29.986)	(31.042)
FLUXO DE CAIXA DE INVESTIMENTOS	(6.971)	(7.637)	(8.355)	(4.405)	(4.805)	(5.683)	(6.325)	(5.791)
INVESTIMENTOS IMOBILIZADO E INTANGÍVEIS (-)	(6.971)	(7.637)	(8.355)	(4.405)	(4.805)	(5.683)	(6.325)	(5.791)
FLUXO DE CAIXA LIVRE DA FIRMA [FCFF]	61.172	21.572	45.368	45.611	71.527	98.273	91.972	87.294
Período Parcial	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Mid-Year Convention	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50
Fator de Desconto @ 15,7%	0,93	0,80	0,69	0,60	0,52	0,45	0,39	0,34
Fluxo de Caixa Descontado	56.876	17.339	31.524	27.397	37.142	44.114	35.691	29.285
Saldo a ser Perpetuado	29.285							
Perpetuidade @ 3,52%	249.427							
VALOR OPERACIONAL (Enterprise Value)	528.795							
(R\$ mil)								

CAIXA LÍQUIDO 4BIO		(R\$ mil)
Caixa e equivalentes de caixa	(+)	150.983
TOTAL		150.983

ATIVOS/PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS 4BIO		(R\$ mil)
Partes relacionadas	(-)	(2.255)
Plano de remuneração de ações	(-)	(4.480)
Outros passivos não circulantes	(-)	(2.393)
TOTAL		(9.128)

Taxa de retorno esperado	15,0%	15,7%	16,4%
Taxa de crescimento perpetuidade	3,5%	3,5%	3,5%
VALOR ECONÔMICO DE 4BIO			
FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	286.038	279.367	272.945
VALOR RESIDUAL DESCONTADO	276.753	249.427	225.597
VALOR OPERACIONAL DE 4BIO (R\$ mil) (Enterprise Value)	562.791	528.795	498.542
CAIXA LÍQUIDO	150.983	150.983	150.983
ATIVOS/PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS	(9.128)	(9.128)	(9.128)
VALOR ECONÔMICO DE 4BIO (R\$ mil) (Equity Value)	704.646	670.650	640.397
PERCENTUAL DE PARTICIPAÇÃO	100,00%		
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL (R\$ mil)	704.646	670.650	640.397
QUANTIDADES DE AÇÕES	2.040.302		
VALOR ECONÔMICO POR AÇÃO (R\$ mil)	345,36	328,70	313,87

ANÁLISE DO LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO		
Lucro líquido projetado (100%)	R\$	670.649.594
Quantidade de ações adquiridas (100%)		2.040.302
Valor por ações	R\$	328,70
Valor histórico por ação	R\$	1.030,27
Valor utilizado*	R\$	328,70
RESULTADOS HISTÓRICOS AJUSTADOS	Jan.-Dez-/2024	Jan.-Dez-/2025
Resultado da empresa no período	88.012.000	183.762.000
Resultado atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)*	96.513.959	183.762.000
Número de ações	2.040.302	2.040.302
Lucro por ação	47	90
15x	710	1.351
MÉDIA	1.030	

* Limitados a 15 (quinze) vezes o lucro líquido médio anual por quota nos 2 (dois) últimos exercícios sociais e atualizados monetariamente pelo IPCA (R\$).

4BIO		
Valor estimado da aquisição (R\$)		600.000.000
Número de ações (100%)		2.040.302
Valor estimado da aquisição por ação (R\$)		294,07
VALOR DA COTAÇÃO MÉDIA DAS AÇÕES EM BOLSAS NOS ÚLTIMOS 90 DIAS	VALOR DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO AVALIADO A PREÇOS DE MERCADO POR AÇÃO (R\$)	VALOR DO LUCRO LÍQUIDO (R\$) POR AÇÃO
N/A	N/A	328,70
COMPARAÇÃO COM O VALOR DE AQUISIÇÃO		
N/A	N/A	0,89 x



ANEXO 2

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 no 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

Obrigações presentes que resultam de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em fluxo 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 de 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 em que 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 reposto 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 obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis-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 nas 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

