

PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DA VITRU LIMITED PELA VITRU BRASIL EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.

O presente instrumento particular é firmado pelos administradores das partes qualificadas abaixo:

I. VITRU BRASIL EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia José Carlos Daux, nº 5.500, Torre Jurerê A, 2º Andar, Sala T, no bairro Saco Grande, CEP 88032-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.512.706/0001-40, com seus atos constitutivos devidamente registrados perante a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (“JUCESC”) sob o NIRE 4230004752-0, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Vitru Brasil” ou “Incorporadora”); e

II. VITRU LIMITED, sociedade estrangeira constituída de acordo com as leis das Ilhas Cayman, com sede em PO Box 309, Uglan House, Grand Cayman, KY1-1104, Ilhas Cayman, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.237.205/0001-68, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“Vitru Limited” ou “Incorporada” e, em conjunto com a Incorporadora, as “Companhias”).

Cada qual denominada, indistintamente, “Parte” ou “Partes”.

CONSIDERANDO QUE:

(i) A Incorporadora é controlada unicamente pela Vitru Limited, detentora de 134.172.428 (cento e trinta e quatro milhões, cento e setenta e duas mil, quatrocentas e vinte e oito) ações da Incorporadora, representativas de 100% (cem por cento) de seu capital social;

(ii) As administrações das Companhias desejam estabelecer os termos e condições para a incorporação da Incorporada pela Incorporadora; e

(iii) As administrações das Companhias acreditam que a Incorporação promoverá benefícios de ordem administrativa e econômica para os acionistas das Companhias.

RESOLVEM as Partes celebrar, na melhor forma do direito, o presente “Protocolo e Justificação de Incorporação da Vitru Limited pela Vitru Brasil Empreendimentos, Participações e Comércio S.A.” (“Protocolo”), nos termos dos artigos 224 a 227 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”), o qual será oportunamente submetido à aprovação dos acionistas das Companhias.

1. JUSTIFICAÇÃO

1.1. Descrição da Incorporação. As Companhias têm interesse em propor, para aprovação de seus respectivos acionistas, uma reorganização societária que consistirá na incorporação da Incorporada pela Incorporadora e conseqüente extinção da Incorporada, com sucessão de todos os seus bens, direitos e obrigações pela Incorporadora, nos termos dos artigos 224 a 227 da Lei das S.A., sendo que a Vitru Brasil será a companhia sobrevivente e, como resultado da incorporação, os acionistas da Vitru Limited terão o direito de receber (a) ações da Vitru Brasil, ou (b) ADSs (conforme definido abaixo), em linha com a Relação de Troca (conforme definido abaixo), observado, contudo, que cada acionista da Vitru Limited receberá, ao invés das ações ordinárias, os ADSs, de acordo com a Relação de Troca, caso não se manifestem validamente e/ou não tomem outras medidas necessárias para receber diretamente as ações ordinárias de emissão da Vitru Brasil ("Incorporação").

1.1.1. Antes da Incorporação pretendida, foi concedida a conversão do registro de companhia aberta da Vitru Brasil pela Comissão de Valores Mobiliários, ou "CVM", da categoria "B" para "A", e foi aprovada a listagem da Vitru Brasil e a admissão à negociação das ações da Vitru Brasil no segmento Novo Mercado da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, ou "B3", condicionada à consumação da Incorporação.

1.2. Motivos e Interesse. A Incorporação visa a modificação da estrutura atual do grupo societário do qual as Companhias participam, mediante a substituição da sociedade holding, a Vitru Limited, companhia constituída nas Ilhas Cayman, cujas ações são publicamente negociadas na *National Association of Securities Dealers Automated Quotations* ("Nasdaq"), por uma empresa brasileira registrada na CVM com ações listadas na bolsa de valores brasileira. O objetivo dessa operação é alinhar a jurisdição da bolsa de valores na qual as ações do grupo societário são negociadas com a jurisdição na qual as principais atividades comerciais do grupo societário são conduzidas, visando assim (i) atrair investidores e cobertura de analistas que tenham maior interesse e familiaridade com o negócio e o setor; e (ii) aumentar a liquidez das ações. Após a conclusão da Incorporação, as ações em circulação da Vitru Brasil serão detidas diretamente por todos os acionistas da Vitru Limited no momento imediatamente anterior à consumação da Incorporação e as ações da Vitru Brasil serão listadas no segmento do Novo Mercado da B3.

1.3. Eficácia da Incorporação. A Incorporação estará sujeita às aprovações societárias aplicáveis, quais sejam a Assembleia Geral Extraordinária da Incorporadora e assembleia de acionistas da Incorporada, bem como à verificação do cumprimento da Condição Suspensiva referida no item 6 abaixo.

2. COMPOSIÇÃO DE CAPITAL ANTES E DEPOIS DA OPERAÇÃO; RELAÇÃO DE TROCA

2.1. Estrutura Societária Atual da Incorporada. A Vitru Limited é uma sociedade estrangeira com sede nas Ilhas Cayman, cuja moeda funcional é o Real (R\$). Nesta data, o capital social da

Incorporada é de R\$ 7.518,26 (sete mil, quinhentos e dezoito reais e vinte e seis centavos), dividido da seguinte forma:

Acionista	Percentual do Capital Social
Carlyle SPX	18,62%
Vinci Partners	10,10%
Neuberger Berman	12,99%
Crescera	11,48%
Famílias UniCesumar	16,50%
23S	5,59%
Free Float	24,72%
TOTAL	100%

2.2. Estrutura Societária Atual da Incorporadora. A Incorporadora é uma sociedade por ações. Nesta data, o capital social da Incorporadora é de R\$2.196.460.300,70 (dois bilhões, cento e noventa e seis milhões, quatrocentos e sessenta mil, trezentos reais e setenta centavos), dividido em 134.172.428 (cento e trinta e quatro milhões, cento e setenta e duas mil, quatrocentas e vinte e oito) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, integralmente detidas por sua única acionista, a **Vitru Limited**, acima qualificada.

2.3. Relação de Troca. Conforme negociado e acordado entre as administrações das Partes, e sujeito aos termos e condições aqui previstos (incluindo a satisfação da Condição Suspensiva) com a consumação da Incorporação, as ações da Vitru Brasil passarão a ser de titularidade dos acionistas da Vitru Limited, os quais receberão, na Incorporação, 4 (quatro) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da Vitru Brasil para cada 1 (uma) ação ordinária da Vitru Limited que possuem, observado, contudo, que cada detentor de ações ordinárias da Vitru Limited receberá, em substituição às ações ordinárias da Vitru Brasil, 4 (quatro) American Depositary Shares (“ADSs”) da Vitru Brasil (sendo que cada ADS representa 1 (uma) ação ordinária da Vitru Brasil), evidenciadas por American Depositary Receipts, para cada ação ordinária da Vitru Limited que detiverem, caso não se manifestem validamente e/ou não tomem outras medidas necessárias para receber diretamente as ações ordinárias de emissão da Vitru Brasil (“Relação de Troca”).

2.3.1. Ações em Tesouraria. Quaisquer ações em tesouraria da Vitru Limited não serão consideradas para fins da relação de troca, tendo em vista que serão canceladas antes da Incorporação.

2.3.2. Frações. Considerando que a Relação de Troca será de 1 (uma) ação de emissão da Vitru Limited por 4 (quatro) ações ordinárias da Vitru Brasil ou por 4 (quatro) ADSs, sendo cada um representativo de 1 (uma) ação ordinária de emissão da Vitru Brasil, não haverá frações de ações de emissão da Vitru Brasil atribuíveis aos acionistas da Vitru Limited.

3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1. Critério da Avaliação. Após a satisfação da Condição Suspensiva, a Vitru Limited será incorporada pela Incorporadora pelo seu valor patrimonial contábil de 30 de setembro de 2023 (“Data-Base”), conforme apurado no laudo de avaliação do patrimônio líquido da Incorporada na Data-Base, anexo ao presente Protocolo na forma do **Anexo A**, o qual foi elaborado pela **APSYS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, CEP 20021-290, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.681.365/0001-30 e registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 005112/O-9 (“Empresa Avaliadora”), para fins de atendimento ao disposto no artigo 227, parágrafo 3º, da Lei das S.A. (“Laudo de Avaliação”).

3.2. A Empresa Avaliadora declarou **(i)** não ter conhecimento de conflito de interesse, direto ou indireto, tampouco qualquer outra circunstância que represente conflito de interesse em relação à elaboração do Laudo de Avaliação; e **(ii)** não ter conhecimento de nenhuma ação dos administradores das Companhias com objetivo de direcionar, limitar, dificultar ou praticar quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade dos serviços prestados.

3.3. Laudo de Avaliação. O Laudo de Avaliação foi preparado com base nos elementos constantes do balanço patrimonial da Incorporada na Data-Base. De acordo com o Laudo de Avaliação, o patrimônio líquido a valor contábil da Incorporada foi avaliado na Data-Base em R\$ 2.326.493.568,07 (dois bilhões, trezentos e vinte e seis milhões, quatrocentos e noventa e três mil, quinhentos e sessenta e oito reais e sete centavos).

3.4. Variações Patrimoniais. Eventuais variações patrimoniais da Incorporada ocorridas a partir da Data-Base até a data da efetivação da Incorporação serão refletidas na Incorporadora.

4. EFEITOS DA INCORPORAÇÃO

4.1. Capital Social da Vitru Brasil. Com a Incorporação, a Vitru Brasil não terá o seu capital social alterado, tendo em vista que, nesta data, o único ativo da Vitru Limited é o investimento que esta possui na Vitru Brasil.

4.1.1. Ausência de Alteração Estatutária. A Incorporação também não implicará em qualquer modificação no Estatuto Social da Incorporadora.

4.2. Ações Entregues. As ações ordinárias a serem entregues pela Vitru Brasil (na forma de ADSs ou diretamente na forma de ações ordinárias, a critério e conforme manifestação dos acionistas) aos acionistas da Vitru Limited permanecem com os mesmos direitos até então existentes, e participarão integralmente de todos os benefícios, incluindo dividendos, juros sobre o capital próprio e outros proventos que vierem a ser declarados pela Vitru Brasil a partir da data de consumação da Incorporação.

4.3. Extinção e Sucessão da Incorporada. A satisfação da Condição Suspensiva e consumação da Incorporação pelos acionistas das Partes resultará na extinção da Vitru Limited, que será sucedida pela Vitru Brasil em todos os seus bens, ativos, direitos e obrigações, sem qualquer solução de continuidade.

5. APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS

5.1. Aprovações Societárias a Serem Realizadas. Após a celebração deste Protocolo, os seguintes atos societários deverão ser praticados e as seguintes aprovações obtidas para a efetivação deste Protocolo e da Incorporação:

- (i) Assembleia Geral Extraordinária da Vitru Brasil para deliberar sobre (a) a aprovação do presente Protocolo; (b) a ratificação da nomeação e contratação da Empresa Avaliadora para elaboração do Laudo de Avaliação; (c) a aprovação do Laudo de Avaliação; (d) a aprovação da proposta da Incorporação, com a consequente extinção da Incorporada e absorção do patrimônio líquido da Incorporada pela Incorporadora; e (e) a ratificação de todos os atos já praticados pelos administradores da Vitru Brasil no âmbito da Incorporação, bem como a autorização para que pratiquem todos os demais atos necessários à implementação e formalização da Incorporação.
- (ii) *Shareholders Meeting* (assembleia de acionistas) da Vitru Limited para deliberar sobre a aprovação deste Protocolo, do Plano de Incorporação e da Incorporação da Vitru Limited pela Vitru Brasil.

5.2. Direito de Retirada; Inaplicabilidade. Não haverá direito de retirada aos acionistas da Incorporada, tendo em vista que a legislação das Ilhas Cayman não prevê sobre direito de retirada. Também não se aplicam à Incorporadora as disposições relativas ao direito de retirada, tendo em vista que a Incorporação será deliberada pela única acionista da Incorporadora.

6. CONDIÇÃO SUSPENSIVA; CONSUMAÇÃO DA INCORPORAÇÃO

6.1. Condição Suspensiva. A consumação da Incorporação estará, nos termos do artigo 125 do Código Civil, sujeita à satisfação da seguinte condição suspensiva prevista abaixo ("Condição Suspensiva"):

6.1.1. Direito de Dissidência. Cumprimento do intervalo de 22 (vinte e dois) dias entre a assembleia de acionistas da Incorporada e o fechamento da Incorporação, mediante registro do Plano de Incorporação no Registro Comercial das Ilhas Cayman, visando a garantia de que não haverá direitos de dissidência a serem exercidos pelos acionistas da Vitru Limited, conforme a legislação das Ilhas Cayman aplicável à Incorporada.

6.2. Data de Consumação da Incorporação. Após a satisfação da Condição Suspensiva, a Incorporação se tornará efetiva para fins da legislação brasileira, e a Vitru Brasil divulgará comunicação para: (i) confirmar a satisfação da Condição Suspensiva; (ii) confirmar a data em que a Incorporação será consumada ("Data de Consumação da Incorporação"); e (iii) outras matérias que, por sua pertinência e conexão com a Incorporação, devam ser comunicadas pela Vitru Brasil.

6.3. Consumação da Incorporação. Para os fins da legislação das Ilhas Cayman, a Incorporação será considerada efetiva após a submissão, dentre outros documentos legalmente exigidos, do Plano de Incorporação para o Registro Comercial das Ilhas Cayman.

6.4. Fato Relevante. A administração da Vitru Brasil divulgará um Fato Relevante a respeito da consumação da Incorporação, informando (i) a Data de Consumação da Incorporação; e (ii) outras informações relativas à entrega das ações e dos ADSs aos acionistas da Vitru Limited.

7. OUTRAS DISPOSIÇÕES

7.1. Registros e Averbações. Competirá à administração da Incorporadora praticar todos os atos necessários à implementação da Incorporação, assim como de todas as comunicações, registros, publicações, averbações de cadastros e tudo mais que for necessário à efetivação da Incorporação.

7.2. Divulgação. A documentação aplicável estará à disposição dos acionistas das Partes nas respectivas sedes sociais a partir da data de convocação das assembleias gerais de acionistas das Partes, e/ou, conforme o caso, no website de Relações com Investidores da Vitru Brasil, no website da CVM e no website da *Securities and Exchange Commission* - SEC.

7.3. Divisibilidade. Caso alguma disposição, termo ou condição deste Protocolo venha ser considerado inválido, as demais disposições, termos e condições não afetados por essa invalidação permanecerão válidas.

7.4. Renúncia. A falta ou o atraso de qualquer das Partes em exercer qualquer de seus direitos neste Protocolo não deverá ser considerado como renúncia ou novação e não deverá afetar o subseqüente exercício de tal direito. Qualquer renúncia produzirá efeitos somente se for especificamente outorgada e por escrito.

7.5. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. O presente Protocolo é irrevogável e irretratável (exceto se aditado ou dispensado conforme aqui previsto), sendo que as obrigações ora assumidas pelas Partes obrigam também seus sucessores a qualquer título.

7.6. Cessão. É vedada a cessão de quaisquer dos direitos e obrigações pactuados no presente Protocolo sem o prévio e expresse consentimento, por escrito, das Partes.

7.7. Lei. Este Protocolo será regido e interpretado de acordo com a legislação brasileira.

7.8. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, para dirimir todas as questões oriundas do presente Protocolo, com a renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento.

Florianópolis, 19 de abril de 2024.

VITRU BRASIL EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.

DocuSigned by:
William Matos
4A10E6436665471...
Por: William Victor Kendrick de Matos Silva
Cargo: Diretor Presidente

DocuSigned by:
Carlos Henrique B. de Freitas
68F96528D9F1478...
Por: Carlos Henrique Boquimpani de Freitas
Cargo: Diretor Financeiro e de Relação com Investidores

VITRU LIMITED

DocuSigned by:
William Matos
4A10E6436665471...
Por: William Victor Kendrick de Matos Silva
Cargo: CEO

DocuSigned by:
Carlos Henrique B. de Freitas
68F96528D9F1478...
Por: Carlos Henrique Boquimpani de Freitas
Cargo: CFO

**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DA VITRU LIMITED PELA VITRU BRASIL
EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.**

Anexo A

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(Vide documento anexo)



LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00987/23-01

Vitru Limited



LAUDO DE AVALIAÇÃO: AP-00987/23-01

DATA-BASE: 30 de setembro de 2023

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE VITRU LIMITED, 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, LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA, contador, portador do documento de identidade nº 89100165-5/D (CREA/RJ), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob o nº 886.681.937-91 e no Conselho Regional de Contabilidade do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 118.263/P-0, residente e domiciliado na Cidade e no Estado do Rio de Janeiro, com escritório na Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, foi nomeada pela administração de VITRU BRASIL EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A., doravante denominada VITRU BRASIL, com sede na Rodovia José Carlos Daux, nº 5.500, 2º andar, Torre Jurerê A, Sala T, Saco Grande, Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 20.512.706/0001-40, para proceder à avaliação do patrimônio líquido contábil de VITRU LIMITED, com sede na PO BOX 309, S/N, Ugland House, Cidade de Grand Cayman, Estado de Georgetown, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 38.237.205/0001-68, em 30 de setembro de 2023, 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 patrimônio líquido contábil de VITRU LIMITED, na data-base, nos termos dos artigos 226 e 227 da Lei nº 6.404/76, tem por objetivo a incorporação reversa da empresa por VITRU BRASIL.

3. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

A administração de VITRU LIMITED 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 2 do Laudo de Avaliação.

4. ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE DO CONTADOR

Nossa responsabilidade é apresentar uma conclusão sobre o valor contábil do patrimônio líquido de VITRU LIMITED na data-base, segundo os trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo CFC, o qual prevê o exame do balanço patrimonial para emissão de laudo de avaliação. Assim, examinamos o balancete da companhia conforme as normas contábeis aplicáveis, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo contador, bem como um planejamento e uma execução com o objetivo de obter segurança razoável de que o objeto esteja 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 patrimônio 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 VITRU LIMITED. Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e adequada para fundamentar nossa conclusão.

5. CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de R\$ 2.326.493.568,07 (dois bilhões, trezentos e vinte e seis milhões, quatrocentos e noventa e três mil, quinhentos e sessenta e oito reais e sete centavos), conforme constava no balanço patrimonial de VITRU LIMITED na data-base, registrado nos livros contábeis e resumido no Anexo 1, representa, em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil da companhia, avaliado de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

6. ÊNFASE

Chamamos a atenção para o fato de que, na data da emissão deste Laudo contábil, não estão vigentes práticas contábeis brasileiras relacionadas ao tema ASG (ambiental, social e governança). Tais práticas contábeis sobre ASG, quando emitidas e vigentes, podem ocasionar, em data ainda não conhecida, impactos nos ativos e passivos da sociedade objeto deste Laudo. Essa incerteza pode ter desfecho relevante, decorrente de evento futuro, mas que não afeta a conclusão sobre o valor contábil dos itens avaliados na data-base. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2023.

APSYS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA.

CRC/RJ-005112/O-9

**LUIZ PAULO
CESAR
SILVEIRA:88
668193791** Assinado de forma
digital por LUIZ
PAULO CESAR
SILVEIRA:8866819
3791
Dados: 2023.11.14
18:42:22 -03'00'

LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Vice-Presidente
Contador (CRC/RJ-118263/P-0)

7. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Documentação de suporte
2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas por VITRU LIMITED
3. Glossário

ANEXO 1

Vitru Limited**Balanços patrimoniais em 30 de setembro de 2023**

em Reais

ATIVO**CIRCULANTE**

Caixa e equivalentes de caixa	13.122.250,54
Despesas antecipadas	2.736.806,55
Outros ativos	44.795,34

TOTAL CURRENT ASSETS	<u>15.903.852,43</u>
-----------------------------	-----------------------------

NÃO CIRCULANTE

Partes relacionadas	8.200.919,88
Investimentos	2.310.136.275,29
Intangível	35.292,19

TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE	<u>2.318.372.487,36</u>
--------------------------------------	--------------------------------

TOTAL DO ATIVO	<u>2.334.276.339,79</u>
-----------------------	--------------------------------

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**CIRCULANTE**

Fornecedores	132.457,04
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE	<u>132.457,04</u>

NÃO CIRCULANTE

Plano de opções	7.650.314,68
TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE	<u>7.650.314,68</u>

TOTAL DO PASSIVO	<u>7.782.771,72</u>
-------------------------	----------------------------

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social	7.518,26
Reservas de capital	2.066.140.689,73
Reservas de lucros	260.345.360,08

TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>2.326.493.568,07</u>
------------------------------------	--------------------------------

TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>2.334.276.339,79</u>
--	--------------------------------

Fábio Rogério Ramos CRC SP228563/O-0 T-SC

Vitru Limited**Demonstração de resultado para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023**

em Reais

RECEITA LÍQUIDA	-
Custo dos serviços prestados	-
LUCRO BRUTO	-
Despesas gerais e administrativas	(7.036.512,10)
Despesas operacionais	(7.036.512,10)
Resultado de equivalência patrimonial	147.684.751,79
LUCRO OPERACIONAL	140.648.239,69
Receitas financeiras	2.355.104,27
Despesas financeiras	(2.511.527,79)
Resultado financeiro	(156.423,52)
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS	140.491.816,17
Impostos de renda	-
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	140.491.816,17

Fábio Rogério Ramos CRC SP228563/O-0 T-SC

Assinado eletronicamente por:
Fábio Rogério Ramos
CPF: ***.454.488-**
Data: 14/11/2023 15:46:10 -03:00





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TW3JJ-NFPNE-ZZGAB-RLH33

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ Fábio Rogério Ramos (CPF ***.454.488-**) em 14/11/2023 15:46 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
177.183.214.183	Não disponível
Autenticação	fabio.ramos@vitru.com.br (Verificado)
Login	
tJXKP5mneuRsh1vpCe4A5WVJLSS7zsntQIU9Rw081so=	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.uniasselvi.com.br/validate/TW3JJ-NFPNE-ZZGAB-RLH33>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.uniasselvi.com.br/validate>

ANEXO 2

RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR VITRU LIMITED

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, depósitos bancários e investimentos de curto prazo com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de valor.

Para fins da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa consistem em caixa, depósitos bancários e investimentos de curto prazo de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, com risco insignificante de mudança de valor e considerado parte integrante da gestão de caixa do Grupo.

Combinação de negócios

O método contábil de aquisição é usado para contabilizar todas as combinações de negócios, independentemente de instrumentos patrimoniais ou outros ativos serem adquiridos. A contraprestação transferida pela aquisição de uma controlada compreende:

- valores justos dos ativos transferidos;
- responsabilidades incorridas com os ex-proprietários do negócio adquirido;
- participações societárias de emissão da companhia;
- valor justo de qualquer ativo ou passivo resultante de um acordo de contraprestação contingente; e
- valor justo de qualquer participação acionária preexistente na subsidiária.

Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são, com limitadas exceções, mensurados inicialmente pelos seus valores justos na data da aquisição.

Custos relacionados à aquisição são registrados no resultado conforme incorridos.

O excesso do(a):

- contraprestação transferida ou a ser transferida;
- valor de qualquer participação não controladora na entidade adquirida; e
- o valor justo na data de aquisição de qualquer participação societária anterior na entidade adquirida sobre o valor justo dos ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrado como ágio. Se esses valores forem menores que o valor justo dos ativos líquidos identificáveis do negócio adquirido, a diferença é reconhecida diretamente no resultado como uma compra vantajosa.

Quando a liquidação de qualquer parte da contraprestação em dinheiro for diferida, os valores a pagar no futuro são descontados ao seu valor presente na data da troca. A taxa de desconto utilizada é a taxa de empréstimo incremental da entidade, sendo a taxa na qual um empréstimo semelhante poderia ser obtido de um financiador independente em termos e condições comparáveis.

A contraprestação contingente, quando aplicável, é classificada como patrimônio líquido ou passivo financeiro. Os valores classificados como passivo financeiro são subsequentemente remensurados ao valor justo com as mudanças no valor justo reconhecidas no resultado.

Passivos

São reconhecidos no balanço quando a companhia 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.

ANEXO 3

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 influenciantes.

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 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 condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

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



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

Modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

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

