LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00005/17-01

MOY PARK LUX HOLDINGS SARL

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	*AP-00005/17-01*	***DATA-BASE:***	*31 de dezembro de 2016*

SOLICITANTE: **JBS S.A.,** doravante denominada **JBS.**

Sociedade anônima aberta, com sede à Av. Marginal Direita do Tietê, nº 500, 3º Andar, Bloco I, Vila Jaguara, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.916.265/0001-60.

OBJETO: **MOY PARK LUX HOLDINGS SARL,** doravante denominada **MOY PARK LUX HOLDINGS.**

Sociedade sediada no exterior, em Avenida 46ª J. F. Kennedy, L-1855, Luxemburgo.

OBJETIVO: Nos termos e para fins de atendimento aos artigos 226 e 227 e parágrafos da Lei nº 6.404/76 (Lei das S.A.), determinar o patrimônio líquido contábil de **MOY PARK LUX HOLDINGS**, para fins de incorporação por **JBS,** em conformidade com as leis e os regulamentos aplicáveis.

ÍNDICE

1. *INTRODUÇÃO* ---- 3
2. *PRINCÍPIOS E RESSALVAS* ---- 5
3. *LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE* ---- 6
4. *METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO* ---- 7
5. *AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL DE MOY PARK LUX HOLDINGS* ---- 8
6. *CONCLUSÃO* ---- 9
7. *RELAÇÃO DE ANEXOS* ---- 10

1. INTRODUÇÃO

A APSIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA., doravante denominada APSIS, com sede à Rua da Assembleia, nº 35, 12º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob nº 08.681.365/0001-30, foi nomeada por JBS para constatar o valor do patrimônio líquido contábil de MOY PARK LUX HOLDINGS, para fins de incorporação pela JBS, nos termos dos artigos 226 e 227 da Lei nº 6.404/76 (Lei das S.A.).

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 patrimonial de MOY PARK LUX HOLDINGS, encerrado em 31 de dezembro de 2016;
- Balanço patrimonial das investidas de MOY PARK LUX HOLDINGS, encerrados em 31 de dezembro de 2016;
- Documentação comprobatória dos saldos patrimoniais mais relevantes de MOY PARK LUX HOLDINGS e suas investidas.

Recentemente, a APSIS realizou avaliações para companhias abertas com diversas finalidades nas seguintes empresas:

- AMBEV S.A.
- BANCO BTG PACTUAL S.A.
- BEMATECH S.A.
- BR PROPERTIES S.A.
- CENTRAIS ELÉT. BRAS. S.A. - ELETROBRAS
- CIA. SIDERÚRGICA NACIONAL
- ESTÁCIO PARTICIPAÇÕES S.A.
- GOL LINHAS AÉREAS INTELIGENTES S.A.
- JBS S.A.
- JEREISSATI TELECOM S.A.
- NET SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO S.A.
- OI S.A.
- QUALICORP S.A.
- RESTOQUE COMÉRCIO E CONFECÇÕES DE ROUPAS S.A.
- TOTVS S.A.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- AMILCAR DE CASTRO
  Diretor
  Bacharel em Direito
- ANA CRISTINA FRANÇA DE SOUZA
  Sócia e Conselheira
  Engenheira Civil (CREA/RJ 1991103043)
- ANTONIO LUIZ FEIJÓ NICOLAU
  Diretor
  Advogado (OAB/RJ 167.543)
- EDUARDO DE CASTRO ROSSI
  Diretor
  Engenheiro Eletricista (CREA/SP 5062320397)
- GIANCARLO NALDI FALKENSTEIN
  Projetos
  Contador (CRC/SP-317492/O-1)
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
  Vice-Presidente
  Engenheiro Mecânico e Contador (CREA/RJ 1989100165 e CRC/RJ-118263/P-0)
- MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON
  Diretora
  Contadora (CRC/1SP-143169/O-4)
- MÁRCIA MOREIRA FRAZÃO DA SILVA
  Diretora
  Contadora (CRC/RJ-106548/O-3)
- MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE
  Projetos
  Economista
- RENATA POZZATO CARNEIRO MONTEIRO
  Presidente
  Pós-Graduada em Direito (OAB/RJ 109.393)
- SERGIO FREITAS DE SOUZA
  Diretor
  Economista (CORECON/RJ 23521-0)

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 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, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de projeção, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo as empresas em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- 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 *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), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN), Conselho Federal de Contabilidade (CFC), etc.
- O controlador e os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, 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 deste trabalho 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 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 trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito.

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Exame da documentação de suporte já mencionada, objetivando verificar uma escrituração feita em boa forma e obedecendo às disposições legais regulamentares, normativas e estatutárias que regem a matéria, de acordo com as "Práticas Contábeis Adotadas no Brasil".

Foram examinados os livros de contabilidade de MOY PARK LUX HOLDINGS e todos os demais documentos necessários à elaboração deste Laudo, que foi realizado a partir do balanço de MOY PARK LUX HOLDINGS, encerrado em 31 de dezembro de 2016 (Anexo 1), apresentado na moeda local Libra Esterlina – GBP, e convertido para Real Brasil – BRL, conforme taxa de conversão em 31 de dezembro de 2016, informada pelo Banco Central do Brasil.

Apuraram os peritos que os ativos e os passivos de MOY PARK LUX HOLDINGS encontram-se devidamente contabilizados.

5. AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL DE MOY PARK LUX HOLDINGS

Foram examinados os livros de contabilidade de MOY PARK LUX HOLDINGS e todos os demais documentos necessários à elaboração deste laudo.

Apuraram os peritos que o valor do patrimônio líquido contábil de MOY PARK LUX HOLDINGS, para fins de incorporação pela JBS, é de R$ 981.756.622,10 (novecentos e oitenta e um milhões, setecentos e cinquenta e seis mil, seiscentos e vinte e dois reais e dez centavos), em 31 de dezembro de 2016, conforme tabela ao lado.

Após ajustes pró-forma referentes à atualização da equivalência patrimonial da MOY PARK LUX HOLDINGS em suas investidas, o valor do patrimônio líquido contábil será de R$ 965.302.652,72 (novecentos e sessenta e cinco milhões, trezentos e dois mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e setenta e dois centavos).

MOY PARK LUX HOLDINGS SARL	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS		
BALANÇO PATRIMONIAL (R$)	SALDOS EM 31/12/2016	AJUSTES PRÓ-FORMA (*)	SALDOS PRÓ-FORMA
ATIVO CIRCULANTE	640.968,90	-	640.968,90
Caixa e equivalentes de caixa	640.968,90	-	640.968,90
ATIVO NÃO CIRCULANTE	981.595.232,04	(16.453.969,38)	965.141.262,66
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
INVESTIMENTOS	981.595.232,04	(16.453.969,38)	965.141.262,66
IMOBILIZADO	-	-	-
INTANGÍVEL	-	-	-
TOTAL DO ATIVO	982.236.200,94	(16.453.969,38)	965.782.231,56
PASSIVO CIRCULANTE	479.578,85	-	479.578,85
Contas a pagar	468.520,85	-	468.520,85
Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.058,00	-	11.058,00
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	-	-	-
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	981.756.622,10	(16.453.969,38)	965.302.652,72
TOTAL DO PASSIVO	982.236.200,94	(16.453.969,38)	965.782.231,56

(*) Ajustes pró-forma referente ao cálculo de atualização de equivalência patrimonial do investimento de MOY PARK LUX HOLDINGS suas investidas.

6. CONCLUSÃO

À luz dos exames realizados na documentação anteriormente mencionada e tomando por base estudos da APSIS, concluíram os peritos que o valor do patrimônio líquido contábil de **MOY PARK LUX HOLDINGS**, para fins de incorporação pela **JBS**, é **R$ 981.756.622,10** (novecentos e oitenta e um milhões, setecentos e cinquenta e seis mil, seiscentos e vinte e dois reais e dez centavos), em 31 de dezembro de 2016.

O Laudo de Avaliação **AP-00005/17-01** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* - PDF), com a certificação dos responsáveis técnicos e impresso pela APSIS, composto por 10 (dez) folhas digitadas de um lado e 02 (dois) anexos. A APSIS, CRC/RJ-005112/O-9, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

São Paulo, 26 de janeiro de 2017.

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

MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE
Projetos

GIANCARLO NALDI FALKENSTEIN
Projetos

7. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
2. GLOSSÁRIO E PERFIL DA APSIS

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua da Assembleia, nº 35, 12º Andar
Centro, CEP 20011-001
Tel.: + 55 (21) 2212-6850 Fax: + 55 (21) 2212-6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 (11) 4550-2701

ANEXO 1

Annual accounts

31 December 2016

For the period beginning 25 September 2015 and ending 31 December 2016

Moy Park Lux Holdings S.à r.l.

Société à responsabilité limitée

8-10 avenue de la Gare
L-1610 Luxembourg
Luxembourg
R.C.S. Luxembourg: B 200557

Moy Park Lux Holdings S.à r.l.
Index to the Annual accounts
For the period beginning 25 September 2015 and ending 31 December 2016

Contents

Annual accounts

Balance Sheet as at 31 December 2016
Profit and Loss Account for the period ended 31 December 2016

Notes to the Annual accounts

Note 1 General information
Note 2 Summary of significant accounting policies
Note 3 Financial fixed assets
Note 4 Capital and reserves
Note 5 Non subordinated debts
Note 6 Staff costs
Note 7 Other external charges
Note 8 Other operating charges
Note 9 Income tax
Note 10 Off balance sheet commitments and transactions
Note 11 Related party transactions
Note 12 Advances and loans granted to the members of the managing and supervisory bodies
Note 13 Subsequent events

RCSL Nr.: B200557	Matricule: 2015 2452 943
	eCDF entry date: 26/01/2017

BALANCE SHEET

Financial year from c1 25/09/2015 **to** c2 31/12/2016 (in c3 GBP)

Moy Park Lux Holdings S.à r.l.

8-10, avenue de la Gare
L-1610 Luxembourg

ASSETS

	Reference(s)	Current year	Previous year
A. Subscribed capital unpaid	1101	103	102
I. Subscribed capital not called	1103	105	104
II. Subscribed capital called but unpaid	1105	107	106
B. Formation expenses	1107	109	108
C. Fixed assets	1109	111 243.185.799,00	110
I. Intangible fixed assets	1111	113	112
1. Research and development costs	1113	115	114
2. Concessions, patents, licences, trade marks and similar rights and assets, if they were	1115	117	116
a) acquired for valuable consideration and need not be shown under C.I.3	1117	119	118
b) created by the undertaking itself	1119	121	120
3. Goodwill, to the extent that it was acquired for valuable consideration	1121	123	122
4. Payments on account and intangible fixed assets under development	1123	125	124
II. Tangible fixed assets	1125	127	126
1. Land and buildings	1127	129	128
2. Plant and machinery	1129	131	130

The notes in the annex form an integral part of the annual accounts

RCSL Nr.: B200557	Matricule: 2015 2452 943

	Reference(s)	Current year	Previous year
3. Other fixtures and fittings, tools and equipment			
4. Payments on account and tangible fixed assets under development			
III. Financial fixed assets			
1. Shares in affiliated undertakings	note 3	243.185.799,00	
2. Amounts owed by affiliated undertakings		243.185.799,00	
3. Shares in undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests			
4. Amounts owed by undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests			
5. Securities and other financial instruments held as fixed assets			
6. Loans and claims held as fixed assets			
7. Own shares or own corporate units			
D. Current assets			
I. Inventories		158.797,16	
1. Raw materials and consumables			
2. Work and contracts in progress			
3. Finished goods and merchandise			
4. Payments on account			
II. Debtors			
1. Trade receivables			
a) becoming due and payable within one year			
b) becoming due and payable after more than one year			
2. Amounts owed by affiliated undertakings			
a) becoming due and payable within one year			
b) becoming due and payable after more than one year			
3. Amounts owed by undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests			
a) becoming due and payable within one year			
b) becoming due and payable after more than one year			

The notes in the annex form an integral part of the annual accounts

RCSL Nr.: B200557	Matricule : 2015 2452 943

	Reference(s)	Current year	Previous year
4. Other receivables	1153	153	154
a) becoming due and payable within one year	1155	155	156
b) becoming due and payable after more than one year	1157	157	158
III. Transferable securities and other financial instruments	1159	159	160
1. Shares in affiliated undertakings and in undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests	1161	161	162
2. Own shares or own corporate units	1163	163	164
3. Other transferable securities and other financial instruments	1165	165	166
IV. Cash at bank, cash in postal cheque accounts, cheques and cash in hand	1167	167 158.797,16	168
E. Prepayments	1169	169	200
TOTAL (ASSETS)		201 243.344.596,16	202 0,00

The notes in the annex form an integral part of the annual accounts

RCSL Nr.: B200557	Matricule : 2015 2452 943

LIABILITIES

	Reference(s)	Current year	Previous year
A. Capital and reserves			
I. Subscribed capital	note 4	243.225.782,66	
II. Share premium and similar premiums		9.200,00	
III. Revaluation reserves		243.185.799,00	
IV. Reserves			
1. Legal reserve			
2. Reserve for own shares or own corporate units			
3. Reserves provided for by the articles of association			
4. Other reserves			
V. Profit or loss brought forward			
VI. Profit or loss for the financial year		11.230.783,66	
VII. Interim dividends		-11.200.000,00	
VIII. Capital investment subsidies			
IX. Temporarily not taxable capital gains			
B. Subordinated debts			
1. Convertible loans			
a) becoming due and payable within one year			
b) becoming due and payable after more than one year			
2. Non convertible loans			
a) becoming due and payable within one year			
b) becoming due and payable after more than one year			
C. Provisions			
1. Provisions for pensions and similar obligations			
2. Provisions for taxation			
3. Other provisions			
D. Non subordinated debts			
1. Debenture loans	note 5	118.813,50	
a) Convertible loans			
i) becoming due and payable within one year			
ii) becoming due and payable after more than one year			

The notes in the annex form an integral part of the annual accounts

RCSL Nr.: B200557	Matricule : 2015 2452 943

	Reference(s)	Current year	Previous year
b) Non convertible loans			
i) becoming due and payable within one year			
ii) becoming due and payable after more than one year			
2. Amounts owed to credit institutions			
a) becoming due and payable within one year			
b) becoming due and payable after more than one year			
3. Payments received on account of orders as far as they are not deducted distinctly from inventories			
a) becoming due and payable within one year			
b) becoming due and payable after more than one year			
4. Trade creditors		3.418,92	
a) becoming due and payable within one year		3.418,92	
b) becoming due and payable after more than one year			
5. Bills of exchange payable			
a) becoming due and payable within one year			
b) becoming due and payable after more than one year			
6. Amounts owed to affiliated undertakings		112.655,01	
a) becoming due and payable within one year		112.655,01	
b) becoming due and payable after more than one year			
7. Amounts owed to undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests			
a) becoming due and payable within one year			
b) becoming due and payable after more than one year			
8. Tax and social security debts		2.739,57	
a) Tax debts		2.739,57	
b) Social security debts			

The notes in the annex form an integral part of the annual accounts

RCSL Nr.: B200557	Matricule : 2015 2452 943

	Reference(s)	Current year	Previous year
9. Other creditors	1337	337	338
a) becoming due and payable within one year	1339	339	340
b) becoming due and payable after more than one year	1341	341	342
E. Deferred income	1343	343	344
TOTAL (LIABILITIES)		345 243.344.596,16	346 0,00

J. Jardim,
Manager A

K. Kaddissi,
Manager A

G. Cousin,
Manager B

M. Caballero,
Manager B

The notes in the annex form an integral part of the annual accounts

RCSL Nr.: B200557	Matricule : 2015 2452 943

	Reference(s)	Current year	Previous year
9. Other creditors			
a) becoming due and payable within one year			
b) becoming due and payable after more than one year			
E. Deferred income			
TOTAL (LIABILITIES)		243.344.596,16	0,00

J. Jardim,
Manager A

K. Kaddissi,
Manager A

G. Cousin,
Manager B

M. Caballero,
Manager B

The notes in the annex form an integral part of the annual accounts

RCSL Nr.: B200557	Matricule: 2015 2452 943
	eCDF entry date: 26/01/2017

PROFIT AND LOSS ACCOUNT

Financial year from 01 25/09/2015 **to** 02 31/12/2016 (in 03 GBP)

Moy Park Lux Holdings S.à r.l.

8-10, avenue de la Gare
L-1610 Luxembourg

A. CHARGES

	Reference(s)	Current year	Previous year
1. Use of merchandise, raw materials and consumable materials	1601	601	602
2. Other external charges	1603 note 7	603 89.156,84	604
3. Staff costs	1605	605	606
a) Salaries and wages	1607	607	608
b) Social security on salaries and wages	1609	609	610
c) Supplementary pension costs	1611	611	612
d) Other social costs	1613	613	614
4. Value adjustments	1615	615	616
a) on formation expenses and on tangible and intangible fixed assets	1617	617	618
b) on current assets	1619	619	620
5. Other operating charges	1621 note 8	621 14.418,05	622
6. Value adjustments and fair value adjustments on financial fixed assets	1623	623	624
7. Value adjustments and fair value adjustments on financial current assets. Loss on disposal of transferable securities	1625	625	626
8. Interest and other financial charges	1627	627 12.210,69	628
a) concerning affiliated undertakings	1629	629	630
b) other interest and similar financial charges	1631	631 12.210,69	632

The notes in the annex form an integral part of the annual accounts

RCSL Nr.: B200557	Matricule : 2015 2452 943

	Reference(s)		Current year		Previous year
9. Share of losses of undertakings accounted for under the equity method		643		644	
10. Extraordinary charges		648		649	
11. Income tax	note 9	653	2.366,48	654	
12. Other taxes not included in the previous caption		657	5.397,78	658	
13. Profit for the financial year		663	11.230.783,66	664	
TOTAL CHARGES		666	11.354.333,50	667	0,00

The notes in the annex form an integral part of the annual accounts

RCSL Nr.: B200557	Matricule : 2015 2452 943

B. INCOME

	Reference(s)	Current year	Previous year
1. Net turnover	1701	701	702
2. Change in inventories of finished goods and of work and contracts in progress	1703	703	704
3. Fixed assets under development	1705	705	706
4. Reversal of value adjustments	1707	707	708
a) on formation expenses and on tangible and intangible fixed assets	1709	709	710
b) on current assets	1711	711	712
5. Other operating income	1713	713	714
6. Income from financial fixed assets	1715	715 11.350.000,00	716
a) derived from affiliated undertakings	1717	717 11.350.000,00	718
b) other income from participating interests	1719	719	720
7. Income from financial current assets	1721	721	722
a) derived from affiliated undertakings	1723	723	724
b) other income from financial current assets	1725	725	726
8. Other interest and other financial income	1727	727 4.333,50	728
a) derived from affiliated undertakings	1729	729	730
b) other interest and similar financial income	1731	731 4.333,50	732
9. Share of profits of undertakings accounted for under the equity method	1735	735	736
10. Extraordinary income	1737	737	738
13. Loss for the financial year	1739	739 0,00	740
TOTAL INCOME		737 11.354.333,50	738 0,00

J. Jardim,
Manager A

K. Kaddissi,
Manager A

G. Cousin,
Manager B

M. Caballero,
Manager B

The notes in the annex form an integral part of the annual accounts

RCSL Nr.: B200557	Matricule: 2015 2452 943

B. INCOME

	Reference(s)	Current year	Previous year
1. Net turnover	1227	221	222
2. Change in inventories of finished goods and of work and contracts in progress	1203	201	224
3. Fixed assets under development	1205	225	226
4. Reversal of value adjustments	1227	227	228
a) on formation expenses and on tangible and intangible fixed assets	1209	229	230
b) on current assets	1211	231	232
5. Other operating income	1213	233	234
6. Income from financial fixed assets	1215	235 11.350.000,00	236
a) derived from affiliated undertakings	1217	237 11.350.000,00	238
b) other income from participating interests	1219	239	240
7. Income from financial current assets	1221	241	242
a) derived from affiliated undertakings	1223	243	244
b) other income from financial current assets	1225	245	246
8. Other interest and other financial income	1227	247 4.333,50	248
a) derived from affiliated undertakings	1229	249	250
b) other interest and similar financial income	1231	251 4.333,50	252
9. Share of profits of undertakings accounted for under the equity method	1235	253	254
10. Extraordinary income	1233	255	256
13. Loss for the financial year	1235	257 0,00	258
TOTAL INCOME		259 11.354.333,50	260 0,00

J. Jardim,
Manager A

K. Kaddissi,
Manager A

G. Cousin,
Manager B

M. Caballero,
Manager B

The notes in the annex form an integral part of the annual accounts

1 General information

Moy Park Lux Holdings S.à r.l. (hereafter "the Company") was incorporated on 25 September 2015 and organised under the laws of Luxembourg as a private limited liability company for an unlimited period.

The registered office of the Company was established in Luxembourg, 46A, Avenue J. F. Kennedy, L-1855 Luxembourg and as of 23 January 2017 transferred to 8-10 avenue de la Gare, L-1610 Luxembourg. The Company number with the Registre de Commerce is B 200557. The financial year of the Company starts on 1 January and ends on 31 December. Exceptionally the first financial period of the Company starts on 25 September 2015 and ends on 31 December 2016.

The object of the Company is to take participations and interests, in any form whatsoever, in any commercial, industrial, financial or other, Luxembourg or foreign companies or enterprises and to acquire through participations, contributions, underwriting, purchases or options, negotiation or in any other way any securities, rights, patents and licences, and other property, rights and interest in property as the Company shall deem fit, and generally to hold, manage, develop, sell or dispose of the same, in whole or in part, for such consideration as the Company may think fit, and in particular for shares or securities of any company purchasing the same; to enter into, assist or participate in financial, commercial and other transactions, and to grant to any holding company, subsidiary, or affiliated company, or any other company associated in any way with the Company, or the said holding company, subsidiary or affiliated company, in which the Company has a direct or indirect financial interest, any assistance, loans, advances or guarantees; to borrow and raise money in any manner and to secure the repayment of any money borrowed; finally to perform any and all commercial, technical and financial operations, connected directly or indirectly in all areas as described above in order to facilitate the accomplishment of its purpose.

On the basis of Article 313 set out by Luxembourg Company law, the Company is exempted from the obligation to draw up consolidated accounts and a consolidated management report for the period ending 31 December 2016. Therefore, in accordance with the legal provisions, these annual accounts are presented on a non-consolidated basis to be approved by the shareholder during the annual general meeting.

2 Summary of significant accounting policies

Basis of preparation
The annual accounts of the Company are prepared in accordance with Luxembourg legal and regulatory requirements.
Accounting policies and valuation rules follow the historical cost convention and are, besides the ones laid down by the law, determined and applied by the Board of Managers.

Financial assets
Shares in affiliated undertakings and participating interests are valued at purchase price including the expenses incidental thereto.

Shares in affiliated undertakings and participating interests are valued at net asset value and the expenses incidental thereto upon acquisition are expensed. The difference between the purchase price and the net asset value upon acquisition is classified as Goodwill acquired for consideration in Fixed intangible assests and depreciated accordingly. Each year the net asset value is adjusted on the basis of the profit or loss of the affiliated undertaking or participation. Any increase in value is recognised in profit only to the extent of dividends declared. The difference between the increase in value and the dividend declared is booked in a non-distributable reserve under Revaluation reserves in equity.

Loans to affiliated undertakings, participating interests and other loans are valued at nominal value including the expenses incidental thereto.

In case of a durable depreciation in value according to the opinion of the Managers, value adjustments are made in respect of fixed assets, so that they are valued at the lower figure to be attributed to them at the balance sheet date. These value adjustments are not continued if the reasons for which the value adjustments were made have ceased to apply.

Debtors
Debtors are valued at their nominal value. They are subject to value adjustments where their recovery is compromised. These value adjustments are not continued if the reasons for which the value adjustments were made have ceased to apply.

Value adjustments
Value adjustments are deducted directly from the related asset.

Foreign currency translation
The Company maintains its accounts in Pounds Sterling ("GBP"). Transactions expressed in currencies other than GBP are translated into GBP at the exchange rate effective at the time of the transaction.

Formation expenses and fixed assets expressed in currencies other than GBP are translated into GBP at the exchange rate effective at the time of the transaction. At the balance sheet date, these assets remain translated at historical exchange rates.

Cash at bank and all items subject to fair value valuation are translated at the exchange rate effective at the balance sheet date. Exchange losses and gains are recorded in the profit and loss account of the period.

Other assets and liabilities are translated separately respectively at the lower or at the higher of the value converted at the historical exchange rate or the value determined on the basis of the exchange rates effective at the balance sheet date. The unrealised exchange losses are recorded in the profit and loss account. The realised exchange gains are recorded in the profit and loss account at the moment of their realisation. Consequently, only realised exchange gains and losses and unrealised exchange losses are reflected in the profit and loss account.

Where there is an economic link between an asset and a liability, these are valued in total according to the method described above and only the net unrealised loss is recorded in the profit and loss account.

3 Financial fixed assets

Financial fixed assets held at cost less impairment - movements gross book value	Gross book value - opening balance	Additions	Disposals	Transfers	Gross book value - closing balance
Shares in affiliated undertakings	-	243,185,799.00	-	-	243,185,799.00
Total	-	243,185,799.00	-	-	243,185,799.00

Financial fixed assets held at cost less impairment - movements value adjustments	Value adjustments - opening balance	Additions	Disposals	Transfers	Value adjustments - closing balance
Shares in affiliated undertakings	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-

Financial fixed assets held at cost less impairment - movements net book value	Net book value - opening balance	Additions	Disposals	Transfers	Net book value - closing balance
Shares in affiliated undertakings	-	243,185,799.00	-	-	243,185,799.00
Total	-	243,185,799.00	-	-	243,185,799.00

Undertakings in which the Company holds at least 20% in their share capital or in which it is a general partner are as follows:

Name	Registered office	% holding	Date of last unaudited accounts	Net equity in last unaudited accounts (in GBP)	Net result in last unaudited accounts (in GBP)
Granite Holdings Lux S.à r.l.	Luxembourg	100.00%	31/12/2016	243,266,702.17	11,430,903.17

4 Capital and reserves

Movements in capital and reserves	Balance as at 25 September 2015	Allocation of preceding year result	Other movements	Net result for current period	Balance as at 31 December 2016
Subscribed capital	-	-	9,200.00	-	9,200.00
Share premium account	-	-	243,185,799.00	-	243,185,799.00
Profit or (loss) for the financial period	-	-	-	11,230,783.66	11,230,783.66
Interim dividends	-	-	(11,200,000.00)	-	(11,200,000.00)
Total	-	-	231,994,999.00	11,230,783.66	243,225,782.66

The subscribed capital amounts to GBP 9,200.00 and is divided into 9,200 shares with a nominal value of GBP 1.00, fully paid up at 31 December 2016.

Share premium and similar premium
The activity for the period on the 'Share premium account' correspond to the contribution agreement of 25 September 2015.

Legal reserve
The Company is required to allocate a minimum of 5% of its annual net profit to a legal reserve, after deducting any cumulated losses, until this reserve equals 10% of the nominal value of the subscribed share capital. This reserve may not be distributed in the form of cash dividends, or otherwise, during the life of the Company.

5 Non subordinated debts

Creditors by category	Becoming due and payable within one year	Becoming due and payable after more than one year	31 Dec 2016
Trade creditors	3,418.92	-	3,418.92
Amounts owed to affiliated undertakings	112,655.01	-	112,655.01
Tax debts	2,739.57	-	2,739.57
Total	118,813.50	-	118,813.50

Amounts owed to affiliated undertakings
Amounts owed to affiliated undertakings are represented by cash advances from a group company.

Amounts owed to affiliated undertakings Becoming due and payable within one year	31 Dec 2016
Cash advances from a group company	112,655.01
Total	112,655.01

Loans and cash advances from affiliated companies Becoming due and payable within one year Counterparty	Currency	Amount	Amount GBP	Interest rate	Maturity date
Moy Park Limited - cash advances	EUR	131,254.42	112,655.01	0.00%	N/A
Total			112,655.01		

6 Staff costs

During the period under review, the Company did not employ any staff and, consequently no payments for wages, salaries or social security were made.

7 Other external charges

Other external charges	31 Dec 2016
Bank account charges	735.27
Legal fees	1,185.82
Legal fees notary	837.83
Tax consulting and compliance fees	60,903.98
Other professional fees office disbursements	789.21
Other professional fees responsibility fees	3,536.36
Other professional fees domiciliation fees	966.60
Other professional fees administrative and accounting fees	13,238.99
Other professional fees corporate secretarial fees	6,962.78
Total	**89,156.84**

8 Other operating charges

Other operating charges	31 Dec 2016
Non-deductible VAT	14,122.79
Registration duties	295.26
Total	**14,418.05**

9 Income tax

The tax position of years until 2016 has been assessed by the Luxembourg tax authorities on the basis of a provisional tax assessment and may still be subject to a review by the authorities within five years following the date of the provisional tax assessment. The issuance of a final tax assessment could result in additional tax payable/ receivable.

10 Off balance sheet commitments and transactions

As per year ended 31 December 2016, the Company has no material off balance commitments.

11 Related party transactions

There were no direct nor indirect transactions with main shareholders and members of its administrative, management and supervisory bodies that would be material and not concluded under normal market conditions.

12 Advances and loans granted to the members of the managing and supervisory bodies

There are no advances, loans or commitments given on their behalf by way of guarantee of any kind granted to the members of the management and supervisory bodies during the financial period.

13 Subsequent events

In January 2017, the Company increased its' share capital by GBP 3,600.00.
In March 2017, the Company intends to merge into JBS S.A.

J. Jardim
Manager A

G. Cousin
Manager B

K. Kaddissi
Manager A

M. Caballero
Manager B

16.02.17

6 Staff costs

During the period under review, the Company did not employ any staff and, consequently no payments for wages, salaries or social security were made.

7 Other external charges

Other external charges	31 Dec 2016
Bank account charges	735.27
Legal fees	1,185.82
Legal fees notary	837.83
Tax consulting and compliance fees	60,903.98
Other professional fees office disbursements	789.21
Other professional fees responsibility fees	3,536.36
Other professional fees domiciliation fees	955.60
Other professional fees administrative and accounting fees	13,238.99
Other professional fees corporate secretarial fees	6,962.78
Total	89,155.84

8 Other operating charges

Other operating charges	31 Dec 2016
Non-deductible VAT	14,122.79
Registration duties	295.26
Total	14,418.05

9 Income tax

The tax position of years until 2016 has been assessed by the Luxembourg tax authorities on the basis of a provisional tax assessment and may still be subject to a review by the authorities within five years following the date of the provisional tax assessment. The issuance of a final tax assessment could result in additional tax payable/ receivable.

10 Off balance sheet commitments and transactions

As per year ended 31 December 2016, the Company has no material off balance commitments.

11 Related party transactions

There were no direct nor indirect transactions with main shareholders and members of its administrative, management and supervisory bodies that would be material and not concluded under normal market conditions.

12 Advances and loans granted to the members of the managing and supervisory bodies

There are no advances, loans or commitments given on their behalf by way of guarantee of any kind granted to the members of the management and supervisory bodies during the financial period.

13 Subsequent events

In January 2017, the Company increased its' share capital by GBP 3,800.00.
In March 2017, the Company intends to merge into JBS S.A.

J. Jardim
Manager A

K. Kaddissi
Manager A

G. Cousin
Manager B

M. Caballero
Manager B

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 onde 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.

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 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 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.

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.

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

Avaliação
ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

APSIS

B

BDI (Budget Difference Income)
Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e 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 tais 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.

Capital investido
somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização
conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

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.

Dano
prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

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.

Desconto por falta de controle
valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.

APSIS

Desconto por falta de liquidez
valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida
caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, 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.

Drivers
direcionadores de valor ou variáveis-chave.

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.

Free float
percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real
projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

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 (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão
hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização
tratamento dos preços observados, mediante à 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.

APSIS

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.

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
ver 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.

Ponto influenciante
ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.

APSIS

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 capitalização
qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

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
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 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.

APSIS

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

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 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).

Variáveis-chave
variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente
variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica
variável que assume apenas dois valores.

Vício
anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente
vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica
período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria
constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

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

W

WACC (Weighted Average Cost of Capital)
modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

APSIS

APSIS
O VALOR DAS GRANDES DECISÕES

NOSSAS SOLUÇÕES

Avalição de Negócios

- Atendimentos às normas legais:
  - Lei das Sociedades Anônimas
  - Comitê de Pronunciamento Contábil (CPC)
  - Lei de Recuperação Judicial
  - Reestruturação Societária
  - Oferta Pública de Ações - OPA
  - Carta Circular BACEN
- Análise de viabilidade econômico-financeira
- Avaliação para fins de compra e venda
- Alocação de Ágio - Lei nº 12.973/14
- Avaliação para fundos de investimento
- Avaliação de Intangíveis
- Assistência Técnica e Perícia
- Pré-PPA em operação de combinação de negócios (*PPA - Purchase Price Allocation*)

Gestão do Ativo Imobilizado

- Inventário com emplaquetamento (RFID/Código de barras)
- Conciliação físico x contábil
- Integração entre contabilidade e manutenção
- Confecção de cadastro contábil (componentização)
- Avaliação de ativos imobilizados para fins diversos
- Exigências contábeis (IFRS/CPC/CFC)
- Controle patrimonial da movimentação de bens durante a execução do projeto
- *Outsourcing* patrimonial
- Projetos/Serviços especializados para Setor de Telecomunicações, Energia e Radiofusão

Transações Corporativas

- Fusões e Aquisições *(M&A)*
- Vendas totais ou parciais
- Captação de recursos junto a fundos de *Private Equities*
- Assessoria estratégica de crescimento através do escopo de "*M&A - Buy Side*"
- *Joint Ventures*
- Alianças estratégicas
- Reestruturações financeiras
- Assessoria financeira imobiliária: compra, venda, *sale & lease back* e *build to suit*

Consultoria Imobiliária

- Estudo de viabilidade econômico-financeira de projetos
- Estudo de *highest & best use* para terrenos incorporáveis
- Vida útil econômica, valor residual e valor de reposição
- Análise da rentabilidade de carteiras imobiliárias
- Análises *lease vs buy* e *stay vs go*
- Perícia Judicial
- Execução de projetos destinados à revisão da planta de valores de cidades/ municípios
- Avaliação para diversos fins: seguro, garantia bancária/ dação em pagamento, valor de compra e venda
- Renegociação de contratos e gestão de portfólios de renda
- Vistoria e medição em obras
- *Site Hunter*

Solução Cubus

- Gestão integrada de portifólio imobiliário

Governança Corporativa

- Implementação das melhores práticas
- Recrutamento e seleção de membros independentes para conselhos
- Preparação da Governança da empresa para processos de Fusões & Aquisições *(M&A)*
- Consultoria para estruturação da Secretaria de Conselho
- Reestruturações estratégicas de conselhos em atuação

Sustentabilidade

- Plano Básico Ambiental (PBA)
- Perícias e *Due Diligences* ambientais
- Avaliações Ambientais para atendimento aos Princípios do Equador
- Planos de Fechamento de Minas
- Planos de Descomissionamento de Plantas Industriais
- Projetos e Programas Ambientais para finalidades específicas
- ISC (Índice de Sustentabilidade Corporativa)

DESDE 1978 GERANDO VALOR

Estamos capacitados para atender aos padrões nacionais e internacionais em todas as operações do ciclo de vida do seu negócio.

NOSSOS CLIENTES

ACTIS
Algar Empreendimentos e Participações
Aliansce Shopping Centers
ALL - América Latina Logística
Alliar Medicina Diagnóstica
Ambev
Angra Partners
Áquilla
Banco Modal
Banco Santander
Bioritmo
BMA - Barbosa Müssnich Aragão
Bombril
BR MALLS
BR Partners
BR Properties
Brasil Insurance
Braskem
BHG - Brazil Hospitality Group
BTG Pactual
Camil Alimentos
Carrefour
Casa & Vídeo
Cielo
Claro
Construtora Andrade Gutierrez
Contax
Cosan
CPFL Renováveis
CSN
ESBR - Energia Sustentável Do Brasil
Eneva
Estácio Participações
Femsa
FGV Projetos
Friboi JBS
Gerdau
Getnet
Gol Linhas Aéreas
GP Investimentos
Grupo Galvão
Grupo Jereissati
Grupo Multiterminais
Hypermarcas
Ideiasnet
Inbrands
J Valente
Klabin
Laureate
Light
LPP III Empreendimentos e Participações
Marfrig
MMX
Monteiro Aranha
Nova Opersan
Odebrecht Ambiental
Oi
Omega Energia
Patria Investimentos
Rede Dor São Luiz
Restoque
Serimob
Tag Investimentos
The Carlyle Group
TOTVS
Ultrapar
UVA - Universidade Veiga De Almeida
Uol
Vinci Partners
Votorantim Cimentos
Votorantim Private Bank
Wtorre

RIO DE JANEIRO
Rua da Assembleia, 35 - 12° andar
Centro • Rio de Janeiro
RJ • 20011-001
Tel: +55 21 2212-6850
E-mail: apsis.rj@apsis.com.br

SÃO PAULO
Av. Angélica, 2503, Conj. 101
Consolação • São Paulo
SP • 01227-200
Tel: +55 11 4550-2701
E-mail: apsis.sp@apsis.com.br

apsis.com.br