

**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO
DA MIDTOWN PARTICIPAÇÕES LTDA. PELA JBS S.A.**

Pelo presente instrumento particular, os administradores das partes abaixo qualificadas:

1. **JBS S.A.**, com sede social no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Marginal Direita do Tietê, 500, bloco I, 3º Andar, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.916.265/0001-60 e no Registro de Empresas sob o NIRE 35.300.330.587, neste ato representada por **JOSÉ BATISTA SOBRINHO**, brasileiro, casado, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 172.026 SSP/DF, devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 052.970.871-04, residente e domiciliado no município de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial no mesmo município, na Av. Marginal Direita do Tietê, 500, Bloco I, 3º Andar, Vila Jaguara, CEP 05118-100 (“José Batista”)(“JBS”); e

2. **MIDTOW PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede social no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Marginal Direita do Tietê, 500, bloco II, subsolo, sala 06, Vila Jaguara, CEP 05118-100, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.425.899/0001-61 e no registro de empresas sob o NIRE 35.226.506.788, neste ato representada por seu Diretor, Sr. **WESLEY MENDONÇA BATISTA FILHO**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 40.462.364-5 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 389.569.918-71, residente e domiciliado no município de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial no mesmo município, na Avenida Marginal Direita do Tietê, nº 500, bloco I, 3º andar, Vila Jaguara, CEP 05118-100 (“Midtown”).

JBS e Midtown são conjuntamente denominadas “Partes” e, individualmente, denominada “Parte”,

CONSIDERANDO QUE:

(i) A JBS é titular de quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Midtown; e

(ii) Com a incorporação da Midtown pela JBS (“Incorporação”) haverá um processo de simplificação da estrutura societária do Grupo Econômico do qual fazem parte a JBS e a Midtown e que a Incorporação resultará, dentre outras vantagens, em simplificação operacional, maior eficiência administrativa entre as Partes, com a consequente redução dos custos incidentes sobre operações entre as Partes; e

(iii) A Incorporação será deliberada, entre outros assuntos, pelos acionistas da JBS, em Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada em 30 de abril de 2018 (“AGE JBS”),

RESOLVEM as Partes firmar, nos termos dos Artigos 224, 225 e 227 da Lei nº 6.404/76 e dos Artigos 1.116 a 1.118 e 1.122 do Código Civil, o presente Protocolo e Justificação de Incorporação da Midtown Participações Ltda., pela JBS S.A., o qual será submetido à aprovação em Reunião Conjunta do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como à aprovação da sócia da Midtown, em Reunião de Sócias, nos seguintes termos e condições (“Protocolo e Justificação”):

1. CONDIÇÃO SUSPENSIVA

1.1. Os seguintes atos societários deverão ser realizados (e os respectivos itens da ordem do dia deverão ser aprovados) para a consumação da Incorporação:

- (i) Reunião de Sócias da Midtown para: (a) aprovar este Protocolo e Justificação; (b) ratificar a nomeação da empresa especializada para elaboração do Laudo de Avaliação; (c) aprovar o laudo de avaliação do patrimônio líquido da Midtown, pelo valor contábil; e (d) aprovar a Incorporação da Midtown pela JBS (“RS Midtown”); e
- (ii) Assembleia Geral Extraordinária JBS para: (a) aprovar este Protocolo e Justificação; (b) ratificar a nomeação da empresa especializada para elaboração do Laudo de Avaliação; (c) aprovar o Laudo de Avaliação e a Incorporação; e (d) autorizar a Diretoria e/ou procuradores da JBS a celebrar todos os contratos e instrumentos, e a prática de todos os demais atos necessários à efetivação da Incorporação (“AGE JBS”); (e) autorizar os

Diretores e/ou procuradores da JBS a celebrar todos os contratos e instrumentos, e a praticar todos os demais atos necessários à efetivação da Incorporação.

2. JUSTIFICAÇÃO E BENEFÍCIOS DA OPERAÇÃO

2.1. Tendo em vista que 100% (cem por cento) das quotas da Midtown são de titularidade da JBS, concluiu-se que a Incorporação da Midtown pela JBS simplificará a estrutura societária e otimizará os resultados dos negócios e operações desenvolvidos pelas Partes, na medida em que tal operação propiciará uma diminuição de custos operacionais e uma administração mais eficiente, atendendo aos interesses das Partes, dos acionistas da JBS e da sócia da Midtown. A Incorporação resultará na consolidação das Partes em uma única sociedade, de forma a promover maior eficácia e sinergia das atividades das Partes.

3. CONDIÇÕES DA INCORPORAÇÃO

3.1. Considerando que a JBS é titular de 100% das quotas representativas da totalidade do capital social da Midtown, e a JBS absorverá integralmente o acervo líquido da Midtown, as quotas da Midtown detidas pela JBS serão extintas por Incorporação.

3.2. Nessas condições, a participação da JBS na Midtown será substituída, no balanço da JBS, pelos ativos e passivos que integram o patrimônio líquido da Midtown, pelos respectivos valores contábeis.

3.3. Consequentemente, a Incorporação não acarretará aumento de capital social da JBS, motivo pelo qual não se faz necessário estabelecer qualquer relação de substituição.

3.4. Estima-se que os custos totais da incorporação objeto desta comunicação sejam da ordem de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), relativos a serviços prestados na elaboração dos laudos de avaliação, publicações legais, arquivamento dos atos societários na Junta Comercial e outras despesas que se façam necessárias para a Incorporação.

4. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO DA MIDTOWN E TRATAMENTO DA VARIAÇÃO PATRIMONIAL

4.1. O patrimônio líquido da Midtown a ser vertido para a JBS no qual os bens e direitos foram avaliados pelo valor contábil, em 28 de fevereiro de 2018 (“Data-Base”) pela Apsis Consultoria e Avaliações Ltda., empresa especializada, abaixo qualificada, na Data-Base, e com base nos critérios previstos na legislação aplicável. Os bens, direitos e obrigações da Midtown a serem vertidos para a JBS são os descritos no respectivo Laudo de Avaliação.

4.2. Os administradores da JBS nomearam, *ad referendum* da AGE JBS, a Apsis Consultoria e Avaliações Ltda., com sede social no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, 62, 6º andar, Centro, inscrita no CRC RJ-005112/O-9 e no CNPJ/MF sob o nº 08.681.365/0001-30 (“APSIS”), para avaliar o patrimônio líquido da Midtown. Como resultado do seu trabalho, a APSIS entregou à JBS o laudo de avaliação. A nomeação da APSIS deverá ser ratificada pelos acionistas da JBS na AGE JBS e pela sócia da Midtown na RS Midtown.

4.3. A APSIS declarará na AGE JBS e na RS Midtown: (i) não existir qualquer conflito ou comunhão de interesses com a sócia da Midtown ou com os acionistas da JBS, ou, ainda, no tocante à própria Incorporação; e (ii) não terem os acionistas ou os administradores da JBS ou a sócia ou Diretores da Midtown direcionado, limitado, dificultado ou praticado 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 pela APSIS.

4.4. As variações patrimoniais verificadas na Midtown entre a Data-Base e a data da Incorporação serão refletidas nas demonstrações financeiras da JBS a partir de 30 de abril de 2018.

4.5. Todos os bens imóveis que compõem o patrimônio da Midtown, bem como os bens móveis, estoques e equipamentos existentes nos estabelecimentos da Midtown, passarão a ser de propriedade da JBS como resultado da Incorporação.

4.6. Embora a Incorporação esteja sujeita, em princípio, às disposições do Artigo 264 da Lei nº 6.404/76, a administração da JBS submeteu à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) pedido de confirmação do seu entendimento de que não se justifica, neste caso, a apresentação do laudo de avaliação comparativo exigido por referido dispositivo legal, posto que não haverá, na data em que se pretende aprovar a Incorporação, (a) outras sócias na Midtown que não a própria JBS, não havendo por que se determinar valor de recesso, nem tampouco (b) modificação do capital social da JBS.

4.7. A Midtown poderá continuar a conduzir as operações em seu nome até que tenham sido formalizados todos os registros e obtidas todas as autorizações requeridas pela legislação aplicável para a efetivação da Incorporação.

5. DIREITO DE RETIRADA E LAUDO DE AVALIAÇÃO A PREÇOS DE MERCADO

5.1. Considerando que, a Midtown é subsidiária integral da JBS, não se aplicam as disposições relativas ao direito de retirada aos acionistas da JBS. As administrações da JBS e da Midtown entendem que também não são aplicáveis as disposições relativas à necessidade de elaboração de laudo de avaliação da Midtown e da JBS a preços de mercado (Art. 264, da Lei nº 6.404/76), conforme item 4.6, acima.

6. ALTERAÇÕES DECORRENTES DA INCORPORAÇÃO

6.1. O estabelecimento em que atualmente está localizada a sede da Midtown, localizada no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Marginal Direita do Tietê, nº 500, bloco I, 3º andar, Vila Jaguara, CEP 05118-100, será encerado.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. Competirá aos administradores e/ou procuradores da JBS praticar todos os atos necessários à implementação da Incorporação, incluindo, sem limitação, a baixa da inscrição da Midtown nas repartições federais, estaduais e municipais competentes, bem como a manutenção de seus livros e documentos contábeis e fiscais pelo prazo legal. Os custos e despesas decorrentes da implementação da Incorporação serão de

responsabilidade da JBS.

7.2. Com a Incorporação, todo o patrimônio da Midtown será incorporado pela JBS, que sucederá a Midtown em todos os seus direitos e obrigações, a título universal e para todos os fins de direito, sem qualquer solução de continuidade.

7.3. A proposta da Incorporação será submetida para análise e emissão de parecer pelo Conselho Fiscal da JBS, nos termos da lei.

E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 6 (seis) vias de de Protocolo e Justificação de Incorporação da Midtown Participações Ltda. pela JBS S.A. igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 30 de abril de 2018.

Administrador da JBS S.A.:

José Batista Sobrinho

Administrador da MIDTOWN PARTICIPAÇÕES LTDA.

Wesley Mendonça Batista Filho

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:

2. _____
Nome:
RG:

**Anexo I ao Protocolo e Justificação de Incorporação da Midtown Participações
Ltda. pela JBS S.A. – Laudo de Avaliação**

**Anexo II ao Protocolo e Justificação de Incorporação da Midtown Participações
Ltda. pela JBS S.A. – Matrículas Imóveis**



LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00116/18-01
MIDTOWN PARTICIPAÇÕES LTDA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00116/18-01	DATA-BASE:	28 de fevereiro de 2018
---------------------	----------------	------------	-------------------------

SOLICITANTE:

JBS S.A., doravante denominada JBS.

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

OBJETO:

MIDTOWN PARTICIPAÇÕES LTDA., doravante denominada MIDTOWN.

Sociedade empresária limitada, com sede à Avenida Marginal Direita do Tietê, nº 500, Bloco II, Subsolo, Sala 06, Vila Jaguara, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 15.425.899/0001-61.

OBJETIVO:

Determinação do patrimônio líquido contábil de MIDTOWN, para fins de Incorporação por JBS, nos termos dos artigos 226 e 227 da Lei nº 6.404/76 (Lei das S.A.).

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	4
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	5
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	6
5. AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL DE MIDTOWN	7
6. CONCLUSÃO	8
7. RELAÇÃO DE ANEXOS	9

1. INTRODUÇÃO

A APSIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA., doravante denominada APSIS, com sede à Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 08.681.365/0001-30, foi nomeada por JBS para constatar o valor do patrimônio líquido contábil de MIDTOWN, para fins de incorporação pela Solicitante, 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 usadas nesse processo estão baseadas em:

- Balancete patrimonial analítico de MIDTOWN, encerrado em 28 de fevereiro de 2018;
- Documentação comprobatória dos itens patrimoniais mais relevantes de MIDTOWN.

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

- EVELYNE FERRARI
Projetos
Contadora (CRC/SP-313879/O-3)
- GIANCARLO NALDI FALKENSTEIN
Projetos
Contador (CRC/SP-317492/O-1)
- MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON
Diretora
Contadora (CRC/SP-143169/O-4)
- MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE
Projetos
Economista

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 pelos órgãos competentes.
- 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 desta avaliação não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a APSiS não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras 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, cujo objetivo é a verificação de uma escrituração feita em boa forma, obedecendo-se às disposições legais regulamentares, normativas e estatutárias que regem a matéria, de acordo com as "Práticas Contábeis Adotadas no Brasil".

Foram verificados os livros de contabilidade de MIDTOWN e todos os demais documentos necessários à elaboração deste Laudo, que foi realizado a partir do balanço da companhia, encerrado em 28 de fevereiro de 2018 (Anexo 1).

5. AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL DE MIDTOWN

Foram examinados os livros de contabilidade de MIDTOWN e todos os demais documentos necessários à elaboração deste Laudo.

Apuraram os peritos que o valor do patrimônio líquido contábil da companhia, para fins de incorporação pela JBS, é de R\$ 179.944.064,78 (cento e setenta e nove milhões, novecentos e quarenta e quatro mil, sessenta e quatro reais e setenta e oito centavos), em 28 de fevereiro de 2018.

MIDTOWN PARTICIPAÇÕES LTDA.	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
BALANÇO PATRIMONIAL (R\$)	SALDOS EM 28/02/2018
ATIVO CIRCULANTE	1.100,00
Disponível	1.100,00
ATIVO NÃO CIRCULANTE	198.392.647,67
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-
INVESTIMENTOS	-
IMOBILIZADO	198.392.647,67
INTANGÍVEL	-
TOTAL DO ATIVO	198.393.747,67
PASSIVO CIRCULANTE	16.357.939,03
Débito com Terceiros	16.357.939,03
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	2.091.743,86
Exigível a Longo prazo	2.091.743,86
Débito com Empresas Ligadas	2.091.743,86
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	179.944.064,78
TOTAL DO PASSIVO	198.393.747,67

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 **MIDTOWN**, para fins de incorporação pela JBS, é de **R\$ 179.944.064,78** (cento e setenta e nove milhões, novecentos e quarenta e quatro mil, sessenta e quatro reais e setenta e oito centavos), em 28 de fevereiro de 2018.

Estando o Laudo de Avaliação AP-00116/18-01 concluído, composto por 09 (nove) folhas digitadas de um lado e 02 (dois) anexos, a APSiS, empresa especializada em avaliação de bens, CRC/RJ-005112/O-9, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

São Paulo, 21 de março de 2018.



MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON
Diretora (CRC/1SP-143169/O-4)



MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE
Projetos

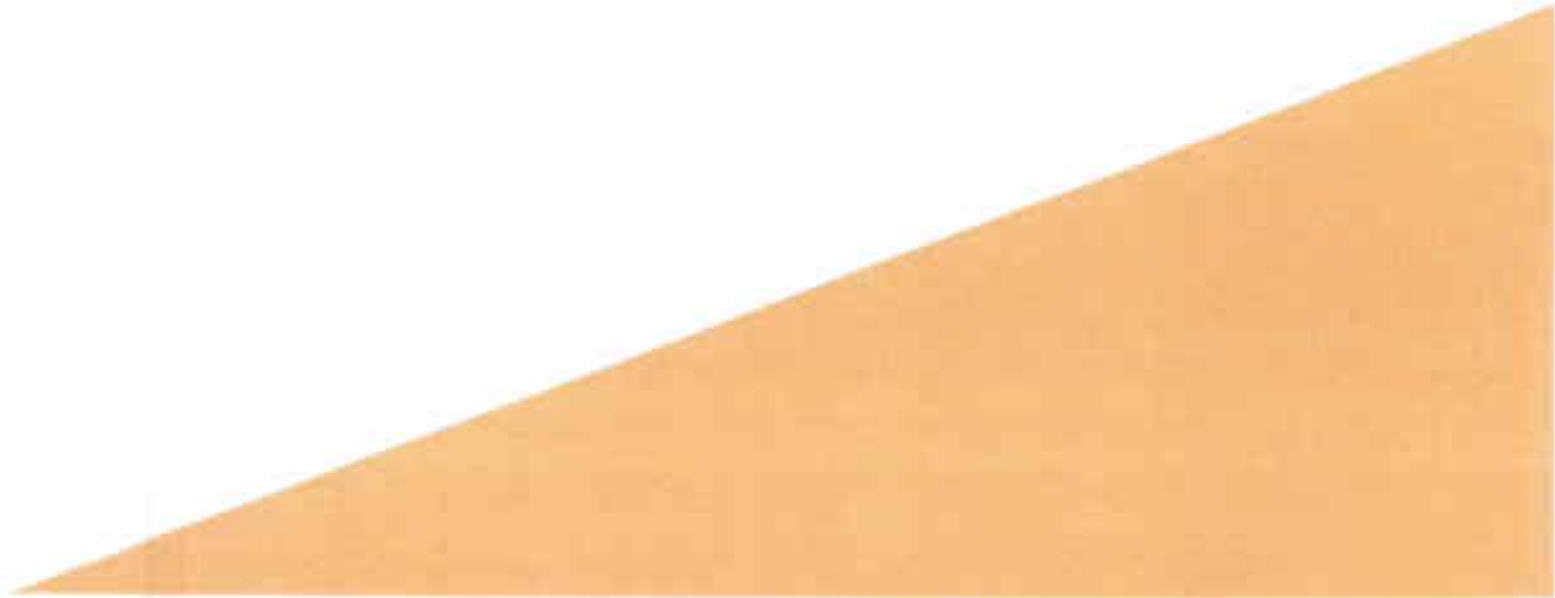
7. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
2. GLOSSÁRIO

INÍCIO DE JANEIRO – RJ
 Rua do Pedreiro, nº 52, A: Andar
 Complexo CEP 20031-280
 Tel.: +55 (21) 2212-8800 Fax: +55 (21) 2317-6893

SAO PAULO – SP
 Av. Angélica, nº 1.501, Lapa, 201
 Consórcio CEP 04542-900
 Tel.: +55 (11) 4550-2001

ANEXO 1



Midtown Participações Ltda

Balancos patrimoniais (Em milhares de reais)

	28.02.2018	31.12.17		28.02.2018	31.12.17
ATIVO			PASSIVO		
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	1	1	Compromissos com terceiros para investimentos	16.358	16.358
TOTAL DO CIRCULANTE	1	1	TOTAL DO CIRCULANTE	16.358	16.358
NÃO CIRCULANTE			NÃO CIRCULANTE		
Imobilizado	198.393	199.414	Débitos com empresas ligadas	2.092	2.092.00
TOTAL DO NÃO CIRCULANTE	198.393	199.414	TOTAL DO NÃO CIRCULANTE	2.092	2.092
TOTAL DO ATIVO	199.394	199.415	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
			Capital Social	207.687	207.687
			Prejuízos acumulados	(27.743)	(26.722)
			TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	179.944	180.965
			TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	198.394	199.415



Agnaldo dos Santos Moreira Junior
Diretor de Contabilidade e Afins – Corporativo JBS S.A.

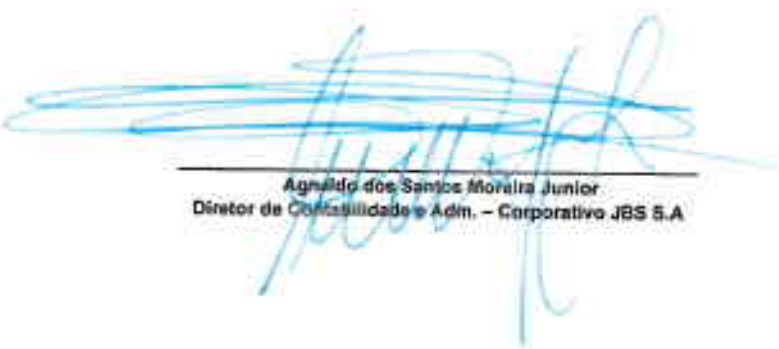

Agnaldo dos Santos Moreira Jr.
Contador
CRC: SP-244207/O-4

Midtown Participações Ltda

Demonstração de resultado para o período findo em 28 de fevereiro de 2018

(Em milhares de reais)

	28.02.2018
Administrativos e gerais	(1.021)
DESPESAS OPERACIONAIS	(1.021)
RESULTADO ANTES DA PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(1.021)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(1.021)


Agnaldo dos Santos Moreira Junior
Diretor de Contabilidade e Adm. – Corporativo JBS S.A


Agnaldo dos Santos Moreira Jr.
Contador
CRC: SP-244207/O-4

BALANCETE CONTÁBIL

Empresa: MIDTOWN PARTICIPAÇÕES LTDA CNPJ: 15.425.899/0001-6

Período: 01/01/2018 a 28/02/2018

Saldo Virado: 3-Nenhum

Página 000001

CONTA	TÍTULO	ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	ATUAL
1	ATIVO	197.322.906,29	0,00	1.020.902,48	196.302.003,81
1.1	ATIVO CIRCULANTE	-2.090.643,86	0,00	0,00	-2.090.643,86
1.1.01	DISPONIBILIDADES	1.100,00	0,00	0,00	1.100,00
1.1.01.004	EQUIVALENTE A CAIXA	1.100,00	0,00	0,00	1.100,00
1.1.01.004.00000002	NUMERÁRIO EM TRÂNSITO	1.100,00	0,00	0,00	1.100,00
1.1.04	DUTROS CREDITOS	-2.091.743,86	0,00	0,00	-2.091.743,86
1.1.04.010	CONTA CORRENTE	-2.091.743,86	0,00	0,00	-2.091.743,86
1.1.04.010.00000138	CONTA CORRENTE - JBS SA x MIDTOWN	-2.091.743,86	0,00	0,00	-2.091.743,86
1.3	ATIVO PERMANENTE	199.413.550,15	0,00	1.020.902,48	198.392.647,67
1.3.02	ATIVO IMOBILIZADO	217.365.912,96	0,00	0,00	217.365.912,96
1.3.02.001	ATIVO IMOBILIZADO	217.365.912,96	0,00	0,00	217.365.912,96
1.3.02.001.00000003	TERRENO	64.230.560,93	0,00	0,00	64.230.560,93
1.3.02.001.00000005	INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS	18.482.638,86	0,00	0,00	18.482.638,86
1.3.02.001.00000009	EDIFICAÇÕES/CONSTRUÇÕES	134.652.713,17	0,00	0,00	134.652.713,17
1.3.03	ATIVO IMOBILIZADO-DEPRECIACÃO	-17.952.362,81	0,00	1.020.902,48	-18.973.265,29
1.3.03.001	ATIVO IMOBILIZADO-DEPRECIACÃO	-17.952.362,81	0,00	1.020.902,48	-18.973.265,29
1.3.03.001.00000005	INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS-DEPRECIACÃO	-2.166.756,73	0,00	123.217,70	-2.289.974,43
1.3.03.001.00000009	EDIFICAÇÕES/CONSTRUÇÕES-DEPRECIACÃO	-15.785.606,08	0,00	897.684,78	-16.683.290,80

Agnelo dos Santos Moreira Jr.
Diretor de Contabilidade e Administração

Agnelo dos Santos Moreira Jr.
Contador
CRC: SP-244207/O-4

BALANCETE CONTÁBIL

Empresa: MIDTOWN PARTICIPAÇÕES LTDA CNPJ: 15.425.899/0001-6

Período: 01/01/2018 a 28/02/2018

Saldo Virado: 3-Nenhum

Página 000002

CONTA	TÍTULO	ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	ATUAL
2	PASSIVO	-197.322.906,29	0,00	0,00	-197.322.906,29
2.1	PASSIVO CIRCULANTE	-16.357.939,03	0,00	0,00	-16.357.939,03
2.1.05	DEBITOS COM TERCEIROS	-16.357.939,03	0,00	0,00	-16.357.939,03
2.1.05.002	DEBITOS COM TERCEIROS PARA INVESTIMENTOS	-16.357.939,03	0,00	0,00	-16.357.939,03
2.1.05.002.00000421	ADQUIÇÃO MIDTOWN - ATIVOS INDEPENDENCIA	-16.357.939,03	0,00	0,00	-16.357.939,03
2.3	PATRIMONIO LIQUIDO	-180.964.967,26	0,00	0,00	-180.964.967,26
2.3.01	CAPITAL SOCIAL	-207.687.031,22	0,00	0,00	-207.687.031,22
2.3.01.001	CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO	-207.687.031,22	0,00	0,00	-207.687.031,22
2.3.01.001.00000001	CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO	-207.687.031,22	0,00	0,00	-207.687.031,22
2.3.08	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	26.722.063,96	0,00	0,00	26.722.063,96
2.3.08.001	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	26.722.063,96	0,00	0,00	26.722.063,96
2.3.08.001.00000002	LUCROS (PREJUÍZOS) ACUMULADOS	26.722.063,96	0,00	0,00	26.722.063,96



Agnaldo dos Santos Moreira Jr.
Diretor de Contabilidade e Administração



Agnaldo dos Santos Moreira Jr.
Contador
CRC: SP-244207/O-4

BALANCETE CONTÁBIL

Empresa: MIDTOWN PARTICIPAÇÕES LTDA CNPJ: 15.425.899/0001-67

Período: 01/01/2018 a 28/02/2018

Saldo Virado: 3-Nenhum

Página 000003

CONTA	TÍTULO	ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	ATUAL
3	RESULTADO LÍQUIDO	0,00	1.020.902,48	0,00	1.020.902,48
3.2	CUSTOS GERAIS	0,00	1.020.902,48	0,00	1.020.902,48
3.2.02	DESPESAS GERAIS	0,00	1.020.902,48	0,00	1.020.902,48
3.2.02.001	CUSTOS OPERACIONAIS	0,00	1.020.902,48	0,00	1.020.902,48
3.2.02.001.00000014	DEPRECIACÃO E AMORTIZAÇÃO	0,00	1.020.902,48	0,00	1.020.902,48
3.2.02.001.00000014.01	DEPRECIACÃO E AMORTIZAÇÃO	0,00	1.020.902,48	0,00	1.020.902,48



Agnaldo dos Santos Moreira Jr.
Diretor de Contabilidade e Administração



Agnaldo dos Santos Moreira Jr.
Contador
CRC: SP-244207/O-4

ANEXO 2



Glossário

Amortização alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.	Área total de construção resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.	-se que sejam usados por mais de um período contábil.
Amostra conjunto de dados de mercado representativos de uma população.	Área útil área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.	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.
Aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunstâncias, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.	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.	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.
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.	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.	Ativos operacionais bens fundamentais ao funcionamento da empresa.
Área homogeneizada área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.	Ativo recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.	Ativo tangível ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.
Área privativa área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).	Ativo imobilizado ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-	Avaliação ato ou processo de determinar o valor de um ativo.
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.		

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.

Campo de arbitrio

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 neces-

sários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

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.

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, dividendo 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.

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: imóvel; área (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).

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedificação 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.

Fronte real

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

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).

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 a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

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 avaliado.

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.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

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.

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

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).

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 influente

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

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.

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.

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.

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.

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.

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

manuals dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apis.

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 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 reavaliáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituída 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 obterá no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis 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.

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).

MIDTOWN PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ/MF nº 15.425.899/0001-61

NIRE 35.226.506.788

**ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2018**

Data, Hora e Local: Em 30 de abril de 2018, às 10:00 horas, na sede social da Midtown Participações Ltda., situada no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Marginal Direita do Tietê, 500, bloco II, subsolo, sala 06, Vila Jaguara, CEP 05118-100, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.425.899/0001-61 e no Registro de Empresas sob o NIRE 35.226.506.788 (“Sociedade”).

Convocação e Presença: Dispensada a convocação prévia, em face da presença da única sócia da Sociedade, **JBS S.A.**, sociedade por ações, com sede no município de São Paulo, no estado de São Paulo, na Avenida Marginal Direita do Tietê, nº 500, Bloco I, 3º Andar, Vila Jaguara, CEP 05118-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.916.265/0001-60 e no Registro de Empresas sob o NIRE 35.300.330.587 (“JBS”).

Composição da Mesa: Wesley Mendonça Batista Filho, **Presidente**; e Milena Hitomi Yanagisawa, **Secretária**.

Ordem do dia: Deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) Examinar, discutir e aprovar o Protocolo e Justificação de Incorporação da Midtown Participações Ltda. (“Midtown”) pela JBS S.A. (“JBS”), firmado pelos administradores da Sociedade e Diretores da JBS S.A. (“Protocolo e Justificação”), bem como todos os atos e providências nele contemplados;

(ii) Ratificar a nomeação e contratação da APSIS Consultoria Empresarial Ltda. para realizar a avaliação do patrimônio líquido da Sociedade, para fins do disposto nos artigos 226 e 227 e na forma do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei nº 6.404/76”) e elaborar o laudo de avaliação (“Laudo de Avaliação”);

- (iii) Examinar, discutir e aprovar o Laudo de Avaliação;
- (iv) Aprovar a incorporação da Sociedade pela JBS; e
- (v) Aprovar a prática, pelos Diretores e/ou procuradores da Sociedade, de todos os atos necessários à incorporação.

Deliberações: Após analisar as matérias constantes da ordem do dia, a sócia deliberou:

- (i) Após examinado, aprovar o Protocolo e Justificação, em seu inteiro teor e sem quaisquer ressalvas. O Protocolo e Justificação foi elaborado nos termos dos artigos 224 e 225 da Lei nº 6.404/76, e integra esta Ata como Anexo I;
- (ii) Ratificar a nomeação e contratação da APSIS Consultoria Empresarial Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.681.365/0001-30, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, 35, 6º andar, inscrita no CRC RJ-005112/O-9 (“APSYS”), para proceder à avaliação do patrimônio da Sociedade para fins da incorporação da Sociedade pela JBS S.A. (“Incorporação”) e para fins do disposto nos artigos 226 e 227 e na forma do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, com base em balanço específico. A APSIS declara o quanto segue: (a) não existir qualquer conflito ou comunhão de interesses com a sócia da Sociedade ou com os acionistas da JBS, ou, ainda, no tocante à Incorporação; e (b) não terem os acionistas ou Diretores da JBS ou a sócia ou o administrador da Sociedade direcionado, limitado, dificultado ou praticado 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 pela APSIS;
- (iii) Após o exame, discussão e prestação de esclarecimentos necessários pelos representantes da APSIS, aprovar o Laudo de Avaliação, em seu inteiro teor. O Laudo de Avaliação integra esta Ata como anexo ao Protocolo e Justificação (“Anexo II”); e
- (iv) Em decorrência das deliberações tomadas acima, aprovar a Incorporação, nas condições constantes do Protocolo e Justificação, com a consequente extinção da Sociedade (sendo certo que a sede da Sociedade não será aproveitada como filial da JBS e será extinta), a incorporação de todo o acervo líquido da Sociedade pela JBS, e a

transferência, para a JBS, de todos os bens, direitos e obrigações da Sociedade, conforme descritos no Protocolo e Justificação; e

(v) Autorizar o Diretor e/ou procuradores da Sociedade a celebrar todos os contratos e instrumentos e a praticar todos os atos e firmar todos os documentos necessários à efetivação e formalização da Incorporação, nos termos da legislação vigente.

Uma vez aprovada a incorporação da Sociedade pelos acionistas da JBS, em Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada nesta data, cuja ata será levada a registro juntamente com este instrumento, a Sociedade será extinta, sendo sucedida pela JBS, sem solução de continuidade, em todos os seus ativos e passivos, direitos e obrigações de qualquer natureza, competindo à JBS promover o arquivamento e a publicação dos atos de Incorporação.

ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente ofereceu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém a pediu, declarou encerrados os trabalhos e suspensa a reunião pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual reaberta a sessão, foi lida aprovada e por todos os presentes assinada. Local e Data: São Paulo, SP, 30 de abril de 2018. Mesa: Presidente da Mesa: Wesley Mendonça Batista Filho; Secretária da Mesa Milena Hitomi Yanagisawa, **Acionista:** JBS S.A, p. José Batista Sobrinho.

Certifico que a presente é a cópia fiel da Ata de Reunião de Sócios lavrada em livro próprio.

São Paulo, 30 de abril de 2018.

Wesley Mendonça Batista Filho
Presidente da Mesa

Milena Hitomi Yanagisawa
Secretária da Mesa

Sócia:

JBS S.A.
p. José Batista Sobrinho

ANEXO I

**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DA MIDTOWN
PARTICIPAÇÕES LTDA. PELA JBS S.A.**

ANEXO II

LAUDO DE AVALIAÇÃO

**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO
DA BEEF SNACKS DO BRASIL DE ALIMENTOS S.A. PELA JBS S.A.**

Pelo presente instrumento particular, os administradores das partes abaixo qualificadas:

1. **JBS S.A.**, com sede social no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Marginal Direita do Tietê, 500, bloco I, 3º Andar, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.916.265/0001-60 e no Registro de Empresas sob o NIRE 35.300.330.587, neste ato representada por **JOSÉ BATISTA SOBRINHO**, brasileiro, casado, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 172.026 SSP/DF, devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 052.970.871-04, residente e domiciliado no município de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial no mesmo município, na Av. Marginal Direita do Tietê, 500, Bloco I, 3º Andar, Vila Jaguara, CEP 05118-100 (“José Batista”)(“JBS”); e

2. **BEEF SNACKS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS S.A.**, sociedade por ações com sede social no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2391, 12º andar, conjunto 121, sala 08, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, devidamente inscrita no CNPJ/MF nº 08.059.175/0001-86 e no Registro de Empresas sob o NIRE 35.300.443.934, neste ato representada por seu Diretor Presidente, Sr. **JOSÉ BATISTA SOBRINHO**, acima qualificado (“BSB”);

JBS e BSB são conjuntamente denominadas “Partes” e, individualmente, denominada “Parte”,

CONSIDERANDO QUE:

(i) A JBS é titular de ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Beef Snacks; e

(ii) Com a incorporação da BSB pela JBS (“Incorporação”) haverá um processo de simplificação da estrutura societária do Grupo Econômico do qual fazem parte a JBS e a BSB e que a Incorporação resultará, dentre outras vantagens, em simplificação

operacional, maior eficiência administrativa entre as Partes, com a consequente redução dos custos incidentes sobre operações entre as Partes; e

(iii) A Incorporação será deliberada, entre outros assuntos, pelos acionistas da JBS, em Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada em 30 de abril de 2018 (“AGE JBS”),

RESOLVEM as Partes firmar, nos termos dos Artigos 224, 225 e 227 da Lei nº 6.404/76 e dos Artigos 1.116 a 1.118 e 1.122 do Código Civil, o presente Protocolo e Justificação de Incorporação da Beef Snacks Indústria e Comércio de Alimentos S.A., pela JBS S.A., o qual será submetido à aprovação em Reunião Conjunta do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como à aprovação da acionista da BSB, em Assembleia Geral Extraordinária, nos seguintes termos e condições (“Protocolo e Justificação”):

1. CONDIÇÃO SUSPENSIVA

1.1. Os seguintes atos societários deverão ser realizados (e os respectivos itens da ordem do dia deverão ser aprovados) para a consumação da Incorporação:

- (i) Assembleia Geral Extraordinária da BSB para: (a) aprovar este Protocolo e Justificação; (b) ratificar a nomeação da empresa especializada para elaboração do Laudo de Avaliação; (c) aprovar o laudo de avaliação do patrimônio líquido da BSB, pelo valor contábil; e (d) aprovar a Incorporação da BSB pela JBS (“AGE BSB”); e
- (ii) Assembleia Geral Extraordinária JBS para: (a) aprovar este Protocolo e Justificação; (b) ratificar a nomeação da empresa especializada para elaboração do Laudo de Avaliação; (c) aprovar o Laudo de Avaliação e a Incorporação; e (d) autorizar a Diretoria e/ou procuradores da JBS a celebrar todos os contratos e instrumentos, e a prática de todos os demais atos necessários à efetivação da Incorporação (“AGE JBS”); (e) autorizar os Diretores e/ou procuradores da JBS a celebrar todos os contratos e instrumentos, e a praticar todos os demais atos necessários à efetivação da Incorporação.

2. JUSTIFICAÇÃO E BENEFÍCIOS DA OPERAÇÃO

2.1. Tendo em vista que 100% (cem por cento) das ações emitidas pela BSB são de titularidade da JBS, concluiu-se que a Incorporação da BSB pela JBS simplificará a estrutura societária e otimizará os resultados dos negócios e operações desenvolvidos pelas Partes, na medida em que tal operação propiciará uma diminuição de custos operacionais e uma administração mais eficiente, atendendo aos interesses das Partes, dos acionistas da JBS e da acionista da BSB. A Incorporação resultará na consolidação das Partes em uma única sociedade, de forma a promover maior eficácia e sinergia das atividades das Partes.

3. CONDIÇÕES DA INCORPORAÇÃO

3.1. Considerando que a JBS é titular de 100% das ações representativas da totalidade do capital social da Beef Snacks, e a JBS absorverá integralmente o acervo líquido da BSB, as ações da BSB detidas pela JBS serão extintas por Incorporação.

3.2. Nessas condições, a participação da JBS na BSB será substituída, no balanço da JBS, pelos ativos e passivos que integram o patrimônio líquido da BSB, pelos respectivos valores contábeis.

3.3. Consequentemente, a Incorporação não acarretará aumento de capital social da JBS, motivo pelo qual não se faz necessário estabelecer qualquer relação de substituição.

3.4. Estima-se que os custos totais da incorporação objeto desta comunicação sejam da ordem de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), relativos a serviços prestados na elaboração dos laudos de avaliação, publicações legais, arquivamento dos atos societários na Junta Comercial e outras despesas que se façam necessárias para a Incorporação.

4. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO DA BSB E TRATAMENTO DA VARIAÇÃO PATRIMONIAL

4.1. O patrimônio líquido da BSB a ser vertido para a JBS no qual os bens e direitos foram avaliados pelo valor contábil, em 28 de fevereiro de 2018 (“Data-Base”) pela

Apsis Consultoria e Avaliações Ltda., empresa especializada, abaixo qualificada, na Data-Base, e com base nos critérios previstos na legislação aplicável. Os bens, direitos e obrigações da BSB a serem vertidos para a JBS são os descritos no respectivo Laudo de Avaliação.

4.2. Os administradores da JBS nomearam, *ad referendum* da AGE JBS, a Apsis Consultoria e Avaliações Ltda., com sede social no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, 62, 6º andar, Centro, inscrita no CRC RJ-005112/O-9 e no CNPJ/MF sob o nº 08.681.365/0001-30 (“APSIS”), para avaliar o patrimônio líquido da BSB. Como resultado do seu trabalho, a APSIS entregou à JBS o laudo de avaliação. A nomeação da APSIS deverá ser ratificada pelos acionistas da JBS na AGE JBS e pela acionista da BSB na AGE BSB.

4.3. A APSIS declarará na AGE JBS e na AGE BSB: (i) não existir qualquer conflito ou comunhão de interesses com a acionista da BSB ou com os acionistas da JBS, ou, ainda, no tocante à própria Incorporação; e (ii) não terem os acionistas ou os administradores da JBS ou a acionista ou Diretores da BSB direcionado, limitado, dificultado ou praticado 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 pela APSIS.

4.4. As variações patrimoniais verificadas na BSB entre a Data-Base e a data da Incorporação serão refletidas nas demonstrações financeiras da JBS a partir de 30 de abril de 2018.

4.5. Todos os bens imóveis que compõem o patrimônio da BSB, bem como os bens móveis, estoques e equipamentos existentes nos estabelecimentos da BSB, passarão a ser de propriedade da JBS como resultado da Incorporação.

4.6. Embora a Incorporação esteja sujeita, em princípio, às disposições do Artigo 264 da Lei nº 6.404/76, a administração da JBS submeteu à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) pedido de confirmação do seu entendimento de que não se justifica, neste caso, a apresentação do laudo de avaliação comparativo exigido por referido dispositivo legal, posto que não haverá, na data em que se pretende aprovar a Incorporação,

(a) outras acionistas na BSB que não a própria JBS, não havendo por que se determinar valor de recesso, nem tampouco (b) modificação do capital social da JBS.

4.7. A BSB poderá continuar a conduzir as operações em seu nome até que tenham sido formalizados todos os registros e obtidas todas as autorizações requeridas pela legislação aplicável para a efetivação da Incorporação.

5. DIREITO DE RETIRADA E LAUDO DE AVALIAÇÃO A PREÇOS DE MERCADO

5.1. Considerando que, a BSB é subsidiária integral da JBS, não se aplicam as disposições relativas ao direito de retirada aos acionistas da JBS. As administrações da JBS e da BSB entendem que também não são aplicáveis as disposições relativas à necessidade de elaboração de laudo de avaliação da BSB e da JBS a preços de mercado (Art. 264, da Lei nº 6.404/76), conforme item 4.6, acima.

6. ALTERAÇÕES DECORRENTES DA INCORPORAÇÃO

6.1. O estabelecimento em que atualmente está localizada a sede da BSB, localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2391, 12º andar, conjunto 121, sala 08, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, devidamente inscrita no CNPJ/MF nº 08.059.175/0001-86, será encerado.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. Competirá aos administradores e/ou procuradores da JBS praticar todos os atos necessários à implementação da Incorporação, incluindo, sem limitação, a baixa da inscrição da BSB nas repartições federais, estaduais e municipais competentes, bem como a manutenção de seus livros e documentos contábeis e fiscais pelo prazo legal. Os custos e despesas decorrentes da implementação da Incorporação serão de responsabilidade da JBS.

7.2. Com a Incorporação, todo o patrimônio da BSB será incorporado pela JBS, que sucederá a BSB em todos os seus direitos e obrigações, a título universal e para todos os

fins de direito, sem qualquer solução de continuidade.

7.3. A proposta da Incorporação será submetida para análise e emissão de parecer pelo Conselho Fiscal da JBS, nos termos da lei.

E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 6 (seis) vias de de Protocolo e Justificação de Incorporação da Beef Snacks Indústria E Comércio De Alimentos S.A. pela JBS S.A. igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 30 de abril de 2018.

Administrador da JBS S.A.:

José Batista Sobrinho

**Administrador da BEEF SNACKS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE
ALIMENTOS S.A.**

José Batista Sobrinho

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:

2. _____
Nome:
RG:

**Anexo I ao Protocolo e Justificação de Incorporação da Beef Snacks Indústria E
Comércio De Alimentos S.A. pela JBS S.A. – Laudo de Avaliação**

**Anexo II ao Protocolo e Justificação de Incorporação da Beef Snacks Indústria E
Comércio De Alimentos S.A. pela JBS S.A. – Matrículas Imóveis**



LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00119/18-01
BEEF SNACKS DO BRASIL INDÚSTRIA E
COMÉRCIO DE ALIMENTOS S.A.

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00119/18-01	DATA-BASE:	28 de fevereiro de 2018
---------------------	----------------	------------	-------------------------

SOLICITANTE:

JBS S.A., doravante denominada JBS.

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

OBJETO:

BEEF SNACKS DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS S.A., doravante denominada BEEF SNACKS.

Sociedade anônima fechada, com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 12º Andar, Jardim Paulistano, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.059.175/0001-86.

OBJETIVO:

Determinação do patrimônio líquido contábil de BEEF SNACKS, para fins de incorporação pela JBS, nos termos dos artigos 226 e 227 da Lei nº 6.404/76 (Lei das S.A.).

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	4
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	5
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	6
5. AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL DE BEEF SNACKS	7
6. CONCLUSÃO	8
7. RELAÇÃO DE ANEXOS	9

1. INTRODUÇÃO

A APSIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA., doravante denominada APSIS, com sede à Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 08.681.365/0001-30, foi nomeada por JBS para constatar o valor do patrimônio líquido contábil de BEEF SNACKS, para fins de incorporação pela Solicitante, 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 usadas nesse processo estão baseadas em:

- Balancete patrimonial analítico de BEEF SNACKS, encerrado em 28 de fevereiro 2018;
- Documentação comprobatória dos itens patrimoniais mais relevantes de BEEF SNACKS.

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

- | | | | |
|--|---|---|--|
| • EVELYNE FERRARI
Projetos
Contadora (CRC/SP-313879/O-3) | • GIANCARLO NALDI FALKENSTEIN
Projetos
Contador (CRC/SP-317492/O-1) | • MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON
Diretora
Contadora (CRC/SP-143169/O-4) | • MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE
Projetos
Economista |
|--|---|---|--|

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 pelos órgãos competentes.
- 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 desta avaliação não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a APSiS não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras 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, cujo objetivo é a verificação de uma escrituração feita em boa forma, obedecendo-se às disposições legais regulamentares, normativas e estatutárias que regem a matéria, de acordo com as "Práticas Contábeis Adotadas no Brasil".

Foram verificados os livros de contabilidade de BEEF SNACKS e todos os demais documentos necessários à elaboração deste Laudo, que foi realizado a partir do balanço da companhia, encerrado em 28 de fevereiro de 2018 (Anexo 1).

5. AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL DE BEEF SNACKS

Foram examinados os livros de contabilidade de BEEF SNACKS e todos os demais documentos necessários à elaboração deste Laudo.

Apuraram os peritos que o valor do patrimônio líquido contábil da companhia, para fins de incorporação pela JBS, é de R\$ 67.513.181,98 (sessenta e sete milhões, quinhentos e treze mil, cento e oitenta e um reais e noventa e oito centavos), em 28 de fevereiro de 2018.

BEEF SNACKS DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS S.A.	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
BALANÇO PATRIMONIAL (R\$)	SALDOS EM 28/02/2018
ATIVO CIRCULANTE	29.413.510,21
Disponível	595.635,93
Aplicações Financeiras	1.700.801,98
Créditos Mercantis	337.230,17
Conta Corrente	25.348.331,48
Impostos a Recuperar	1.431.510,65
ATIVO NÃO CIRCULANTE	38.297.732,74
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	3.000,00
Depósitos Judiciais	3.000,00
INVESTIMENTOS	-
IMOBILIZADO	38.294.732,74
INTANGÍVEL	-
TOTAL DO ATIVO	67.711.242,95
PASSIVO CIRCULANTE	190.685,42
Fornecedores	53.433,43
Obrigações Tributárias	137.251,99
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	7.375,55
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	7.375,55
Provisões	7.375,55
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	67.513.181,98
TOTAL DO PASSIVO	67.711.242,95

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 BEEF SNACKS, para fins de incorporação pela JBS, é de R\$ 67.513.181,98 (sessenta e sete milhões, quinhentos e treze mil, cento e oitenta e um reais e noventa e oito centavos), em 28 de fevereiro de 2018.

Estando o Laudo de Avaliação AP-00119/18-01 concluído, composto por 09 (nove) folhas digitadas de um lado e 02 (dois) anexos, a APSIS, empresa especializada em avaliação de bens, CRC/RJ-005112/O-9, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

São Paulo, 12 de março de 2018.


MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON
Diretora (CRC/1SP-143169/O-4)


MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE
Projetos

7. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE

2. GLOSSÁRIO

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Forno, nº 53, 4º andar
Cep: 20051-200
Tel.: + 55 (21) 2511-8630/Fax: + 55 (21) 2511-4811

SÃO PAULO - SP
Av. República nº 256, 1º andar
Cep: 04201-200
Tel.: + 55 (11) 4520-2201

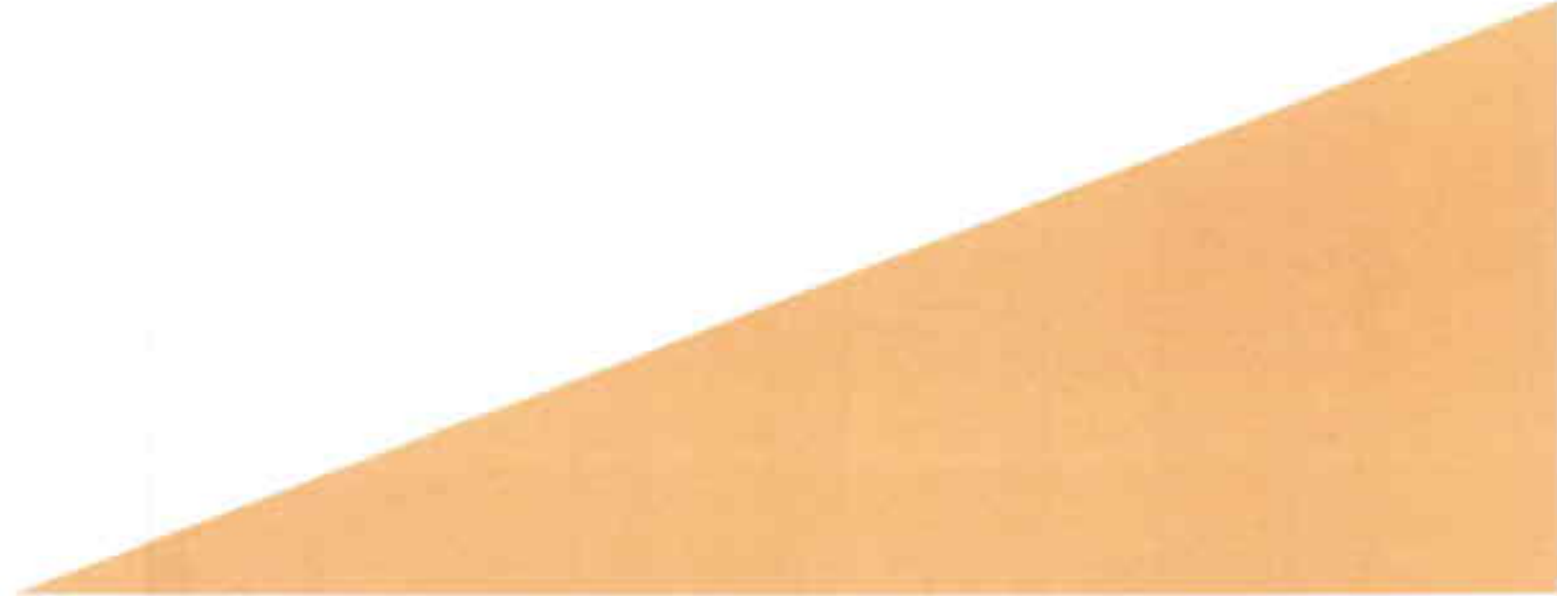
ANEXO 1

Balancete Contábil

Conta	Código	Título	Anterior	Débito	Crédito	Atual
2.1.02.01	99	OBRIGAÇÕES FISCAIS A RECOLHER	-169.358,06	289.407,31	257.301,24	-137.251,99
2.1.02.01.000000	161096	P.L.S A RECOLHER	-15.343,13	114.025,10	114.061,98	-15.377,01
2.1.02.01.000000	162064	COPINS A RECOLHER	-85.466,30	52.720,63	52.975,05	-85.740,92
2.1.02.01.000000	162554	SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL	-68.526,43	122.658,58	90.264,21	-60.134,06
2.2	132	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	-7.375,55	0,00	0,00	-7.375,55
2.2.04	65907	PROVISÕES	-7.375,55	0,00	0,00	-7.375,55
2.2.04.04	153739	PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS	-7.375,55	0,00	0,00	-7.375,55
2.2.04.04.000000	163462	PROVISÃO TRABALHISTA	-7.375,55	0,00	0,00	-7.375,55
2.3	148	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-67.328.019,56	0,00	0,00	-67.328.019,56
2.3.01	149	CAPITAL E RESERVAS	-40.993.330,59	0,00	0,00	-40.993.330,59
2.3.01.01	150	CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO	-40.993.330,59	0,00	0,00	-40.993.330,59
2.3.01.01.000000	161046	CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO	-40.993.330,59	0,00	0,00	-40.993.330,59
2.3.04	162576	RESERVAS DE LUCROS	-104.025,28	0,00	0,00	-104.025,28
2.3.04.01	155	RESERVAS DE LUCROS	-104.025,28	0,00	0,00	-104.025,28
2.3.04.01.000000	162391	RESERVAS DE LEGAL	-104.025,28	0,00	0,00	-104.025,28
2.3.05	162286	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	-26.230.663,69	0,00	0,00	-26.230.663,69
2.3.05.01	162281	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	-26.230.663,69	0,00	0,00	-26.230.663,69
2.3.05.01.000000	162279	LUCRO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	-100.567.504,76	0,00	0,00	-100.567.504,76
2.3.05.01.000000	162598	LUCROS (PREJUÍZOS) ACUMULADOS	74.336.841,07	0,00	0,00	74.336.841,07
3	3	RESULTADO LÍQUIDO	0,00	823.565,84	1.008.728,26	-185.162,42
3.1	161	RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	0,00	64.382,51	1.540,42	62.842,09
3.1.02	179 (-)	DEDUÇÕES DAS RECEITAS	0,00	64.382,51	1.540,42	62.842,09
3.1.02.02	185	TRIBUTOS	0,00	64.382,51	1.540,42	62.842,09
3.1.02.02.000000	160811	COPINS	0,00	52.975,05	1.325,09	51.649,96
3.1.02.02.000000	160812	P.L.S. RECEITA OPERACIONAL	0,00	11.407,46	215,33	11.192,13
3.2	208	CUSTOS GERAIS	0,00	506.399,41	151.857,23	354.542,18
3.2.02	216	DESPESAS GERAIS	0,00	506.399,41	151.857,23	354.542,18
3.2.02.01	217	CUSTOS OPERACIONAIS	0,00	506.399,41	151.857,23	354.542,18
3.2.02.01.000000	160875	DEPRECIACÃO E AMORTIZAÇÃO	0,00	452.027,87	151.857,23	300.170,64
3.2.02.01.000000	160926	DESPESAS COM VEÍCULOS	0,00	938,11	0,00	938,11
3.2.02.01.000000	160953	TAXAS E ANUIDADES	0,00	53.433,43	0,00	53.433,43
3.3	44455	RESULTADOS FINANCEIROS	0,00	163.457,82	180.870,27	-17.412,45
3.3.01	44456	RESULTADOS FINANCEIROS - OPERACIONAL	0,00	49,50	0,00	49,50
3.3.01.01	44461	DESPESAS FINANCEIRAS - OPERACIONAL	0,00	49,50	0,00	49,50
3.3.01.01.000000	160782	TARIFAS BANCÁRIAS	0,00	49,50	0,00	49,50
3.3.03	44458	RESULTADOS FINANCEIROS - ENCARGOS FINANCEIROS	0,00	163.408,32	180.870,27	-17.461,95
3.3.03.02	44472	RECEITAS FINANCEIRAS - ENCARGOS FINANCEIROS	0,00	163.408,32	180.870,27	-17.461,95
3.3.03.02.000000	160783	JUROS S/APLICAÇÕES FINANCEIRAS-CDR	0,00	163.408,32	180.870,27	-17.461,95
3.5	279	RESULTADO NÃO OPERACIONAL	0,00	0,00	674.460,34	-674.460,34
3.5.01	280	OUTRAS CONTAS NÃO OPERACIONAIS	0,00	0,00	674.460,34	-674.460,34
3.5.01.04	64888	RECEITAS NÃO OPERACIONAIS	0,00	0,00	674.460,34	-674.460,34
3.5.01.04.000000	163552	RECEITAS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	0,00	0,00	674.460,34	-674.460,34
3.6	65994	IMPOSTOS S/RESULTADO	0,00	89.326,10	0,00	89.326,10
3.6.01	11509	IMPOSTOS FEDERAIS	0,00	89.326,10	0,00	89.326,10
3.6.01.01	11510	IRPJ E CSJL	0,00	89.326,10	0,00	89.326,10
3.6.01.01.000000	161010	IMPOSTO DE RENDA	0,00	64.622,13	0,00	64.622,13
3.6.01.01.000000	161011	CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	0,00	24.703,97	0,00	24.703,97
6	98750	COMPENSAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00
6.7	119212	REMESSAS P/ARMAZENAGEM	0,00	0,00	0,00	0,00
6.7.01	119214	ESTOQUES REMETIDOS P/ARMAZENAGEM	2.391,00	0,00	0,00	2.391,00
6.7.01.03	163295	REMESSA PARA EMPRÉSTIMO	2.391,00	0,00	0,00	2.391,00
6.7.01.03.000000	163296	RENTS ENVIADOS PARA EMPRÉSTIMO	2.391,00	0,00	0,00	2.391,00
6.7.02	119216	ARMAZENS DE TERCEIROS COM NOSSOS ESTOQUES	-2.391,00	0,00	0,00	-2.391,00
6.7.02.03	163297	TERCEIROS RESPONSÁVEIS POR EMPRÉSTIMO	-2.391,00	0,00	0,00	-2.391,00
6.7.02.03.000000	163298	TERCEIROS RESPONSÁVEIS POR EMPRÉSTIMO	-2.391,00	0,00	0,00	-2.391,00


 Luciano Eduardo da Silva
 Diretor Administrativo
 CAC 19752015
 100% - 100% - 100%

ANEXO 2



Glossário

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 circunstâncias, 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).

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.

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.

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).

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.

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.

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 reedificação 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 neces-

sários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

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.

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 cortas 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.

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).

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.

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).

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 a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

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.

Múltiplo

Valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

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.

Metodologia de avaliação

Uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

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 alíptico que, quando retrado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.

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.

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.

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.

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.

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.

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

manuals 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 reprováveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

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 reconhecível 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 àquele 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.

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).

BEEF SNACKS DO BRASIL
INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS S.A.
CNPJ/MF nº 08.059.175/0001-86
NIRE 35.300.443.934

EXTRATO DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2018

DATA, HORA E LOCAL: Aos 30 dias do mês de abril de 2018, às 9:30 horas, na sede social da Beef Snacks do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos S.A., localizada no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2391, 12º andar, conjunto 121, sala 08, Jardim Paulistano, CEP 01452-000 (“Companhia”).

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação, em face ao comparecimento da única acionista da Companhia, **JBS S.A.**, sociedade por ações, com sede no município de São Paulo, no estado de São Paulo, na Avenida Marginal Direita do Tietê, nº 500, Bloco I, 3º Andar, Vila Jaguara, CEP 05118-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.916.265/0001-60 e no Registro de Empresas sob o NIRE 35.300.330.587 (“JBS”) representado a totalidade do capital social, conforme faculta o artigo 124, parágrafo 4º da Lei 6.404/76.

MESA: José Batista Sobrinho, **Presidente**; Milena Hitomi Yanagisawa, **Secretária**.

ORDEM DO DIA: Discutir e deliberar sobre: **(i)** Examinar, discutir e aprovar o Protocolo e Justificação de Incorporação da Beef Snacks do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos S.A.. (“BSB”) pela JBS S.A. (“JBS”), firmado pelos administradores da Sociedade e Diretores da JBS S.A. (“Protocolo e Justificação”), bem como todos os atos e providências nele contemplados; **(ii)** Ratificar a nomeação e contratação da APSIS Consultoria Empresarial Ltda. para realizar a avaliação do patrimônio líquido da Sociedade, para fins do disposto nos artigos 226 e 227 e na forma do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei nº 6.404/76”) e elaborar o laudo de avaliação (“Laudo de Avaliação”); **(iii)** Examinar, discutir e aprovar o Laudo de Avaliação; **(iv)** Aprovar a incorporação da Companhia pela JBS; e **(v)**

Aprovar a prática, pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia, de todos os atos necessários à incorporação.

FORMA DA ATA: A ata será lavrada na forma de sumário, nos termos do artigo 130, § 1º da Lei 6.404/76.

DELIBERAÇÕES: Após analisar as matérias constantes da ordem do dia, a acionista JBS sem reservas ou ressalvas deliberou:

(i) Após examinado, aprovar o Protocolo e Justificação, em seu inteiro teor e sem quaisquer ressalvas. O Protocolo e Justificação foi elaborado nos termos dos artigos 224 e 225 da Lei nº 6.404/76, e integra esta Ata como Anexo I.

(ii) Ratificar a nomeação da Apsis, anteriormente contratada pela Diretoria da Companhia para proceder a avaliação da Companhia, a ser incorporada pela JBS (“**Incorporação**”). O representante da Apsis, presente nesta Assembleia para prestar esclarecimentos julgados necessários pela acionista, declarou o quanto segue: (i) não existir qualquer conflito ou comunhão de interesses com os acionistas da Companhia ou da JBS, ou, ainda, no tocante à própria Incorporação; e (ii) não ter os acionistas ou os Diretores da Companhia ou da JBS direcionado, limitado, dificultado ou praticado 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 respectivas conclusões.

(iii) Após o exame, discussão e prestação de esclarecimentos necessários pelos representantes da APSIS, aprovar o Laudo de Avaliação apresentado pela Apsis (Anexo II), documento este que ficará arquivado na sede da Companhia.

(iv) Aprovar a Incorporação desta Companhia pela JBS, registrando que: (a) em virtude da aprovação da Incorporação por acionista representando 100% do capital social da Companhia, não há porque se falar em direito de retirada; e (b) uma vez aprovada a Incorporação pelos acionistas da JBS, dar-se-á a extinção da Companhia, (sendo certo que a sede da Companhia não será aproveitada como filial da JBS e será extinta), a incorporação de todo o acervo líquido da Companhia pela JBS, e a transferência, para a JBS, de todos os bens, direitos e obrigações da Sociedade, conforme descritos no Protocolo e Justificação; e

(v) Autorizar os administradores da Companhia a tomarem todas as medidas necessárias à efetivação das matérias aqui aprovadas, inclusive a providenciar a devida escrituração dos livros

societários correspondentes, da Companhia e da JBS, para refletir as deliberações desta Assembleia.

Uma vez aprovada a Incorporação pelos acionistas da JBS, em Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada nesta data, cuja ata será levada a registro juntamente com este instrumento, a Companhia será extinta, sendo sucedida pela JBS, sem solução de continuidade, em todos os seus ativos e passivos, direitos e obrigações de qualquer natureza, competindo à JBS promover o arquivamento e a publicação dos atos de Incorporação.

ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente ofereceu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém a pediu, declarou encerrados os trabalhos e suspensa a reunião pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual reaberta a sessão, foi lida aprovada e por todos os presentes assinada. Local e Data: São Paulo, SP, 30 de abril de 2018. Mesa: Presidente da Mesa: Wesley Mendonça Batista Filho; Secretária da Mesa: Milena Hitomi Yanagisawa. Acionista: JBS S.A, p. José Batista Sobrinho.

Certifico que a presente é a cópia fiel da Ata de Assembleia Geral Extraordinária lavrada em livro próprio.

São Paulo, 30 de abril de 2018.

Mesa:

José Batista Sobrinho
Presidente da Mesa

Milena Hitomi Yanagisawa
Secretária da Mesa

Acionista:

JBS S.A.
p. José Batista Sobrinho

ANEXO I

**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DA BEEF SNACKS DO
BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS S.A.PELA JBS S.A.**

ANEXO II

LAUDO DE AVALIAÇÃO