

The logo for BVEP, consisting of the letters 'BVEP' in a bold, sans-serif font. A yellow horizontal line is positioned directly below the letters.

cia. controlada do

 BancoVotorantim

Avaliação Econômico - Financeira – 2º Trimestre 2013

Atualização do Valor Econômico da BV Empreendimentos e Participações S/A no FIP BVIA

Data-base: 31/03/2013

Metodologia de Avaliação

Anualmente em final de exercício, a consultoria Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda é contratada pelo FIP BVIA para realizar avaliação econômica dos investimentos de sua controlada BV Empreendimentos e Participações S/A (BVEP).

Nos demais trimestres a avaliação dos ativos é elaborada por equipe da BVEP, replicando metodologia da última avaliação realizada pela Deloitte e atualizando o Fluxo de Caixa de cada empreendimento.

Sucintamente, a metodologia da Deloitte consiste na avaliação da BVEP pelo Método dos Ativos (*Asset Approach*), pelo qual é ajustado Ativos e Passivos pelos valores econômicos e por consequência o Patrimônio Líquido. Para os Empreendimentos, o valor econômico é resultante da aplicação da metodologia do fluxo de caixa futuro descontado a valor presente.

A data base das demonstrações contábeis da BVEP e da projeção dos Fluxos de Caixa dos empreendimentos para essa avaliação é Mar/13.

Balanço Patrimonial Ajustado - BVEP

Valores em Reais

BV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A					
Balanço Patrimonial Ajustado					
Denominação	Saldo 31/03/2013	Reclassificação Contábil	Saldo Ajustado (A)	Ajustes Econômicos (B)	Balanço Ajustado (A + B)
ATIVO	576.622.275	(61.794.718)	514.827.558	63.444.252	578.271.810
CIRCULANTE	200.785.127	(61.419.881)	139.365.246	(8.990.443)	130.374.803
Caixa e Títulos Públicos	84.657.997		84.657.997		84.657.997
Ações de Cias Abertas - Locamérica S.A.	49.568.928		49.568.928	(8.990.443)	40.578.485
FIP BVEP Plaza*	38.850.223	(38.850.223)	-		-
Outros Créditos (Impostos a compensar ou recuperar)	4.907.724		4.907.724		4.907.724
Juros sobre Capital Próprio (Locamérica)	230.597		230.597		230.597
Dividendos*	4.416.256	(4.416.256)	-	-	-
AFAC*	16.633.602	(16.633.602)	-	-	-
Valores a processar*	1.519.800	(1.519.800)	-	-	-
PERMANENTE	375.837.149	(374.837)	375.462.312	72.434.695	447.897.007
Empreendimentos Avaliados pelo Fluxo de Caixa Descontado	257.832.530	35.711.212	293.543.743	72.434.695	365.978.438,15
Empreendimentos Mantido a Valor Contábil	118.004.618	(36.086.049)	81.918.569	-	81.918.569,09
PASSIVO	94.473.515	(61.794.718)	32.678.798	(3.056.751)	29.622.047
Valores a Processar*	5.366.256	(5.366.256)	-	-	-
Subscrições Capital a Integralizar*	56.428.462	(56.428.462)	-	-	-
Demais Obrigações	1.166.040		1.166.040		1.166.040
Provisão Imposto Locamérica	7.480.533		7.480.533	(3.056.751)	4.423.782
Dividendos a Pagar	24.032.225		24.032.225		24.032.225
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	482.148.760	-	482.148.760	66.501.003	548.649.763
Passivo Total	576.622.275	(61.794.718)	514.827.558	63.444.252	578.271.810

* Valores reclassificados de acordo com a natureza da conta e negócio correspondente. Para as AFACs, o desembolso de caixa já foi efetuado pela BVEP e será contabilizado como aporte de capital após a aprovação formal via AGE (Assembleia Geral Extraordinária) dos Empreendimentos. A classificação do saldo de Dividendos a Receber foi efetuada visando adequar o saldo contábil do investimento da BVEP em cada Empreendimento (o referido saldo de dividendos foi contabilizado em contrapartida a redução do ativo permanente).

Valor Econômico da BVEP

Valores em Reais

BV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A	
Patrimônio Líquido Ajustado	R\$ 548.649.763
Valor Presente da Despesas Administrativas	R\$ (22.298.591)
Valor Econômico Financeiro	R\$ 526.351.172

Avaliação – Empreendimentos

Valores em Reais

Empreendimentos avaliados pelo Fluxo de Caixa descontado	Participação BVEP	Taxa de Descontos*	Valor Econômico
Ahead-Hekitê	50%	11,50%	2.375.548
Bossa Nova	70%	11,99%	30.049.614
Joaquim Antunes	50%	11,99%	4.950.114
Living	25%	11,02%	23.977.270
Osasco	30%	12,48%	83.230.714
Pompéia	60%	12,48%*	10.689.641
Santos	50%	12,48%	3.509.612
Supera	27%	11,99%	23.127.950
Suprema	50%	11,99%	29.361.212
Tolle Santana	40%	11,99%	7.932.421
Vista Alegre	20%	11,02%	1.916.690
Windsor (Tecnisa)	6,25%**	na	62.255.432
Wish	40%	11,02%	2.228.426
Cine Vitória	80%	11,99%	40.825.302
Plaza I	50%	12,07%	39.548.492
Total			365.978.438

Valores em Reais

Empreendimentos mantidos a Valor Contábil	Participação BVEP	Valor Contábil
Colméia Life Town	50%	76.591
Ibiapava	50%	4.010.004
Jaguaré	33%	2.252.644
República	100%	52.695.267
Santana de Parnaíba	40%	22.882.063
SPE I e SPE II	100%	2.000
Total		81.918.569

* Taxa de Desconto: mesmas aplicadas pela Deloitte no *valuation* realizado em Dez/12.

** Participação Inicial na SPE

Balanco Patrimonial – FIP BVIA

Valores em Reais

FIP BVIA	
Balanco Patrimonial Ajustado	
Denominação	Saldo 31/06/2013
ATIVO	579.562.082
Cotas outros Fundos p/ Negociação (Soberano)	3.210.910
Ações Subscritas (BVEP)	50.000.000
Ações BVEP	526.351.172
Locamérica	27.012.397
Imobiliário	489.965.872
PASSIVO	50.140.125
Provisões	50.140.125
Taxa de Administração, CETIP	133.161
Valores à Pagar (aporte capital)	50.000.000
Taxa de Custódia	7.000
Encargos a Pagar (Exigível)	0
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	529.421.921
Locamérica	36.385.299
Imobiliário	493.036.621
Passivo Total	579.562.082