



TM Rio 2016

Cotação indicativa para prestação de serviços

Real Grandeza
Fundação de Previdência e Assistência Social

Transaction Advisory Services

Minuta para discussão

8 de Abril de 2016



Building a better
working world



EY Rio de Janeiro
Edifício PB 370
Praia de Botafogo 370
5 -10 andar
Botafogo – Rio de Janeiro

Tel: +1 55 21 3263 7000
Fax: +1 55 21 3263 7001
www.ey.com

Real Grandeza - Fundação de Previdência e Assistência Social

R. Mena Barreto, 143 - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ, 22271-100

8 de Abril de 2016

A/C: Andre Fontes

Prezado Sr. Andre,

Temos a satisfação de apresentar nossa cotação para prestação de serviços profissionais para a Real Grandeza - Fundação de Previdência e Assistência Social ("Real Grandeza" ou "Empresa") em relação a avaliação econômico-financeira de seus ativos integrantes de sua Carteira de Fundos de Investimentos em Participações ("FIP").

O trabalho terá como objetivo fornecer à administração da Real Grandeza ("Administração") subsídios para tomar decisões quanto aos investimentos realizados. Entendemos que esta análise não será utilizada para fins de atendimento à normas fiscais e às normas contábeis, tampouco para atendimento às normas da CVM, apenas para tomada de decisão interna em relação a gestão de investimentos.

Vale mencionar que este documento não é um acordo ou um contrato, mas sim uma descrição dos termos e condições para o desenvolvimento dos serviços propostos pela EY Assessoria Empresarial Ltda. (doravante "EY"). Uma vez que o escopo do trabalho, taxas e diretrizes comerciais tenham sido aprovadas, o acordo e os contratos serão providenciados a vocês.

Atenciosamente,

Minuta para discussão

Otávio Bachir

Sócio

+55 21 3263 7326

otavio.bachir@br.ey.com

Minuta para discussão

Carolina S. Rocha

Gerente Sênior

+ 55 21 3263 7292

carolina.s.rocha@br.ey.com



Índice

A EY	04
Contexto	11
Escopo	12
Cronograma	13
Honorários	14
Considerações finais	15
Nossa equipe	16

nosso
compromisso

A EY está empenhada em fazer a
sua parte na construção de um
mundo melhor de negócios.
Começando com o seu.

no
**estrutura global,
operação local**

Conhecimento técnico aplicado às demandas do negócio e aos desafios de cada indústria.
Assim, fazemos a diferença.

Global

Equipe | 174,808
Escritórios | 728
Países | 150

Brasil

Equipe | 5,000
Escritórios | 15
Cidades | 12

Nossa presença no Brasil



► 15 escritórios

► 12 cidades

- Belo Horizonte
- Blumenau
- Brasília
- Campinas
- Curitiba
- Fortaleza
- Goiânia
- Porto Alegre
- Recife
- Rio de Janeiro
- São Paulo
- Salvador



nossos
serviços integrados

Inovação nas soluções dos
seus desafios

Transações

Gestão de capital sob diversas óticas:
Captar, Preservar, Otimizar e Investir



Nossas especialidades:

- ▶ Avaliação de negócios e modelagem financeira
- ▶ Avaliação de ativos fixos
- ▶ Instrumentos financeiros estruturados - *Complex securities*
- ▶ *Due diligence* contábil e financeira
- ▶ *Due diligence* trabalhista e fiscal
- ▶ M&A e consultoria de gestão de capital e dívidas
- ▶ Consultoria voltada para infraestrutura e PPP's
- ▶ Consultoria em transações de *Real Estate*
- ▶ *Project Finance*
- ▶ Consultoria de integração pré e pós-transações

nossas Credenciais

“Possuímos cerca de 186 mil profissionais globalmente”

A **EY** no Brasil é parte de uma empresa global, portanto, nossas credenciais e experiências no setor não são limitadas às aqui listadas, mas também incluem o conhecimento e experiência de outros escritórios **EY** ao redor do mundo.

Esta é a vantagem de ser uma empresa global - adicionar valor aos nossos cliente através da diversificação dos nossos recursos.

- A **EY** possui experiência renomada com outras companhias na execução de serviços semelhantes.
- Os serviços executados mais comumente incluem: avaliação de empresas, avaliação de ativos tangíveis e intangíveis, M&A e serviços financeiros, serviços na área imobiliária, revisão qualitativa terceirizada, entre outros serviços.
- As companhias listadas abaixo incluem clientes recentes da **EY** para as quais serviços similares foram concluídos.

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| ▶ Ambev | ▶ Master Blenders |
| ▶ BR Foods | ▶ Nestlé |
| ▶ Carrefour | ▶ Parmalat |
| ▶ Dupont | ▶ Procter & Gamble |
| ▶ General Mills | ▶ Sara Lee |
| ▶ International Meal Company | ▶ Tyson Foods |
| ▶ Johnson & Johnson | ▶ The Coca-Cola Company |
| ▶ Kellogg | |

Credenciais

Óleo&Gas

- ▶ OAS Oil & Gas
- ▶ Mitsui
- ▶ OceanPact
- ▶ Petrobras
- ▶ Oceana

Logística e Portuaria

- ▶ AGV Logística S.A.
- ▶ LLX Logística S.A.
- ▶ Empresa Brasileira de Terminais Portuários
- ▶ Mitsui & Co. (Brasil) Ltd.
- ▶ Brasil Ferrovias
- ▶ Rapidão Cometa Logística e Transporte S.A.
- ▶ MRS Logística S.A.
- ▶ Brado Logística e Participações S.A.
- ▶ Porto Pontal
- ▶ Cone S.A
- ▶ Oil Tanking

Imobiliário

- ▶ Helbor
- ▶ JHSF
- ▶ Brasal
- ▶ EBM Desenvolvimento Urbano e Incorporações S.A.
- ▶ Pátria Alphaville
- ▶ BR Malls

Energia Elétrica

- ▶ Energisa
- ▶ Minas Invest
- ▶ Eletrobras
- ▶ CEMIG
- ▶ TAESA
- ▶ Urbeluz
- ▶ CPFL Energias Renováveis
- ▶ Hidrotérmica S.A.
- ▶ Energimp S.A. (Impsa)

Tecnologia

- ▶ Apontador
- ▶ Canon
- ▶ Cisco Systems, Inc.
- ▶ eBay Inc.
- ▶ Epson
- ▶ iFood
- ▶ Microsoft Corporation
- ▶ Nokia Telecommunications,
- ▶ Polycom, Inc.
- ▶ Sony Electronics, Inc.

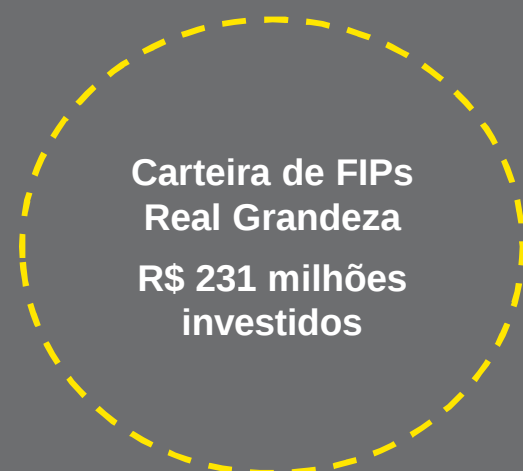
Contexto

A Real Grandeza é uma entidade fechada de previdência complementar dos funcionários de Furnas e Eletronuclear, com mais de 40 anos de atuação. Seus investimentos são diversificados em: renda fixa, renda variável, imóveis, empréstimos a participantes e Investimentos Estruturados (incluindo os FIPs).

Conforme informações disponibilizadas, entendemos que a **Empresa**, com o objetivo de tomada de decisão e acompanhamento dos investimentos realizados em sua Carteira de FIPs, necessita de um proposta para avaliação econômico-financeira dos 33 ativos alocados nos diferentes FIPs em que a Real Grandeza possui recursos aplicados (em conjunto denominados “Portfólio”).

Nosso entendimento da estrutura está apresentada a seguir:

- Investimentos Estruturados



Fundos	Ativos	Setores
BR Portos e Ativos Logísticos FIP	3	Logística Portuária
DLM Brasil TI FIP	8	Tecnologia da Informação
FIP Brasil Energia	8	Energia Elétrica
FIP Brasil Petróleo I	4	O&G
DGF FICPAC 2 FIP	4	Serviços, TI e Saúde

Escopo Portfólio Valuation

O escopo proposto para o trabalho contempla:

1. Entendimento das operações e modelo de negócio de cada empresa do **Portfólio**;
2. Análise dos demonstrativos financeiros históricos das empresas;
3. Análise e crítica das projeções das empresas, com base em discussões com os gestores, bem como os executivos das empresas do **Portfólio (se possível)**;
4. Desenvolvimento do modelo de fluxo de caixa descontado de acordo com as características operacionais das empresas;
5. Pesquisa de empresas que atuam no setor, com base em informações públicas disponíveis;
6. Reuniões com a **Administração** para solucionar dúvidas, apresentar os resultados das análises, projeções e para eventuais ajustes e esclarecimentos; e
7. Preparação do relatório contendo as considerações e premissas adotadas, bem como nossa conclusão de valor.

O escopo do nosso trabalho contempla a avaliação econômico-financeira do **Portfólio** em datas-bases a serem definidas.

A metodologia utilizada em nossas análises será baseada no Fluxo de Caixa Descontado (DCF). Adicionalmente, o valor obtido pelo DCF será comparado aos intervalos de valor a serem obtidos através das metodologias de Múltiplos de Mercado e Múltiplos de Transações Comparáveis, caso existam informações públicas disponíveis de empresas e transações comparáveis, que estejam no mesmo estágio de maturidade de cada empresa do **Portfólio**. A comparação do resultado dos cenários via DCF com os intervalos de valor encontrados através das metodologias de múltiplos é importante, pois permite corroborar e criticar os resultados da avaliação.

Caso existam outras empresas controladas pelas empresas do **Portfólio** e não conhecidas no momento da emissão da proposta final, estas serão avaliadas pela metodologia da Equivalência Patrimonial (de acordo com os investimentos registrados nas demonstrações financeiras nas datas-bases dos estudos). Caso as partes entendam como necessária a determinação do valor econômico desta possível controlada pela metodologia do DCF, esta poderá ser realizada mediante uma proposta em separado.

Nosso trabalho será baseado nas Demonstrações Financeiras, no plano de negócio futuro, informações disponibilizadas pela administração da **Real Grandeza e pelas empresas do Portfólio**, bem como pesquisas e informações de mercado. Portanto, algumas premissas adotadas durante a avaliação serão baseadas em eventos futuros, que são parte das expectativas da administração e dos profissionais da **EY** no momento do trabalho, os quais poderão não ocorrer e/ou sofrer alterações no futuro.

O produto final dos serviços propostos será a emissão de 1 (um) relatório em português, contendo nossa indicação de valor para cada empresa do Portfólio em sua situação financeira e operacional na data-base a ser definida, bem como uma descrição da metodologia utilizada na análise.

É importante destacar que a proposta não inclui:

- ▶ Nenhum procedimento de auditoria e *due diligence*;
- ▶ Planejamento tributário; e
- ▶ Entrega da modelagem financeira utilizada nas nossas análises.

Cronograma

Oferecemos os serviços aqui descritos com a finalidade de alcançar os objetivos da **Real Grandeza** e com base em nossas experiências. Entretanto, estamos à disposição para discussões a respeito dos escopos proposto, procedimentos e serviços aqui descritos.

Considerando os aspectos mencionados acima, estimamos finalizar os trabalhos propostos num prazo de entre **90 (noventa) e 120 (cento e vinte) dias**, contados da data que nos forem disponibilizadas todas as informações iniciais necessárias para execução das nossas análises.

Pode ser discutido a possibilidade de entrega de relatórios parciais durante o desenvolvimento do trabalho.

Caso haja qualquer problema ou dificuldade que afete a qualidade ou o cronograma do trabalho proposto, nós comunicaremos à **Real Grandeza** prontamente.

A entrega do relatório final contendo os resultados dos escopos aqui descritos, declarará a conclusão dos nossos serviços.



Honorários

Com base no escopo do trabalho descrito na presente cotação, nos profissionais que serão envolvidos no trabalho e nas horas estimadas a serem por eles incorridas, a **EY** estima seus honorários em **R\$ 715.000,00 (setecentos e quinze mil reais)**, a serem pagos em quatro parcelas, conforme demonstrado a seguir:

- 25% com vencimento 30 dias após a aceitação da proposta; e
- 25% com vencimento 60 dias após a primeira.
- 25% com vencimento 90 dias após a primeira.
- 25% mediante a entrega do relatório final.

Os nossos honorários profissionais acima indicados já incluem a previsão de tributação incidente sobre a prestação de serviços ora contratados, observando-se a alíquota de 7,60% a título de COFINS, alíquota de 1,65% a título de PIS e 5,00% a título de ISS, ou seja, honorários líquidos de impostos.

Esta estimativa leva em consideração as horas de trabalho orçadas e os custos operacionais atuais da **EY**. Adicionalmente, os referidos honorários estão sujeitos a ajustes para refletir eventuais mudanças nas condições econômicas e financeiras vigentes na data da presente cotação, que afetem os custos operacionais da **EY**, para permitir o seu respectivo alinhamento às novas circunstâncias.

Caso a **Real Grandeza** entenda haver necessidade de reuniões complementares com a participação da equipe da **EY** ou eventuais atualizações dos trabalhos realizados após a entrega dos relatórios finais, a nossa participação tomará por base a estimativa de horas a serem incorridas e previamente acordadas entre as partes, à taxa já ajustada em R\$ 800,00/hora (oitocentos reais a hora), participação esta limitada ao prazo de 120 dias a contar da data de entrega dos relatórios finais.

As despesas incorridas pela **EY** durante a execução do trabalho, tais como locomoção, alimentação, hospedagem, tarifas aéreas (viagens), taxas, declarações, certidões, telefonemas, cópias e material variado, não estão incluídas no valor dos honorários e serão mantidas em nível mínimo ao bom andamento dos trabalhos.



Considerações finais

É importante enfatizar que os valores e condições contidos nesta cotação são válidos até 20 dias de sua emissão.

A aceitação do trabalho exposto acima, incluindo as condições e honorários mencionados, será formalizada em um contrato, composto pela assinatura de uma declaração de trabalho que caracterizará a contratação da **EY** para a prestação dos serviços acordados nesta Cotação Indicativa de Preço.

Até o momento do envio da proposta ou contrato, reservamo-nos o direito de revisar os preços estimados, especialmente em caso de alterações nas condições de contratação e/ou nos objetivos do trabalho informados pelo contratante.

Gostaríamos de agradecer a oportunidade de oferecer nossos profissionais para a **Real Grandeza** e de nos colocar à disposição para esclarecermos quaisquer dúvidas que possam existir.

Não tivemos acesso a relação dos cotistas e das empresas investidas dos FIPs, de tal forma que não pode ser verificada a nossa independência. Nossa contratação final será condicionada a esta verificação.

The background of the slide is a close-up, high-angle photograph of a cobblestone path. The stones are irregular in shape and size, ranging from light grey to dark blue-grey, creating a complex, textured pattern. The lighting is soft, highlighting the edges of the stones.

nossa
equipe

Nossa equipe



Otávio A. A. Bachir, M.Sc.
Sócio
Transaction Advisory Services

Tel +55 21 3263 7326
Email otavio.bachir@br.ey.com



Juan Dias
Gerente Sênior
Transaction Advisory Services

Tel +55 11 2573 3555
Email juan.dias@br.ey.com

- ▶ Sócio da prática de Valuation & Business Modeling da EY desde 2013.
- ▶ Lidera a prática de Valuation da EY no Rio de Janeiro, Região Nordeste e Brasil Central. Líder da prática de modelagem financeira da EY para a América do Sul.
- ▶ Possui mais de dez anos de experiência em serviços de assessoria em transações da EY e outras empresas, com grande experiência em avaliação de negócios, ativos intangíveis e modelagem financeira para tomada de decisão. Durante sua carreira adquiriu experiência na área de consultoria em avaliação para as mais variadas finalidades, incluindo reestruturações societárias, análise de viabilidade econômico-financeira de projetos, Ofertas Públicas (OPA), implementação de normas do IFRS e US GAAP, combinação de negócios, compra e venda de empresas, entre outras finalidades.
- ▶ Os principais setores de atuação incluem Petróleo & Gás, Energia (fontes renováveis), Mineração, Embalagens, Setor Aéreo, entre outros.
- ▶ Principais Clientes: Petrobras, OGX, Shell, Ambev, FEMSA, Engarrafadora Andina, Hermes Pardini, Bemis/Dixie Toga, Volkswagen, Energisa, CEMIG, ThyssenKrupp, Dana, Lanxess, Bunge, Pfizer, Sumitomo, ENEVA, Cosan, Itaú-Unibanco, General Electric, entre outros.
- ▶ Certificado em curso de avaliação de empresas pela Sociedade Americana de Avaliadores (American Society of Appraisers – ASA) níveis 1, 2 e 3.
- ▶ Instrutor e palestrante em diversos cursos e congressos relacionados aos temas de avaliação, perda de valor recuperável de ativos e combinações de negócios.
- ▶ Coautor do paper “The Quest for Brand Valuation” submetido e apresentado no congressos Balas (Peru) em 2006.

- ▶ Gerente Sênior do grupo Capital Transformation da área de Transaction Advisory Services da EY.
- ▶ Ampla experiência em avaliações de ativos fixos para fusões e aquisições, análise de processos voltados para a viabilidade de negócios e reestruturações societárias, com envolvimento da CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e da ANEEL (Agência Nacional de Energia Elétrica), entre outras agências reguladoras. A avaliação de ativos fixos inclui imóveis, terrenos, máquinas e equipamentos de empresas de diferentes setores. Seus principais clientes incluem: Carrefour; Duke Energy; Dixie Toga; Monsanto; Bunge; Honda e Shell.
- ▶ Pós-graduação em Negócios Imobiliários pela FAAP – Fundação Armando Álvares Penteado. Bacharel em Engenharia Civil pela FESP – Faculdade de Engenharia de São Paulo e em Tecnologia em Obras Hidráulicas pela FATEC – Faculdade de Tecnologia do Estado de São Paulo.
- ▶ Diversos cursos de especialização em Avaliação de Ativos Fixos: Avaliação de Máquinas e Equipamentos e Avaliação de Imóveis, todos no IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Nossa equipe



Carolina S. Rocha
Gerente Sênior
Valuation & Business Modeling

Tel: +55 21 3263 7292
Celular: +55 21 99500 6133
Email: carolina.rocha@br.ey.com



Rafael Max
Gerente
Valuation & Business Modeling

Tel: +55 21 3263 7575
Secr: +55 21 3263 7250
Email: rafael.max@br.ey.com

- ▶ Gerente Sênior da prática de Valuation & Business Modeling (V&BM) do grupo de Transaction Advisory Services da EY desde 2011.
- ▶ Atua na coordenação da prática de Valuation da EY no Rio de Janeiro e lidera trabalhos de construção e revisão de modelos financeiros na região.
- ▶ Mais de oito anos de experiência em avaliação e construção de modelos. Ampla experiência em avaliações de negócios para reestruturações societárias, análise de estratégias financeiras e operacionais, avaliação de marcas e ativos intangíveis, análise de processos voltados para a viabilidade de negócios.
- ▶ Dentre seus principais clientes destacam-se: GE Oil & Gas; Aggreko; BR Distribuidora; MMX; Petrobras; Rio de Janeiro Refrescos; Supergasbras; TIM Celular; Endesa Brasil; Odebrecht, entre outros.
- ▶ Bacharel em Administração de Empresas (IBMEC). Cursando MBA Executivo em Administração de Empresas pelo IBMEC.
- ▶ Certificada em curso de avaliação de empresas pela Sociedade Americana de Avaliadores (American Society of Appraisers – ASA) níveis 1 e 2.
- ▶ Instrutora e palestrante em diversos cursos relacionados aos temas de avaliação e combinações de negócios.

- ▶ Gerente do grupo Capital Transformation da área de Transaction Advisory Services da EY Brasil.
- ▶ Mais de 4 anos de experiência em avaliações de empresas e projetos para diversos fins, desenvolvimento e revisão de modelos econômico-financeiros complexos, avaliação de marcas e outros ativos intangíveis, assessoria em fusões e aquisições.
- ▶ Dentro dos diversos setores nos quais atuou, destacam-se: portos, petróleo e gás, energia elétrica, mineração, imobiliário, entre outros.
- ▶ Dentre seus principais clientes destacam-se: Petrobras; Sumitomo; Energisa; MRN; Porto Pontal; Shenyang; Eletrobrás; OAS; CEMIG; Rio de Janeiro Refrescos; entre outros.
- ▶ Bacharel em Engenharia de Produção pela Universidade Federal Fluminense – UFF.
- ▶ Certificado em curso de avaliação de empresas pela Sociedade Americana de Avaliadores (American Society of Appraisers – ASA) níveis 1 e 2.
- ▶ Fluente em Português, Inglês e possui bons conhecimentos de Espanhol.

Nossa equipe



Renata Fortunato
Gerente
Transaction Advisory Services

Tel +55 21 3263 7183
Email renata.fortunato@br.ey.com



Rafael Meninelli
Gerente
Valuation & Business Modeling

Tel +55 11 2573 5104
Cel +55 11 96900 6527
Email rafael.meninelli@br.ey.com

- ▶ Gerente da área de Transaction Advisory Services da EY com 5 anos de experiência.
- ▶ Experiência em avaliações de ativos fixos para fusões e aquisições, reestruturações societárias e para fins contábeis em geral. As classes de ativos avaliados incluem: máquinas e equipamentos, terrenos e construções e benfeitorias, com certo enfoque para bens imóveis, inclusive propriedades para investimento. Seus principais clientes incluem: International Paper, Bunge, JHSF, BR Malls, Ferroeste, Cosan, Bosch, AGCO, Mitsubishi Agro, Grupo Baumgart, OI S.A., HSI, Hines, Fundos Imobiliários em geral, entre outros.
- ▶ Graduada em Engenharia Civil pela Universidade Estadual de Campinas – UNICAMP - Julho/2011.
- ▶ Curso de avaliações de imóveis urbanos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP – Fev/2012.
- ▶ Curso de estudo de viabilidade para empreendimentos imobiliários pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP – Nov/2012.
- ▶ Curso de especialização em Investimentos Imobiliários pela Fundação Getúlio Vargas – FGV Jul/2012.

- ▶ Gerente da prática de Valuation & Business Modelling (V&BM) do grupo de Transaction Advisory Services da EY.
- ▶ Possui mais de 5 anos de experiência em avaliação econômico-financeira de empresas para fusões e aquisições, joint ventures, análise de viabilidade de novos projetos, processos de reestruturação societária e avaliação de ativos intangíveis para fins contábeis.
- ▶ Foi transferido para a EY LLP no escritório de Chicago por aproximadamente 1 ano e meio, onde adquiriu experiências através de diversos trabalhos realizados para empresas fortune 500.
- ▶ Projetos de avaliações econômicas realizadas com objetivo de dar suporte a registros contábeis, processos tributários, reestruturações societárias e negociações de empresas.
- ▶ Principais clientes de Valuation incluem General Electric, General Mills, Elemidia, Nestlé, ConAgra, Fortune Brands, Collective Brands, Procter & Gamble, WPP Group, entre outros.
- ▶ Entre seus clientes destacam-se os setores de produto de consumo, varejo, saúde, alimentos e bebidas, e serviços.
- ▶ Pós-graduação em Finanças pela FIA – Fundação Instituto de Administração e Bacharelado em Economia pelo Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa.
- ▶ Participação em cursos de especialização de avaliação de empresas e avaliação de ativos intangíveis realizados pela American Society of Appraisers (ASA).

nossas
**realizações
e reconhecimentos**



Serviços:

Strategic planning / Fund raising / Business plan execution / Innovation / Internal control processes / Investment funds / IPO / Corporate governance and transparency

Programas:

Empreendedor do Ano - *Entrepreneur of the Year (EOY)*

O maior prêmio de empreendedorismo do mundo

CEO Summit

Fóruns de discussão sobre crescimento e liderança em todo o Brasil

Winning Women

Incentivando o empreendedorismo feminino

Women Athletes Global Leadership Network

Um programa dedicado a auxiliar atletas femininas

nosso
apoio ao empreendedorismo



nosso
**foco em
sustentabilidade**

2012

The first one in the service industry to state information at highest level of transparency – Level A –, according to the Global Reporting Initiative (GRI).

2013

Sustainability Report with independent audit, ensuring Level A+ according to GRI criteria.

2014

Sustainability Report by the G4 version of the GRI, reinforcing EY as pioneer, since reporting by this version is only required from 2015.



nossa

excelência em conhecimento

- ▶ Análises anuais detalhados sobre a aplicação de padrões contábeis internacionais no Brasil e no resto do mundo;
- ▶ Pesquisas de atratividade de investimentos no Brasil e outros países, mapeando oportunidades;
- ▶ Informativos e projeções de diversos setores da economia e tópicos importantes: impostos, governança corporativa, sustentabilidade e crescimento.



TM Rio 2016

Cotação indicativa para prestação de serviços

Real Grandeza
Fundação de Previdência e Assistência Social

Transaction Advisory Services

Minuta para discussão

8 de Abril de 2016



Building a better
working world



EY Rio de Janeiro
Edifício PB 370
Praia de Botafogo 370
5 -10 andar
Botafogo – Rio de Janeiro

Tel: +1 55 21 3263 7000
Fax: +1 55 21 3263 7001
www.ey.com

Real Grandeza - Fundação de Previdência e Assistência Social

R. Mena Barreto, 143 - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ, 22271-100

8 de Abril de 2016

A/C: Andre Fontes

Prezado Sr. Andre,

Temos a satisfação de apresentar nossa cotação para prestação de serviços profissionais para a Real Grandeza - Fundação de Previdência e Assistência Social ("Real Grandeza" ou "Empresa") em relação a avaliação econômico-financeira de seus ativos integrantes de sua Carteira de Fundos de Investimentos em Participações ("FIP").

O trabalho terá como objetivo fornecer à administração da Real Grandeza ("Administração") subsídios para tomar decisões quanto aos investimentos realizados. Entendemos que esta análise não será utilizada para fins de atendimento à normas fiscais e às normas contábeis, tampouco para atendimento às normas da CVM, apenas para tomada de decisão interna em relação a gestão de investimentos.

Vale mencionar que este documento não é um acordo ou um contrato, mas sim uma descrição dos termos e condições para o desenvolvimento dos serviços propostos pela EY Assessoria Empresarial Ltda. (doravante "EY"). Uma vez que o escopo do trabalho, taxas e diretrizes comerciais tenham sido aprovadas, o acordo e os contratos serão providenciados a vocês.

Atenciosamente,

Minuta para discussão

Otávio Bachir

Sócio

+55 21 3263 7326

otavio.bachir@br.ey.com

Minuta para discussão

Carolina S. Rocha

Gerente Sênior

+ 55 21 3263 7292

carolina.s.rocha@br.ey.com



Índice

A EY	04
Contexto	11
Escopo	12
Cronograma	13
Honorários	14
Considerações finais	15
Nossa equipe	16

nosso
compromisso

A EY está empenhada em fazer a
sua parte na construção de um
mundo melhor de negócios.
Começando com o seu.

no
**estrutura global,
operação local**

Conhecimento técnico aplicado às demandas do negócio e aos desafios de cada indústria.
Assim, fazemos a diferença.

Global

Equipe | 174,808
Escritórios | 728
Países | 150

Brasil

Equipe | 5,000
Escritórios | 15
Cidades | 12

Nossa presença no Brasil



► 15 escritórios

► 12 cidades

- Belo Horizonte
- Blumenau
- Brasília
- Campinas
- Curitiba
- Fortaleza
- Goiânia
- Porto Alegre
- Recife
- Rio de Janeiro
- São Paulo
- Salvador



nossos
serviços integrados

Inovação nas soluções dos
seus desafios

Transações

Gestão de capital sob diversas óticas:
Captar, Preservar, Otimizar e Investir



Nossas especialidades:

- ▶ Avaliação de negócios e modelagem financeira
- ▶ Avaliação de ativos fixos
- ▶ Instrumentos financeiros estruturados - *Complex securities*
- ▶ *Due diligence* contábil e financeira
- ▶ *Due diligence* trabalhista e fiscal
- ▶ M&A e consultoria de gestão de capital e dívidas
- ▶ Consultoria voltada para infraestrutura e PPP's
- ▶ Consultoria em transações de *Real Estate*
- ▶ *Project Finance*
- ▶ Consultoria de integração pré e pós-transações

nossas Credenciais

“Possuímos cerca de 186 mil profissionais globalmente”

A **EY** no Brasil é parte de uma empresa global, portanto, nossas credenciais e experiências no setor não são limitadas às aqui listadas, mas também incluem o conhecimento e experiência de outros escritórios **EY** ao redor do mundo.

Esta é a vantagem de ser uma empresa global - adicionar valor aos nossos cliente através da diversificação dos nossos recursos.

- A **EY** possui experiência renomada com outras companhias na execução de serviços semelhantes.
- Os serviços executados mais comumente incluem: avaliação de empresas, avaliação de ativos tangíveis e intangíveis, M&A e serviços financeiros, serviços na área imobiliária, revisão qualitativa terceirizada, entre outros serviços.
- As companhias listadas abaixo incluem clientes recentes da **EY** para as quais serviços similares foram concluídos.

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| ▶ Ambev | ▶ Master Blenders |
| ▶ BR Foods | ▶ Nestlé |
| ▶ Carrefour | ▶ Parmalat |
| ▶ Dupont | ▶ Procter & Gamble |
| ▶ General Mills | ▶ Sara Lee |
| ▶ International Meal Company | ▶ Tyson Foods |
| ▶ Johnson & Johnson | ▶ The Coca-Cola Company |
| ▶ Kellogg | |

Credenciais

Óleo&Gas

- ▶ OAS Oil & Gas
- ▶ Mitsui
- ▶ OceanPact
- ▶ Petrobras
- ▶ Oceana

Logística e Portuaria

- ▶ AGV Logística S.A.
- ▶ LLX Logística S.A.
- ▶ Empresa Brasileira de Terminais Portuários
- ▶ Mitsui & Co. (Brasil) Ltd.
- ▶ Brasil Ferrovias
- ▶ Rapidão Cometa Logística e Transporte S.A.
- ▶ MRS Logística S.A.
- ▶ Brado Logística e Participações S.A.
- ▶ Porto Pontal
- ▶ Cone S.A
- ▶ Oil Tanking

Imobiliário

- ▶ Helbor
- ▶ JHSF
- ▶ Brasal
- ▶ EBM Desenvolvimento Urbano e Incorporações S.A.
- ▶ Pátria Alphaville
- ▶ BR Malls

Energia Elétrica

- ▶ Energisa
- ▶ Minas Invest
- ▶ Eletrobras
- ▶ CEMIG
- ▶ TAESA
- ▶ Urbeluz
- ▶ CPFL Energias Renováveis
- ▶ Hidrotérmica S.A.
- ▶ Energimp S.A. (Impsa)

Tecnologia

- ▶ Apontador
- ▶ Canon
- ▶ Cisco Systems, Inc.
- ▶ eBay Inc.
- ▶ Epson
- ▶ iFood
- ▶ Microsoft Corporation
- ▶ Nokia Telecommunications,
- ▶ Polycom, Inc.
- ▶ Sony Electronics, Inc.

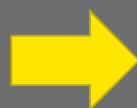
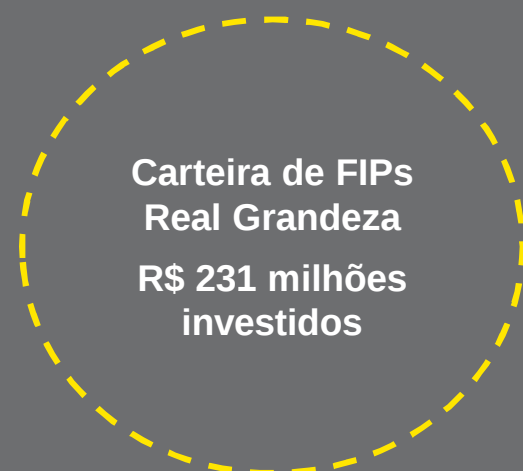
Contexto

A Real Grandeza é uma entidade fechada de previdência complementar dos funcionários de Furnas e Eletronuclear, com mais de 40 anos de atuação. Seus investimentos são diversificados em: renda fixa, renda variável, imóveis, empréstimos a participantes e Investimentos Estruturados (incluindo os FIPs).

Conforme informações disponibilizadas, entendemos que a **Empresa**, com o objetivo de tomada de decisão e acompanhamento dos investimentos realizados em sua Carteira de FIPs, necessita de um proposta para avaliação econômico-financeira dos 33 ativos alocados nos sete diferentes FIPs em que a Real Grandeza possui recursos aplicados (em conjunto denominados "Portfólio").

Nosso entendimento da estrutura está apresentada a seguir:

- Investimentos Estruturados



Fundos	Ativos	Setores
BR Portos e Ativos Logísticos FIP	3	Logística Portuária
DLM Brasil TI FIP	8	Tecnologia da Informação
FIP Brasil Energia	8	Energia Elétrica
FIP Brasil Petróleo I	4	O&G
DGF FICPAC 2 FIP	4	Serviços, TI e Saúde
Pátria Real Estate III Private FICFIP	4	Imobiliário
Mellon GTD FIP	2	Energia Elétrica

Escopo Portfólio Valuation

O escopo proposto para o trabalho contempla:

1. Entendimento das operações e modelo de negócio de cada empresa do **Portfólio**;
2. Análise dos demonstrativos financeiros históricos das empresas;
3. Análise e crítica das projeções das empresas, com base em discussões com os gestores, bem como os executivos das empresas do **Portfólio (se possível)**;
4. Desenvolvimento do modelo de fluxo de caixa descontado de acordo com as características operacionais das empresas;
5. Pesquisa de empresas que atuam no setor, com base em informações públicas disponíveis;
6. Reuniões com a **Administração** para solucionar dúvidas, apresentar os resultados das análises, projeções e para eventuais ajustes e esclarecimentos; e
7. Preparação do relatório contendo as considerações e premissas adotadas, bem como nossa conclusão de valor.

O escopo do nosso trabalho contempla a avaliação econômico-financeira do **Portfólio** em datas-bases a serem definidas.

A metodologia utilizada em nossas análises será baseada no Fluxo de Caixa Descontado (DCF). Adicionalmente, o valor obtido pelo DCF será comparado aos intervalos de valor a serem obtidos através das metodologias de Múltiplos de Mercado e Múltiplos de Transações Comparáveis, caso existam informações públicas disponíveis de empresas e transações comparáveis, que estejam no mesmo estágio de maturidade de cada empresa do **Portfólio**. A comparação do resultado dos cenários via DCF com os intervalos de valor encontrados através das metodologias de múltiplos é importante, pois permite corroborar e criticar os resultados da avaliação.

Caso existam outras empresas controladas pelas empresas do **Portfólio** e não conhecidas no momento da emissão da proposta final, estas serão avaliadas pela metodologia da Equivalência Patrimonial (de acordo com os investimentos registrados nas demonstrações financeiras nas datas-bases dos estudos). Caso as partes entendam como necessária a determinação do valor econômico desta possível controlada pela metodologia do DCF, esta poderá ser realizada mediante uma proposta em separado.

Nosso trabalho será baseado nas Demonstrações Financeiras, no plano de negócio futuro, informações disponibilizadas pela administração da **Real Grandeza e pelas empresas do Portfólio**, bem como pesquisas e informações de mercado. Portanto, algumas premissas adotadas durante a avaliação serão baseadas em eventos futuros, que são parte das expectativas da administração e dos profissionais da **EY** no momento do trabalho, os quais poderão não ocorrer e/ou sofrer alterações no futuro.

O produto final dos serviços propostos será a emissão de 1 (um) relatório em português, contendo nossa indicação de valor para cada empresa do Portfólio em sua situação financeira e operacional na data-base a ser definida, bem como uma descrição da metodologia utilizada na análise.

É importante destacar que a proposta não inclui:

- ▶ Nenhum procedimento de auditoria e *due diligence*;
- ▶ Planejamento tributário; e
- ▶ Entrega da modelagem financeira utilizada nas nossas análises.

Cronograma

Oferecemos os serviços aqui descritos com a finalidade de alcançar os objetivos da **Real Grandeza** e com base em nossas experiências. Entretanto, estamos à disposição para discussões a respeito dos escopos proposto, procedimentos e serviços aqui descritos.

Considerando os aspectos mencionados acima, estimamos finalizar os trabalhos propostos num prazo de entre **90 (noventa) e 120 (cento e vinte) dias**, contados da data que nos forem disponibilizadas todas as informações iniciais necessárias para execução das nossas análises.

Pode ser discutido a possibilidade de entrega de relatórios parciais durante o desenvolvimento do trabalho.

Caso haja qualquer problema ou dificuldade que afete a qualidade ou o cronograma do trabalho proposto, nós comunicaremos à **Real Grandeza** prontamente.

A entrega do relatório final contendo os resultados dos escopos aqui descritos, declarará a conclusão dos nossos serviços.



Honorários

Com base no escopo do trabalho descrito na presente cotação, nos profissionais que serão envolvidos no trabalho e nas horas estimadas a serem por eles incorridas, a **EY** estima seus honorários em **R\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais)**, a serem pagos em quatro parcelas, conforme demonstrado a seguir:

- 25% com vencimento 30 dias após a aceitação da proposta; e
- 25% com vencimento 60 dias após a primeira.
- 25% com vencimento 90 dias após a primeira.
- 25% mediante a entrega do relatório final.

Os nossos honorários profissionais acima indicados já incluem a previsão de tributação incidente sobre a prestação de serviços ora contratados, observando-se a alíquota de 7,60% a título de COFINS, alíquota de 1,65% a título de PIS e 5,00% a título de ISS, ou seja, honorários líquidos de impostos.

Esta estimativa leva em consideração as horas de trabalho orçadas e os custos operacionais atuais da **EY**. Adicionalmente, os referidos honorários estão sujeitos a ajustes para refletir eventuais mudanças nas condições econômicas e financeiras vigentes na data da presente cotação, que afetem os custos operacionais da **EY**, para permitir o seu respectivo alinhamento às novas circunstâncias.

Caso a **Real Grandeza** entenda haver necessidade de reuniões complementares com a participação da equipe da **EY** ou eventuais atualizações dos trabalhos realizados após a entrega dos relatórios finais, a nossa participação tomará por base a estimativa de horas a serem incorridas e previamente acordadas entre as partes, à taxa já ajustada em R\$ 800,00/hora (oitocentos reais a hora), participação esta limitada ao prazo de 120 dias a contar da data de entrega dos relatórios finais.

As despesas incorridas pela **EY** durante a execução do trabalho, tais como locomoção, alimentação, hospedagem, tarifas aéreas (viagens), taxas, declarações, certidões, telefonemas, cópias e material variado, não estão incluídas no valor dos honorários e serão mantidas em nível mínimo ao bom andamento dos trabalhos.



Considerações finais

É importante enfatizar que os valores e condições contidos nesta cotação são válidos até 20 dias de sua emissão.

A aceitação do trabalho exposto acima, incluindo as condições e honorários mencionados, será formalizada em um contrato, composto pela assinatura de uma declaração de trabalho que caracterizará a contratação da **EY** para a prestação dos serviços acordados nesta Cotação Indicativa de Preço.

Até o momento do envio da proposta ou contrato, reservamo-nos o direito de revisar os preços estimados, especialmente em caso de alterações nas condições de contratação e/ou nos objetivos do trabalho informados pelo contratante.

Gostaríamos de agradecer a oportunidade de oferecer nossos profissionais para a **Real Grandeza** e de nos colocar à disposição para esclarecermos quaisquer dúvidas que possam existir.

Não tivemos acesso a relação dos cotistas e das empresas investidas dos FIPs, de tal forma que não pode ser verificada a nossa independência. Nossa contratação final será condicionada a esta verificação.

The background of the slide is a close-up, high-angle photograph of a cobblestone path. The stones are irregular in shape and size, ranging from light grey to dark blue-grey. The perspective creates a strong sense of depth and movement, with the lines of the stones converging towards the top right corner.

nossa
equipe

Nossa equipe



Otávio A. A. Bachir, M.Sc.
Sócio
Transaction Advisory Services

Tel +55 21 3263 7326
Email otavio.bachir@br.ey.com



Juan Dias
Gerente Sênior
Transaction Advisory Services

Tel +55 11 2573 3555
Email juan.dias@br.ey.com

- ▶ Sócio da prática de Valuation & Business Modeling da EY desde 2013.
- ▶ Lidera a prática de Valuation da EY no Rio de Janeiro, Região Nordeste e Brasil Central. Líder da prática de modelagem financeira da EY para a América do Sul.
- ▶ Possui mais de dez anos de experiência em serviços de assessoria em transações da EY e outras empresas, com grande experiência em avaliação de negócios, ativos intangíveis e modelagem financeira para tomada de decisão. Durante sua carreira adquiriu experiência na área de consultoria em avaliação para as mais variadas finalidades, incluindo reestruturações societárias, análise de viabilidade econômico-financeira de projetos, Ofertas Públicas (OPA), implementação de normas do IFRS e US GAAP, combinação de negócios, compra e venda de empresas, entre outras finalidades.
- ▶ Os principais setores de atuação incluem Petróleo & Gás, Energia (fontes renováveis), Mineração, Embalagens, Setor Aéreo, entre outros.
- ▶ Principais Clientes: Petrobras, OGX, Shell, Ambev, FEMSA, Engarrafadora Andina, Hermes Pardini, Bemis/Dixie Toga, Volkswagen, Energisa, CEMIG, ThyssenKrupp, Dana, Lanxess, Bunge, Pfizer, Sumitomo, ENEVA, Cosan, Itaú-Unibanco, General Electric, entre outros.
- ▶ Certificado em curso de avaliação de empresas pela Sociedade Americana de Avaliadores (American Society of Appraisers – ASA) níveis 1, 2 e 3.
- ▶ Instrutor e palestrante em diversos cursos e congressos relacionados aos temas de avaliação, perda de valor recuperável de ativos e combinações de negócios.
- ▶ Coautor do paper “The Quest for Brand Valuation” submetido e apresentado no congressos Balas (Peru) em 2006.

- ▶ Gerente Sênior do grupo Capital Transformation da área de Transaction Advisory Services da EY.
- ▶ Ampla experiência em avaliações de ativos fixos para fusões e aquisições, análise de processos voltados para a viabilidade de negócios e reestruturações societárias, com envolvimento da CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e da ANEEL (Agência Nacional de Energia Elétrica), entre outras agências reguladoras. A avaliação de ativos fixos inclui imóveis, terrenos, máquinas e equipamentos de empresas de diferentes setores. Seus principais clientes incluem: Carrefour; Duke Energy; Dixie Toga; Monsanto; Bunge; Honda e Shell.
- ▶ Pós-graduação em Negócios Imobiliários pela FAAP – Fundação Armando Álvares Penteado. Bacharel em Engenharia Civil pela FESP – Faculdade de Engenharia de São Paulo e em Tecnologia em Obras Hidráulicas pela FATEC – Faculdade de Tecnologia do Estado de São Paulo.
- ▶ Diversos cursos de especialização em Avaliação de Ativos Fixos: Avaliação de Máquinas e Equipamentos e Avaliação de Imóveis, todos no IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Nossa equipe



Carolina S. Rocha
Gerente Sênior
Valuation & Business Modeling

Tel: +55 21 3263 7292
Celular: +55 21 99500 6133
Email: carolina.rocha@br.ey.com



Rafael Max
Gerente
Valuation & Business Modeling

Tel: +55 21 3263 7575
Secr: +55 21 3263 7250
Email: rafael.max@br.ey.com

- ▶ Gerente Sênior da prática de Valuation & Business Modeling (V&BM) do grupo de Transaction Advisory Services da EY desde 2011.
- ▶ Atua na coordenação da prática de Valuation da EY no Rio de Janeiro e lidera trabalhos de construção e revisão de modelos financeiros na região.
- ▶ Mais de oito anos de experiência em avaliação e construção de modelos. Ampla experiência em avaliações de negócios para reestruturações societárias, análise de estratégias financeiras e operacionais, avaliação de marcas e ativos intangíveis, análise de processos voltados para a viabilidade de negócios.
- ▶ Dentre seus principais clientes destacam-se: GE Oil & Gas; Aggreko; BR Distribuidora; MMX; Petrobras; Rio de Janeiro Refrescos; Supergasbras; TIM Celular; Endesa Brasil; Odebrecht, entre outros.
- ▶ Bacharel em Administração de Empresas (IBMEC). Cursando MBA Executivo em Administração de Empresas pelo IBMEC.
- ▶ Certificada em curso de avaliação de empresas pela Sociedade Americana de Avaliadores (American Society of Appraisers – ASA) níveis 1 e 2.
- ▶ Instrutora e palestrante em diversos cursos relacionados aos temas de avaliação e combinações de negócios.

- ▶ Gerente do grupo Capital Transformation da área de Transaction Advisory Services da EY Brasil.
- ▶ Mais de 4 anos de experiência em avaliações de empresas e projetos para diversos fins, desenvolvimento e revisão de modelos econômico-financeiros complexos, avaliação de marcas e outros ativos intangíveis, assessoria em fusões e aquisições.
- ▶ Dentro dos diversos setores nos quais atuou, destacam-se: portos, petróleo e gás, energia elétrica, mineração, imobiliário, entre outros.
- ▶ Dentre seus principais clientes destacam-se: Petrobras; Sumitomo; Energisa; MRN; Porto Pontal; Shenyang; Eletrobrás; OAS; CEMIG; Rio de Janeiro Refrescos; entre outros.
- ▶ Bacharel em Engenharia de Produção pela Universidade Federal Fluminense – UFF.
- ▶ Certificado em curso de avaliação de empresas pela Sociedade Americana de Avaliadores (American Society of Appraisers – ASA) níveis 1 e 2.
- ▶ Fluente em Português, Inglês e possui bons conhecimentos de Espanhol.

Nossa equipe



Renata Fortunato
Gerente
Transaction Advisory Services

Tel +55 21 3263 7183
Email renata.fortunato@br.ey.com



Rafael Meninelli
Gerente
Valuation & Business Modeling

Tel +55 11 2573 5104
Cel +55 11 96900 6527
Email rafael.meninelli@br.ey.com

- ▶ Gerente da área de Transaction Advisory Services da EY com 5 anos de experiência.
- ▶ Experiência em avaliações de ativos fixos para fusões e aquisições, reestruturações societárias e para fins contábeis em geral. As classes de ativos avaliados incluem: máquinas e equipamentos, terrenos e construções e benfeitorias, com certo enfoque para bens imóveis, inclusive propriedades para investimento. Seus principais clientes incluem: International Paper, Bunge, JHSF, BR Malls, Ferroeste, Cosan, Bosch, AGCO, Mitsubishi Agro, Grupo Baumgart, OI S.A., HSI, Hines, Fundos Imobiliários em geral, entre outros.
- ▶ Graduada em Engenharia Civil pela Universidade Estadual de Campinas – UNICAMP - Julho/2011.
- ▶ Curso de avaliações de imóveis urbanos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP – Fev/2012.
- ▶ Curso de estudo de viabilidade para empreendimentos imobiliários pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP – Nov/2012.
- ▶ Curso de especialização em Investimentos Imobiliários pela Fundação Getúlio Vargas – FGV Jul/2012.

- ▶ Gerente da prática de Valuation & Business Modelling (V&BM) do grupo de Transaction Advisory Services da EY.
- ▶ Possui mais de 5 anos de experiência em avaliação econômico-financeira de empresas para fusões e aquisições, joint ventures, análise de viabilidade de novos projetos, processos de reestruturação societária e avaliação de ativos intangíveis para fins contábeis.
- ▶ Foi transferido para a EY LLP no escritório de Chicago por aproximadamente 1 ano e meio, onde adquiriu experiências através de diversos trabalhos realizados para empresas fortune 500.
- ▶ Projetos de avaliações econômicas realizadas com objetivo de dar suporte a registros contábeis, processos tributários, reestruturações societárias e negociações de empresas.
- ▶ Principais clientes de Valuation incluem General Electric, General Mills, Elemidia, Nestlé, ConAgra, Fortune Brands, Collective Brands, Procter & Gamble, WPP Group, entre outros.
- ▶ Entre seus clientes destacam-se os setores de produto de consumo, varejo, saúde, alimentos e bebidas, e serviços.
- ▶ Pós-graduação em Finanças pela FIA – Fundação Instituto de Administração e Bacharelado em Economia pelo Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa.
- ▶ Participação em cursos de especialização de avaliação de empresas e avaliação de ativos intangíveis realizados pela American Society of Appraisers (ASA).

nossas
**realizações
e reconhecimentos**



Serviços:

Strategic planning / Fund raising / Business plan execution / Innovation / Internal control processes / Investment funds / IPO / Corporate governance and transparency

Programas:

Empreendedor do Ano - *Entrepreneur of the Year (EOY)*

O maior prêmio de empreendedorismo do mundo

CEO Summit

Fóruns de discussão sobre crescimento e liderança em todo o Brasil

Winning Women

Incentivando o empreendedorismo feminino

Women Athletes Global Leadership Network

Um programa dedicado a auxiliar atletas femininas

nosso
apoio ao empreendedorismo



nosso
**foco em
sustentabilidade**

2012

The first one in the service industry to state information at highest level of transparency – Level A –, according to the Global Reporting Initiative (GRI).

2013

Sustainability Report with independent audit, ensuring Level A+ according to GRI criteria.

2014

Sustainability Report by the G4 version of the GRI, reinforcing EY as pioneer, since reporting by this version is only required from 2015.



nossa

excelência em conhecimento

- ▶ Análises anuais detalhados sobre a aplicação de padrões contábeis internacionais no Brasil e no resto do mundo;
- ▶ Pesquisas de atratividade de investimentos no Brasil e outros países, mapeando oportunidades;
- ▶ Informativos e projeções de diversos setores da economia e tópicos importantes: impostos, governança corporativa, sustentabilidade e crescimento.