

Banco Pan S.A.
Laudo de avaliação do patrimônio líquido
contábil apurado por meio dos livros
contábeis em 30 de junho de 2015

Laudo de Avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis

Aos Administradores
Banco Pan S.A.

Dados da firma de auditoria

- 1 PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, sociedade de profissionais estabelecida na capital do Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 61.562.112/0001-20, registrada originalmente no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº 2SP000160/O-5, com seu Contrato Social de constituição registrado no 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, em 17 de setembro de 1956, e alterações posteriores registradas no 2º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, estando a última delas, datada de 19 de janeiro de 2015, registrada no mesmo 2º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo - SP sob o microfilme nº 129.331, em 12 de fevereiro de 2015, representada pelo seu sócio infra-assinado, Sr. Edison Arisa Pereira, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.569.024, inscrito no CPF sob o nº 006.990.038-81 e no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº 1SP 1SP127241/O-0, residente e domiciliado no Estado de São Paulo com escritório no mesmo endereço da representada, nomeada perita pela administração do Banco Pan S.A. (a "Instituição") para proceder à avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 de junho de 2015, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil - BACEN, apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

Objetivo da avaliação

- 2 A avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 de junho de 2015 do Banco Pan S.A. tem por objetivo ser parte do processo de cisão e incorporação da Pan Holding S.A. (nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.) pelo Banco Pan S.A.

Responsabilidade da administração sobre as informações contábeis

- 3 A administração da Instituição é responsável pela escrituração dos livros e preparação de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil - BACEN, assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Instituição está descrito no Anexo II do laudo de avaliação.

Alcance dos trabalhos e responsabilidade dos auditores independentes

- 4 Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Banco Pan S.A. em 30 de junho de 2015, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico 03/2014 (R1), emitido pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil e aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade por meio do CTA 20/2014 (R1), que prevê a aplicação de procedimentos de exame de auditoria no balanço patrimonial. Assim, efetuamos o exame do referido balanço patrimonial da Instituição de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que o patrimônio líquido contábil apurado para a elaboração de nosso laudo de avaliação está livre de distorção relevante.
- 5 Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no patrimônio líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração do balanço patrimonial da Instituição para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da Instituição. Uma auditoria inclui também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

Conclusão

- 6 Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de R\$ 3.560.904.161,32 (três bilhões, quinhentos e sessenta milhões, novecentos e quatro mil, cento e sessenta e um reais e trinta e dois centavos), conforme balanço patrimonial em 30 de junho de 2015, registrado nos livros contábeis e resumido no Anexo I, representa, em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil do Banco Pan S.A., avaliado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil – BACEN.

Ênfase

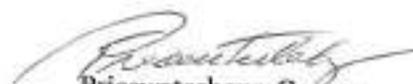
Créditos tributários diferidos

- 7 Conforme descrito na nota 1.1. (n), existem em 30 de junho de 2015 créditos tributários registrados no ativo, no valor de R\$ 2,8 bilhões no Banco Pan S.A., reconhecidos com base em projeção para a realização de créditos tributários de longo prazo. Essa projeção de realização do crédito tributário foi revisada pela administração do Banco com base em estudo do cenário atual e futuro e aprovada pelo Conselho de Administração em 3 de agosto de 2015, cujas premissas principais utilizadas foram os indicadores macroeconômicos, de produção e custo de captação. A realização desses créditos tributários, no período estimado de realização, depende da materialização dessas projeções e do plano de negócios na forma como aprovados pelos órgãos da Administração. Nossa opinião não está ressalvada em função deste assunto.

Outros assuntos

- 8 Em atendimento aos requisitos da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que:
- (a) de acordo com as normas profissionais estabelecidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, não temos conhecimento de conflito de interesse, direto ou indireto, tampouco de qualquer outra circunstância que represente conflito de interesse em relação aos serviços que foram por nós prestados e que estão acima descritos; e
 - (b) não temos conhecimento de nenhuma ação do controlador ou dos administradores da Instituição com objetivo de direcionar, limitar, dificultar ou praticar quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das respectivas conclusões.

São Paulo, 21 de agosto de 2015



PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5



Edison Arisa Pereira
Contador CRC 1SP127241/O-0

Anexo I ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 30 de junho de 2015

Banco Pan S.A.

Balanco patrimonial sintético em 30 de junho de 2015

Em reais

ATIVO	30/06/2015	PASSIVO	30/06/2015
CIRCULANTE E REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		CIRCULANTE E EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	
Disponibilidades	23.577.470.762,79	Depósitos	21.054.035.341,56
Aplicações interfinanceiras de liquidez	59.118.017,68	Captações no mercado aberto	11.801.331.366,85
Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos	1.542.843.381,43	Recursos de acrites e emissão de títulos	1.260.494.344,35
Relações interfinanceiras	1.723.184.116,75	Relações interfinanceiras	4.079.010.840,20
Operações de crédito	72.151.750,16	Relações interdependências	87.511.908,30
Outros créditos	14.730.760.815,23	Instrumentos financeiros derivativos	8.796.905,10
Outros valores e bens	4.796.982.604,74	Outras obrigações	113.908.308,16
	632.430.076,80		3.702.981.668,60
PERMANENTE		RESULTADOS DE EXERCÍCIOS FUTUROS	
Investimentos	1.039.276.542,57		1.807.802,48
Imobilizado de uso	972.151.800,02	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
Intangível	31.787.692,83	Capital social	3.560.904.161,32
	35.337.029,72	Reservas	3.460.731.882,92
		Ajustes de avaliação patrimonial	198.026.400,01
		Prejuízos acumulados	(27.935.841,69)
			(69.918.279,92)
TOTAL DO ATIVO	24.616.747.305,36	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	24.616.747.305,36

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis do Banco Pan S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 30 de junho de 2015

Banco Pan S.A.

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Base para elaboração do balanço patrimonial e resumo das principais políticas contábeis

O balanço patrimonial em 30 de junho de 2015 foi preparado com o objetivo da avaliação do patrimônio líquido do Banco Pan S.A. para fins de cisão e incorporação da Pan Holding S.A. (nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.) pelo Banco Pan S.A.

O balanço patrimonial em 30 de junho de 2015 foi elaborado e está apresentado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil – BACEN.

Na elaboração dessa informação financeira, é necessário utilizar certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Instituição no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como aquelas cujas premissas e estimativas são significativas para o balanço patrimonial, estão divulgadas na Nota 1.1.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação do balanço patrimonial estão apresentadas a seguir.

1.1 Principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa e moeda funcional e de apresentação:

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional, moeda estrangeira, aplicações no mercado aberto, aplicações em depósitos interfinanceiros, certificados de depósitos bancários e fundos de renda fixa cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação seja igual ou inferior a 90 dias e que apresentem risco insignificante de mudança de valor justo, os quais são utilizados pela Instituição para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

O Balanço Patrimonial está apresentado em Reais, moeda funcional da Instituição.

b) Apuração do resultado:

As receitas e despesas são apropriadas pelo regime de competência, observando-se o critério “pro rata” dia para aquelas de natureza financeira. Estas de natureza financeira são calculadas com base no método exponencial, exceto aquelas relacionadas com operações no Exterior ou a títulos descontados, as quais são calculadas pelo método linear. As operações com taxas pós-fixadas ou indexadas a moedas estrangeiras são atualizadas até a data do balanço pelos índices pactuados.

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis do Banco Pan S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 30 de junho de 2015

Banco Pan S.A.

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

c) Aplicações interfinanceiras de liquidez:

As aplicações interfinanceiras de liquidez são avaliadas pelo valor da aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

d) Títulos e valores mobiliários:

Os títulos e valores mobiliários são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, com base na taxa de remuneração e em razão da fluência dos prazos dos papéis e ajustados a valor de mercado, quando aplicável. Eles são classificados nas seguintes categorias:

- Títulos para negociação – são títulos e valores mobiliários adquiridos com o propósito de serem ativos e frequentemente negociados, ajustados pelo valor de mercado em contrapartida ao resultado do período;

- Títulos disponíveis para venda – são títulos e valores mobiliários que não se enquadram como para negociação nem como mantidos até o vencimento, ajustados pelo valor de mercado em contrapartida à conta destacada do Patrimônio Líquido, pelo valor líquido dos efeitos tributários. Ganhos e perdas não realizados são reconhecidos no resultado do período, quando efetivamente realizados; e

- Títulos mantidos até o vencimento – são títulos e valores mobiliários para os quais há a intenção ou obrigação e capacidade financeira para sua manutenção em carteira até o vencimento. São avaliados pelo custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos em contrapartida ao resultado do período.

e) Instrumentos financeiros derivativos:

Os instrumentos financeiros derivativos são compostos pelas operações de contratos futuros, *swap* e termo. São classificados de acordo com a intenção da Administração, na data da contratação da operação, levando-se em conta se sua finalidade é para proteção contra risco (*hedge*) ou não. As valorizações ou desvalorizações são registradas em contas de receitas ou despesas dos respectivos instrumentos financeiros de acordo com a Circular BACEN nº 3.082/02 e a Carta-Circular BACEN nº 3.026/02, cujos critérios estão descritos na respectiva nota. As operações com instrumentos financeiros derivativos são avaliadas a valor de mercado, contabilizando-se sua valorização ou desvalorização em contas de resultado. Para os instrumentos financeiros derivativos considerados como "hedge" de risco de mercado, também são registrados ganhos ou perdas no resultado, realizados ou não realizados, dos ativos e passivos financeiros objeto de "hedge".

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis do Banco Pan S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 30 de junho de 2015

Banco Pan S.A.

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

f) Operações de crédito:

As operações de crédito, arrendamento mercantil, adiantamento sobre contratos de câmbio, recebíveis imobiliários e outros créditos com características de concessão de crédito, são classificadas de acordo com o julgamento da Administração quanto ao nível de risco, que considera a conjuntura econômica, a experiência passada e os riscos específicos e globais em relação à operação, aos devedores e garantidores, com observância dos parâmetros e diretrizes estabelecidos pela Resolução CMN nº 2.682/99, que determina a análise periódica da carteira e sua classificação em nove níveis, sendo "AA" (risco mínimo) e "H" (risco máximo). Adicionalmente, também são considerados, para atribuição dos níveis de riscos dos clientes os períodos de atraso definidos na referida Resolução, assim como a contagem em dobro para as operações com prazo a decorrer superior a 36 meses.

As rendas das operações de crédito vencidas há mais de 60 dias, independentemente de seu nível de risco, somente são reconhecidas como receita quando efetivamente recebidas. As operações classificadas como nível "H" permanecem nessa classificação por 6 meses, quando então são baixadas contra a provisão existente e passam a ser controladas em contas de compensação, não mais figurando no balanço patrimonial da Instituição.

As operações renegociadas são mantidas, no mínimo, no mesmo nível em que estavam classificadas anteriormente à renegociação. As renegociações de operações de crédito que já haviam sido baixadas contra a provisão, e que estavam em contas de compensação, são classificadas como nível "H" e os eventuais ganhos provenientes da renegociação somente são reconhecidos como receita quando efetivamente recebidos. Quando houver amortização significativa de operação de crédito ou quando novos fatos relevantes justificarem a mudança de níveis de risco, poderá ocorrer a reclassificação de operação para categoria de menor risco.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é apurada em valor suficiente para cobrir prováveis perdas e considera as normas e instruções do CMN e do BACEN, associadas às avaliações realizadas pela Administração na determinação dos riscos de crédito.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa relativa às operações de crédito cedidas com coobrigação é calculada de acordo com as mesmas diretrizes estabelecidas pelo BACEN para as operações de crédito ativas.

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis do Banco Pan S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 30 de junho de 2015

Banco Pan S.A.

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

g) Operações de venda ou transferência de ativos financeiros:

A partir de 01/01/2012, conforme determinado pela Resolução CMN nº 3.533/08, as operações de venda ou transferência de ativos financeiros são classificadas e registradas conforme segue:

- Para o registro contábil da venda ou da transferência de ativos financeiros classificada na categoria operações com transferência substancial dos riscos e benefícios, são observados os seguintes procedimentos:

Em operações de venda de ativos, o ativo financeiro objeto de venda ou de transferência é baixado do título contábil utilizado para registro da operação original. O resultado positivo ou negativo apurado na negociação é apropriado ao resultado do período de forma segregada.

Em operações de compra de ativos, o ativo financeiro adquirido é registrado pelo valor pago, em conformidade com a natureza da operação original.

- Para o registro contábil da venda ou da transferência de ativos financeiros classificada na categoria operações com retenção substancial dos riscos e benefícios, são observados os seguintes procedimentos:

Em operações de venda de ativos, o ativo financeiro objeto da venda ou da transferência permanece, na sua totalidade, registrado no ativo. Os valores recebidos na operação são registrados no ativo, tendo como contrapartida o passivo referente à obrigação assumida e as receitas/despesas são apropriadas de forma segregada ao resultado do período pelo prazo remanescente da operação; e

Em operações de compra de ativos, os valores pagos na operação são registrados no ativo como direito a receber e as receitas são apropriadas ao resultado do período, pelo prazo remanescente da operação.

h) Bens não de uso próprio:

São representados basicamente por bens reintegrados e recebidos em dação de pagamento disponíveis para venda, os quais são ajustados por meio da constituição de provisão para desvalorização, quando aplicável, calculada com base na perda histórica de bens não de uso alienados.

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis do Banco Pan S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 30 de junho de 2015

Banco Pan S.A.

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

i) Despesas antecipadas:

São gastos relativos às aplicações de recursos em pagamentos antecipados, cujos benefícios ou prestação de serviços ocorrerão em períodos futuros, sendo tais gastos apropriados ao resultado no período da geração destes benefícios. Este grupo é representado basicamente, por comissões pagas a correspondentes bancários e gastos na emissão de títulos no Exterior.

A Instituição adotou a partir de 02/01/2015, os critérios de registro contábil das remunerações pagas aos correspondentes bancários, facultados nos termos da Circular do BACEN nº 3.693/13 com alterações posteriores trazidas pela Circular do BACEN nº 3.738/14, optando assim pela ativação de 2/3 do valor dessas remunerações.

j) Demais ativos circulante e realizável a longo prazo:

São demonstrados pelo custo, acrescido dos rendimentos, variações monetárias e cambiais incorridas, deduzidos das correspondentes provisões para ajuste a valor de realização, quando aplicável.

k) Investimentos:

As participações em controladas são avaliadas pelo método da equivalência patrimonial. Os demais investimentos são avaliados ao custo de aquisição, deduzido, quando aplicável, da respectiva provisão para perdas e de redução ao valor recuperável.

l) Imobilizado:

Corresponde aos direitos que tenham por objetivo bens corpóreos destinados à manutenção das atividades ou exercidos com essa finalidade, inclusive os decorrentes de operações que transfiram os riscos, benefícios e controles dos bens para a entidade. Estão representados basicamente por imóveis, instalações, benfeitorias em imóveis de terceiros, móveis e equipamentos de uso.

É demonstrado pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada e ajustada por redução ao valor recuperável, quando aplicável. A depreciação é calculada pelo método linear, de acordo com taxas anuais que contemplam o prazo de vida útil-econômica estimada dos bens.

m) Intangível:

Corresponde aos direitos que tenham por objeto bens incorpóreos destinados à manutenção da entidade ou exercidos com essa finalidade.

É demonstrado pelo custo de aquisição/formação, deduzido da amortização acumulada e ajustado por redução ao valor recuperável, quando aplicável. Estão representados, basicamente, por ágios

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis do Banco Pan S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 30 de junho de 2015

Banco Pan S.A.

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

pagos por rentabilidade futura de investimento e gastos com aquisição e desenvolvimentos logísticos. A amortização é calculada pelo método linear, com base nos prazos estimados de sua utilização.

n) Imposto de renda e contribuição social (ativo e passivo):

Os créditos tributários sobre as adições temporárias serão realizados quando da utilização e/ou reversão das respectivas provisões sobre as quais foram constituídos. Os créditos tributários sobre prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social serão realizados de acordo com a geração de lucros tributáveis, observando o limite de 30% do lucro real do período-base. Em 30 de junho de 2015, existem créditos tributários registrados no ativo, no valor de R\$ 2,8 bilhões no Banco Pan S.A., reconhecidos com base em projeção para a realização de créditos tributários de longo prazo. Essa projeção de realização do crédito tributário foi revisada pela administração do Banco com base em estudo do cenário atual e futuro e aprovada pelo Conselho de Administração em 3 de agosto de 2015, cujas premissas principais utilizadas foram os indicadores macroeconômicos, de produção e custo de captação. Tais créditos tributários são reconhecidos contabilmente baseados nas expectativas atuais de realização, as quais são revistas periodicamente considerando estudos técnicos e análises realizadas pela Administração.

A provisão para imposto de renda é constituída à alíquota-base de 15% do lucro tributável, acrescida de adicional de 10%. A contribuição social sobre o lucro é calculada considerando a alíquota de 15% para empresas financeiras e do ramo segurador e de 9% para as demais empresas.

Foram constituídas provisões para os demais impostos e contribuições sociais, de acordo com as respectivas legislações vigentes.

o) Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (impairment):

Os ativos não financeiros estão sujeitos à avaliação ao valor recuperável em períodos anuais ou em maior frequência se as condições ou circunstâncias indicarem a possibilidade de perda dos seus valores. Caso uma perda seja detectada, esta é reconhecida no resultado do período quando o valor contábil do ativo exceder o seu valor recuperável, que é apurado da seguinte forma:

- i. Potencial valor de venda, ou valor de realização deduzido das respectivas despesas; ou
- ii. Valor em uso calculado pela unidade geradora de caixa.

Unidade geradora de caixa é o menor grupo identificável de ativos que gera fluxos de caixa substancialmente independentes de outros ativos e grupos.

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis do Banco Pan S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 30 de junho de 2015

Banco Pan S.A.

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

p) Depósitos e captações no mercado aberto:

São demonstrados pelos valores das exigibilidades e consideram, quando aplicáveis, os encargos exigíveis até a data do balanço, reconhecidos em base "pro rata" dia.

q) Passivos circulante e exigível a longo prazo:

As obrigações, os encargos e os riscos conhecidos ou calculáveis são demonstrados pelo valor atualizado até a data do balanço. As obrigações em moedas estrangeiras são convertidas em moeda nacional pelas taxas de câmbio em vigor na data do balanço, divulgadas pelo BACEN.

r) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais (fiscais e previdenciárias):

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e obrigações legais (fiscais e previdenciárias) são efetuados de acordo com os critérios definidos na Resolução CMN nº 3.823/09, que aprovou o Pronunciamento Técnico CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, sendo os principais critérios os seguintes:

- Ativos Contingentes – não são reconhecidos no balanço patrimonial, exceto quando da existência de evidências que assegurem elevado grau de confiabilidade de sua realização.

- Contingências Passivas – são reconhecidas no balanço patrimonial quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, e sempre que os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos são divulgados em notas explicativas, quando relevantes, enquanto aqueles classificados como perda remota não são provisionados ou divulgados; e

- Obrigações legais (fiscais e previdenciárias) – referem-se a demandas judiciais onde estão sendo contestadas a legalidade e a constitucionalidade de alguns tributos e contribuições, que independentemente de avaliação acerca de probabilidade de sucesso, têm os seus montantes reconhecidos integralmente no balanço patrimonial.

s) Uso de estimativas contábeis:

A preparação do balanço patrimonial exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas, no melhor de seu julgamento, que afetam os montantes de ativos e passivos, financeiros ou não, receitas e despesas e outras transações, tais como: (i) a estimativa dos créditos tributários ativados; (ii) as taxas de depreciação dos itens do ativo imobilizado e amortizações de

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis do Banco Pan S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 30 de junho de 2015

Banco Pan S.A.

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

intangíveis; (iii) provisões necessárias para absorver eventuais riscos decorrentes dos passivos contingentes; (iv) provisões técnicas de seguro; (v) provisões para perdas em bens não de uso; (vi) provisão para créditos e arrendamento mercantil de liquidação duvidosa; (vii) perda ao valor recuperável de ativos não financeiros; (viii) estimativa do valor justo de certos instrumentos financeiros. Os valores de eventual liquidação destes ativos e passivos, financeiros ou não, podem vir a ser diferentes dos valores apresentados com base nessas estimativas.

t) Eventos subsequentes:

Referem-se a eventos ocorridos entre a data-base do balanço patrimonial e a data de sua aprovação pelos órgãos de administração. São divididos em:

- i) eventos que originam ajustes, relacionados a condições que já existiam na data-base do balanço patrimonial; e
- ii) eventos que não originam ajustes, relacionados a condições que não existiam na data-base do balanço patrimonial.

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis do Banco Pan S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Pan Holding S.A.

**(Nova denominação da Ourinvest
Real Estate Holding S.A.)**

**Laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil
apurado por meio dos livros contábeis
em 30 de junho de 2015**



Laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis

Aos Administradores
Pan Holding S.A.
(Nova denominação da Ourinvest
Real Estate Holding S.A.)

Dados da firma de auditoria

- 1 PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, sociedade de profissionais estabelecida na capital do Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 61.562.112/0001-20, registrada originalmente no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº 2SP000160/O-5, com seu Contrato Social de constituição registrado no 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, em 17 de setembro de 1956, e alterações posteriores registradas no 2º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, estando a última delas, datada de 19 de janeiro de 2015, registrada no mesmo 2º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo - SP sob o microfilme nº 129.331, em 12 de fevereiro de 2015, representada pelo seu sócio infra-assinado, Sr. Carlos Augusto da Silva, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº M3064660 SSP-MG, inscrito no CPF sob o nº 507.225.816-53 e no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº 1SP 1SP197007/O-2, residente e domiciliado no Estado de São Paulo com escritório no mesmo endereço da representada, nomeada perita pela administração da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.), (a "Companhia") para proceder à avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 de junho de 2015, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN), apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

Objetivo da avaliação

- 2 A avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 de junho de 2015 da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.) tem por objetivo a cisão parcial do seu patrimônio líquido a ser incorporado pelo Banco Pan S.A. de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN).

Responsabilidade da administração sobre as informações contábeis

- 3 A administração da Companhia e responsável pela escrituração dos livros e preparação de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN), assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Companhia está descrito no Anexo II do laudo de avaliação.

2 de 9



Pan Holding S.A.
(Nova denominação da Ourinvest
Real Estate Holding S.A.)

Alcance dos trabalhos e responsabilidade dos auditores independentes

- 4 Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.) em 30 de junho de 2015, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico 03/2014 (R1), emitido pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil e aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade por meio do CTA 20/2014 (R1), que prevê a aplicação de procedimentos de exame de auditoria no balanço patrimonial. Assim, efetuamos o exame do referido balanço patrimonial da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que o patrimônio líquido contábil apurado para a elaboração de nosso laudo de avaliação está livre de distorção relevante.
- 5 Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no patrimônio líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração do balanço patrimonial da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

Conclusão

- 6 Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de R\$ 176.588.168,06 (cento e setenta e seis milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, cento e sessenta e oito reais e seis centavos), conforme balanço patrimonial em 30 de junho de 2015, registrado nos livros contábeis após ajustes de práticas contábeis descritas e resumido no Anexo I, representa, em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil do da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.), avaliado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN).

São Paulo, 21 de agosto de 2015


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Carlos Augusto da Silva
Contador CRC 1SP197007/O-2

Anexo I ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

**Pan Holding S.A.
(Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.)**

**Balço patrimonial sintético
Em 30 de junho de 2015
Em reais**

Ativo	Pan Holding S.A. Saldo contábil	Parcelas destinadas a cisão das empresas (3)	Saldo remanecente em CPC (1)	Ajustes de diferenças de GAAPs	Saldo BACEN (2)	Banco Pan S.A.
Circulante e realizável a longo prazo	23.862.034,57	-	23.862.034,57	13.296.516,41	37.158.550,98	(37.158.550,98)
Disponibilidades	8.343,42	-	8.343,42	-	8.343,42	(8.343,42)
Títulos e valores mobiliários	18.833.974,98	-	18.833.974,98	-	18.833.974,98	(18.833.974,98)
Outros créditos	996.283,85	-	996.283,85	13.296.516,41	14.292.800,26	(14.292.800,26)
Outros ativos	4.023.432,32	-	4.023.432,32	-	4.023.432,32	(4.023.432,32)
Permanente	701.571.895,14	(561.889.892,02)	139.682.003,12	-	139.682.003,12	(139.682.003,12)
Investimento	701.571.895,14	(561.889.892,02)	139.682.003,12	-	139.682.003,12	(139.682.003,12)
		-	-			-
Total do ativo	725.433.929,71	(561.889.892,02)	163.544.037,69	13.296.516,41	176.840.554,10	(176.840.554,10)
Passivo e patrimônio líquido						
Circulante e exigível a longo prazo	252.386,04	-	252.386,04	-	252.386,04	(252.386,04)
Outras obrigações	252.386,04	-	252.386,04	-	252.386,04	(252.386,04)
Patrimônio líquido	725.181.543,67	(561.889.892,02)	163.291.651,65	13.296.516,41	176.588.168,06	(176.588.168,06)
Capital	950.543.054,30	(695.972.409,94)	254.570.644,36	98.461.628,70	353.032.273,06	(353.032.273,06)
Ajuste de avaliação patrimonial	(27.126.117,56)	-	(27.126.117,56)	-	(27.126.117,56)	27.126.117,56
Ágio em transação de capital	(134.082.517,92)	134.082.517,92	-	-	-	-
Prejuízo acumulado	(64.152.875,15)	-	(64.152.875,15)	(85.165.112,29)	(149.317.987,44)	149.317.987,44
Total do passivo e patrimônio líquido	725.433.929,71	(561.889.892,02)	163.544.037,69	13.296.516,41	176.840.554,10	(176.840.554,10)

(1) Saldos contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

(2) Saldo contábil do Banco Pan S.A. ajustado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN).

(3) Empresas BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda., Brazilian Securities Companhia de Securitização e BMSR II Participações S.A.

*

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.), emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

**Pan Holding S.A.
(Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.)**

**Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma**

1 Base para elaboração do balanço patrimonial e resumo das principais políticas contábeis

O balanço patrimonial em 30 de junho de 2015 foi preparado com o objetivo da avaliação do patrimônio líquido da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.) do processo de cisão desse patrimônio líquido a ser incorporado pelo Banco Pan S.A.

O balanço patrimonial em 30 de junho de 2015 foi elaborado e está apresentado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN).

Na elaboração dessa informação financeira, é necessário utilizar certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como aquelas cujas premissas e estimativas são significativas para o balanço patrimonial, estão divulgadas na Nota 1.1.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação do balanço patrimonial estão apresentadas a seguir.

1.1 Principais práticas contábeis

(a) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência. Receitas e despesas de juros para todos os instrumentos financeiros com incidência de juros, exceto daqueles mantidos para negociação ou designados ao valor justo por meio do resultado, são reconhecidos dentro de "resultado financeiro". Método de taxa efetiva de juros é o método utilizado para calcular o custo do ativo ou de passivo financeiro e de alocar a receita ou a despesa de juros no período relevante. A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que é aplicada sobre os pagamentos ou recebimentos futuros sendo estimado ao longo da expectativa de vigência do instrumento financeiro ou, apropriado por um período mais curto, que resulta no valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. Ao calcular a taxa efetiva de juros, a Companhia estima os fluxos de caixa considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro, mas não considera perdas de crédito futuras.

(b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional, moeda estrangeira e depósitos bancários de curto prazo e de alta liquidez, cujo vencimento das operações na

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.), emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

**Pan Holding S.A.
(Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.)**

**Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma**

data da efetiva aplicação seja igual ou inferior a 90 dias e apresentam risco insignificante na mudança do valor justo, e que são utilizados pela Companhia para gerenciamento dos seus compromissos de curto prazo.

(c) Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras da Companhia estão apresentadas na moeda do ambiente econômico primário na qual a entidade opera (moeda funcional). Para o propósito de apresentação das demonstrações financeiras, seu resultado e sua posição financeira estão expressos em reais (R\$), moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras da Companhia.

(d) Ativo e passivo circulante e não circulante

São demonstrados pelos valores de realização e liquidação, respectivamente, e contemplam as variações monetárias, bem como os rendimentos e encargos auferidos ou incorridos até a data do balanço, reconhecidos em base *pro rata* dia.

(e) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação, e derivativos não designados como instrumentos de cobertura em estruturas de cobertura contábil (*hedge accounting*).
- Outros ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros híbridos não mantidos para negociação e mensurados, em sua totalidade, ao valor justo. Os ativos financeiros também são classificados nessa categoria com o propósito de fornecimento de informações mais relevantes aos usuários das demonstrações financeiras, seja por eliminar ou reduzir significativamente as inconsistências de reconhecimento ou mensuração ("divergências contábeis") derivadas da mensuração de ativos ou passivos e reconhecimento de resultado em bases diversas, seja porque há um grupo de ativos financeiros ou passivos financeiros (ou ambos) que é gerido e cujo desempenho é avaliado com base no seu valor justo (de acordo com uma estratégia documentada de gestão de risco ou de investimento).
- Ativos financeiros disponíveis para venda: essa categoria inclui os ativos financeiros não classificados como "Investimentos mantidos até o vencimento", "Empréstimos e recebíveis" ou "Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado" e os instrumentos de patrimônio emitidos por

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.), emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

**Pan Holding S.A.
(Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.)**

**Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma**

outras entidades que não são subsidiárias, coligadas e entidades controladas em conjunto. São demonstrados ao valor justo com as alterações no valor justo reconhecidas em componente destacado de "ajuste de avaliação patrimonial" no patrimônio líquido, líquido de efeitos tributários, com exceção de eventuais perdas por redução do valor recuperável e juros destes ativos os quais são reconhecidas no resultado. Quando o investimento é alienado ou tem indícios de perda por redução do valor recuperável, o resultado anteriormente acumulado na conta de ajustes ao valor justo no patrimônio líquido é reclassificado para o resultado.

- . Empréstimos e recebíveis: essa categoria inclui empréstimos (operações de crédito), financiamentos e outros recebíveis com ou sem característica de concessão de crédito, com base em sua natureza, independentemente do tipo de tomador e da forma de concessão de crédito. A característica preponderante do grupo de empréstimos e recebíveis é a não existência de mercado ativo, sendo estes mensurados pelo custo amortizado, deduzido por eventual redução no valor recuperável, sendo as receitas deste grupo reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.
- . Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui os instrumentos de dívida, com vencimento fixo e pagamentos fixos ou determináveis, para os quais a Companhia tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(f) Investimentos

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

(g) Imposto de renda e contribuição social

As provisões para o imposto de renda foram constituídas sobre o lucro líquido ajustado conforme legislação fiscal, às alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10%. As provisões para a contribuição social foram constituídas sobre o lucro líquido ajustado conforme legislação fiscal, à alíquota de 9%. Introduzido pela Medida Provisória nº 449 de 03/12/2008, convertida em Lei nº 11.941 de 27/05/2009, a Companhia adotou o Regime Transitório Tributário (RTT), para cálculo das provisões de imposto de renda e contribuição social, eliminado para fins tributários eventuais ajustes contábeis com o objetivo de padronização da contabilidade brasileira às normas internacionais. A Companhia registra os impostos diferidos sobre diferenças temporárias, bem como constitui créditos tributários sobre o prejuízo fiscal e a base negativa de contribuição social, considerando a geração futura de bases tributáveis, com observância às disposições do CPC 32 - "Tributos sobre o lucro".

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.), emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

**Pan Holding S.A.
(Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.)**

**Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma**

(h) Empréstimos

São mensurados pelo custo amortizado, ou seja, atualizados pelas variações monetárias e acrescidos de encargos financeiros conforme disposições contratuais, incorridos até a data do balanço. As variações monetárias e demais encargos são apropriados ao resultado.

(i) Ativos e passivos contingentes

A administração, ao elaborar suas demonstrações financeiras, efetua distinção entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a entidade cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da entidade. Incluem as obrigações presentes da entidade, caso não seja provável que uma saída de recursos que incorporem benefícios econômicos será necessária para a sua liquidação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle da Companhia. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, mas sim divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos.

As demonstrações financeiras da Companhia incluem todas as provisões substanciais em relação às quais se considere que seja grande a possibilidade de que a obrigação tenha de ser liquidada (perda provável). De acordo com as normas contábeis, passivos contingentes (perda possível) não devem ser reconhecidos nas demonstrações financeiras, mas sim divulgados nas notas explicativas.

(j) Uso de estimativas contábeis

A preparação das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas, no melhor de seu julgamento, que afetam os montantes de ativos e passivos, financeiros ou não, receitas e despesas e outras transações, tais como: (i) a estimativa dos créditos tributários ativados; (ii) as taxas de depreciação dos itens do ativo imobilizado e amortizações de intangíveis; (iii) provisões necessárias para absorver eventuais riscos decorrentes dos passivos contingentes; (iv) provisões técnicas

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.), emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

**Pan Holding S.A.
(Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.)**

**Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma**

de seguro; (v) provisões para perdas em bens não de uso; (vi) provisão para créditos e arrendamento mercantil de liquidação duvidosa; (vii) perda ao valor recuperável de ativos não financeiros; (viii) estimativa do valor justo de certos instrumentos financeiros. Os valores de eventual liquidação destes ativos e passivos, financeiros ou não, podem vir a ser diferentes dos valores apresentados com base nessas estimativas.

(k) Reconciliação das diferenças entre práticas contábeis em CPC e práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN).

. Ágio e intangíveis de vida útil indeterminada

De acordo com o CPC 17 o ágio por expectativa de rentabilidade futura (*goodwill*), não deve ser amortizado, mas devem ser testados por *impairment* anualmente.

De acordo práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN), ágio pago na aquisição de Investimento deve ser amortizado com base na sua vida útil ou em dez anos.

. Efeito fiscal sobre os ajustes de IFRS

A IAS 12 requer a contabilização de imposto de renda e contribuição social diferidos para todas as diferenças temporárias tributáveis ou dedutíveis, exceto para impostos diferidos originados de reconhecimento inicial de ágios, reconhecimento inicial de um passivo originado ou ativo adquirido que não se qualifica como uma combinação de negócios e que na data da transação não afeta o resultado e não afeta o lucro (ou perda) para fins fiscais. Os ajustes de Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos, calculados sobre os ajustes de IFRS, foram refletidos na reconciliação.

* * *

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.), emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Pan Holding S.A.

**(Nova denominação da Ourinvest
Real Estate Holding S.A.)**

**Laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil
apurado por meio dos livros contábeis
em 30 de junho de 2015**



Laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis

Aos Administradores
Pan Holding S.A.
(Nova denominação da Ourinvest
Real Estate Holding S.A.)

Dados da firma de auditoria

- 1 PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, sociedade de profissionais estabelecida na capital do Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 61.562.112/0001-20, registrada originalmente no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº 2SP000160/O-5, com seu Contrato Social de constituição registrado no 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, em 17 de setembro de 1956, e alterações posteriores registradas no 2º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, estando a última delas, datada de 19 de janeiro de 2015, registrada no mesmo 2º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo - SP sob o microfilme nº 129.331, em 12 de fevereiro de 2015, representada pelo seu sócio infra-assinado, Sr. Carlos Augusto da Silva, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº M3064660 SSP-MG, inscrito no CPF sob o nº 507.225.816-53 e no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº 1SP 1SP197007/O-2, residente e domiciliado no Estado de São Paulo com escritório no mesmo endereço da representada, nomeada perita pela administração da Pan Holding S.A. (nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.), (a "Companhia") para proceder à avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 de junho de 2015, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

Objetivo da avaliação

- 2 A avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 de junho de 2015 da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.) tem por objetivo a cisão do seu patrimônio líquido contábil para a BMSR II Participações S.A., Brazilian Securities Companhia de Securitização, BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. e pelo Banco Pan S.A.

Responsabilidade da administração sobre as informações contábeis

- 3 A administração da Companhia e responsável pela escrituração dos livros e preparação de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Companhia está descrito no Anexo II do laudo de avaliação.

2 de 9



Pan Holding S.A.
(Nova denominação da Ourinvest Real
Estate Holding S.A.)

Alcance dos trabalhos e responsabilidade dos auditores independentes

- 4 Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.) em 30 de junho de 2015, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico 03/2014 (R1), emitido pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil e aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade por meio do CTA 20/2014 (R1), que prevê a aplicação de procedimentos de exame de auditoria no balanço patrimonial. Assim, efetuamos o exame do referido balanço patrimonial da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que o patrimônio líquido contábil apurado para a elaboração de nosso laudo de avaliação está livre de distorção relevante.
- 5 Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no patrimônio líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração do balanço patrimonial da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

Conclusão

- 6 Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de R\$ 725.181.543,67 (setecentos e vinte e cinco milhões, cento e oitenta e um mil, quinhentos e quarenta e três reais e sessenta e sete centavos), conforme balanço patrimonial em 30 de junho de 2015, registrado nos livros contábeis e resumido no Anexo I, representa, em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil do da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.), avaliado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 21 de agosto de 2015


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Carlos Augusto da Silva
Contador CRC 1SP197007/O-2

Anexo I ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

Pan Holding S.A.
(Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.)

Balço patrimonial sintético
Em 30 de junho de 2015
Em reais

Ativo	Pan Holding S.A. Saldo contábil	Parcelas a serem cindidas			
		BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda.	Brazilian Securities Companhia de Securitização	BMSR II Participações S.A.	Parcela remanescente (1)
Circulante e realizável a longo prazo	23.862.034,57	-	-	-	(23.862.034,57)
Disponibilidades	8.343,42	-	-	-	(8.343,42)
Títulos e valores mobiliários	18.833.974,98	-	-	-	(18.833.974,98)
Outros créditos	996.283,85	-	-	-	(996.283,85)
Outros ativos	4.023.432,32	-	-	-	(4.023.432,32)
Permanente	701.571.895,14	(182.143.163,52)	(217.545.080,36)	(162.201.648,14)	(139.682.003,12)
Investimento	701.571.895,14	(182.143.163,52)	(217.545.080,36)	(162.201.648,14)	(139.682.003,12)
Total do ativo	725.433.929,71	(182.143.163,52)	(217.545.080,36)	(162.201.648,14)	(163.544.037,69)
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante e exigível a longo prazo	252.386,04	-	-	-	(252.386,04)
Outras obrigações	252.386,04	-	-	-	(252.386,04)
Patrimônio líquido	725.181.543,67	(182.143.163,52)	(217.545.080,36)	(162.201.648,14)	(163.291.651,65)
Capital	950.543.054,30	(189.406.786,33)	(221.517.816,49)	(285.047.807,12)	(254.570.644,36)
Ajuste de avaliação patrimonial	(27.126.117,56)	-	-	-	27.126.117,56
Ágio em transação de capital	(134.082.517,92)	7.263.622,81	3.972.736,13	122.846.158,98	-
Prejuízo acumulado	(64.152.875,15)	-	-	-	64.152.875,15
Total do passivo e patrimônio líquido	725.433.929,71	(182.143.163,52)	(217.545.080,36)	(162.201.648,14)	(163.544.037,69)

(1) a parcela remanescente tem como objeto ser incorporada pelo Banco Pan S.A. após ajustes de praticas contábeis descritas e resumidas no anexo II.

*

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.), emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

**Pan Holding S.A.
(Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.)**

**Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma**

1 Base para elaboração do balanço patrimonial e resumo das principais políticas contábeis

O balanço patrimonial em 30 de junho de 2015 foi preparado com o objetivo de ser parte do processo de cisão do seu patrimônio líquido a ser incorporado pelas empresas BMSR II Participações S.A., Brazilian Securities Companhia de Securitização, BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. e pelo Banco Pan S.A.

O balanço patrimonial em 30 de junho de 2015 foi elaborado e está apresentado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Na elaboração dessa informação financeira, é necessário utilizar certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como aquelas cujas premissas e estimativas são significativas para o balanço patrimonial, estão divulgadas na Nota 1.1.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação do balanço patrimonial estão apresentadas a seguir.

1.1 Principais práticas contábeis

(a) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência. Receitas e despesas de juros para todos os instrumentos financeiros com incidência de juros, exceto daqueles mantidos para negociação ou designados ao valor justo por meio do resultado, são reconhecidos dentro de "resultado financeiro". Método de taxa efetiva de juros é o método utilizado para calcular o custo do ativo ou de passivo financeiro e de alocar a receita ou a despesa de juros no período relevante. A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que é aplicada sobre os pagamentos ou recebimentos futuros sendo estimado ao longo da expectativa de vigência do instrumento financeiro ou, apropriado por um período mais curto, que resulta no valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. Ao calcular a taxa efetiva de juros, a Companhia estima os fluxos de caixa considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro, mas não considera perdas de crédito futuras.

(b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional, moeda estrangeira e depósitos bancários de curto prazo e de alta liquidez, cujo vencimento das operações na

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.), emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

**Pan Holding S.A.
(Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.)**

**Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma**

data da efetiva aplicação seja igual ou inferior a 90 dias e apresentam risco insignificante na mudança do valor justo, e que são utilizados pela Companhia para gerenciamento dos seus compromissos de curto prazo.

(c) Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras da Companhia estão apresentadas na moeda do ambiente econômico primário na qual a entidade opera (moeda funcional). Para o propósito de apresentação das demonstrações financeiras, seu resultado e sua posição financeira estão expressos em reais (R\$), moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras da Companhia.

(d) Ativo e passivo circulante e não circulante

São demonstrados pelos valores de realização e liquidação, respectivamente, e contemplam as variações monetárias, bem como os rendimentos e encargos auferidos ou incorridos até a data do balanço, reconhecidos em base *pro rata* dia.

(e) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação, e derivativos não designados como instrumentos de cobertura em estruturas de cobertura contábil (*hedge accounting*).
- Outros ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros híbridos não mantidos para negociação e mensurados, em sua totalidade, ao valor justo. Os ativos financeiros também são classificados nessa categoria com o propósito de fornecimento de informações mais relevantes aos usuários das demonstrações financeiras, seja por eliminar ou reduzir significativamente as inconsistências de reconhecimento ou mensuração ("divergências contábeis") derivadas da mensuração de ativos ou passivos e reconhecimento de resultado em bases diversas, seja porque há um grupo de ativos financeiros ou passivos financeiros (ou ambos) que é gerido e cujo desempenho é avaliado com base no seu valor justo (de acordo com uma estratégia documentada de gestão de risco ou de investimento).
- Ativos financeiros disponíveis para venda: essa categoria inclui os ativos financeiros não classificados como "Investimentos mantidos até o vencimento", "Empréstimos e recebíveis" ou "Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado" e os instrumentos de patrimônio emitidos por

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.), emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

**Pan Holding S.A.
(Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.)**

**Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma**

outras entidades que não são subsidiárias, coligadas e entidades controladas em conjunto. São demonstrados ao valor justo com as alterações no valor justo reconhecidas em componente destacado de "ajuste de avaliação patrimonial" no patrimônio líquido, líquido de efeitos tributários, com exceção de eventuais perdas por redução do valor recuperável e juros destes ativos os quais são reconhecidas no resultado. Quando o investimento é alienado ou tem indícios de perda por redução do valor recuperável, o resultado anteriormente acumulado na conta de ajustes ao valor justo no patrimônio líquido é reclassificado para o resultado.

- . Empréstimos e recebíveis: essa categoria inclui empréstimos (operações de crédito), financiamentos e outros recebíveis com ou sem característica de concessão de crédito, com base em sua natureza, independentemente do tipo de tomador e da forma de concessão de crédito. A característica preponderante do grupo de empréstimos e recebíveis é a não existência de mercado ativo, sendo estes mensurados pelo custo amortizado, deduzido por eventual redução no valor recuperável, sendo as receitas deste grupo reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.
- . Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui os instrumentos de dívida, com vencimento fixo e pagamentos fixos ou determináveis, para os quais a Companhia tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(f) Investimentos

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

(g) Imposto de renda e contribuição social

As provisões para o imposto de renda foram constituídas sobre o lucro líquido ajustado conforme legislação fiscal, às alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10%. As provisões para a contribuição social foram constituídas sobre o lucro líquido ajustado conforme legislação fiscal, à alíquota de 9%. Introduzido pela Medida Provisória nº 449 de 03/12/2008, convertida em Lei nº 11.941 de 27/05/2009, a Companhia adotou o Regime Transitório Tributário (RTT), para cálculo das provisões de imposto de renda e contribuição social, eliminado para fins tributários eventuais ajustes contábeis com o objetivo de padronização da contabilidade brasileira às normas internacionais. A Companhia registra os impostos diferidos sobre diferenças temporárias, bem como constitui créditos tributários sobre o prejuízo fiscal e a base negativa de contribuição social, considerando a geração futura de bases tributáveis, com observância às disposições do CPC 32 - "Tributos sobre o lucro".

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.), emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

**Pan Holding S.A.
(Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.)**

**Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma**

(h) Empréstimos

São mensurados pelo custo amortizado, ou seja, atualizados pelas variações monetárias e acrescidos de encargos financeiros conforme disposições contratuais, incorridos até a data do balanço. As variações monetárias e demais encargos são apropriados ao resultado.

(i) Ativos e passivos contingentes

A administração, ao elaborar suas demonstrações financeiras, efetua distinção entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a entidade cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da entidade. Incluem as obrigações presentes da entidade, caso não seja provável que uma saída de recursos que incorporem benefícios econômicos será necessária para a sua liquidação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle da Companhia. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, mas sim divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos.

As demonstrações financeiras da Companhia incluem todas as provisões substanciais em relação às quais se considere que seja grande a possibilidade de que a obrigação tenha de ser liquidada (perda provável). De acordo com as normas contábeis, passivos contingentes (perda possível) não devem ser reconhecidos nas demonstrações financeiras, mas sim divulgados nas notas explicativas.

(j) Uso de estimativas contábeis

A preparação das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas, no melhor de seu julgamento, que afetam os montantes de ativos e passivos, financeiros ou não, receitas e despesas e outras transações, tais como: (i) a estimativa dos créditos tributários ativados; (ii) as taxas de depreciação dos itens do ativo imobilizado e amortizações de intangíveis; (iii) provisões

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.), emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

**Pan Holding S.A.
(Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.)**

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

necessárias para absorver eventuais riscos decorrentes dos passivos contingentes; (iv) provisões técnicas de seguro; (v) provisões para perdas em bens não de uso; (vi) provisão para créditos e arrendamento mercantil de liquidação duvidosa; (vii) perda ao valor recuperável de ativos não financeiros; (viii) estimativa do valor justo de certos instrumentos financeiros. Os valores de eventual liquidação destes ativos e passivos, financeiros ou não, podem vir a ser diferentes dos valores apresentados com base nessas estimativas.

* * *

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Pan Holding S.A. (Nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.), emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Brazilian Mortgages

Companhia Hipotecária

**Laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil
apurado por meio dos livros contábeis
em 30 de junho de 2015**



Laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis

Aos Administradores
Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Dados da firma de auditoria

- 1 PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, sociedade de profissionais estabelecida na capital do Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 61.562.112/0001-20, registrada originalmente no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº 2SP000160/O-5, com seu Contrato Social de constituição registrado no 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, em 17 de setembro de 1956, e alterações posteriores registradas no 2º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, estando a última delas, datada de 19 de janeiro de 2015, registrada no mesmo 2º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo - SP sob o microfilme nº 129.331, em 12 de fevereiro de 2015, representada pelo seu sócio infra-assinado, Sr. Carlos Augusto da Silva, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº M3064660 SSP-MG, inscrito no CPF sob o nº 507.225.816-53 e no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº 1SP 1SP197007/O-2, residente e domiciliado no Estado de São Paulo com escritório no mesmo endereço da representada, nomeada perita pela administração da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (a "Companhia") para proceder à avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 de junho de 2015, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN) apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

Objetivo da avaliação

- 2 A avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 de junho de 2015 da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária tem por objetivo ser parte do processo de incorporação da BMSR II Participações S.A. pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária.

Responsabilidade da administração sobre as informações contábeis

- 3 A administração da Companhia e responsável pela escrituração dos livros e preparação de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN), assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Companhia está descrito no Anexo II do laudo de avaliação.



Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Alcance dos trabalhos e responsabilidade dos auditores independentes

- 4 Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária em 30 de junho de 2015, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico 03/2014 (R1), emitido pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil e aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade por meio do CTA 20/2014 (R1), que prevê a aplicação de procedimentos de exame de auditoria no balanço patrimonial. Assim, efetuamos o exame do referido balanço patrimonial da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que o patrimônio líquido contábil apurado para a elaboração de nosso laudo de avaliação está livre de distorção relevante.
- 5 Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no patrimônio líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração do balanço patrimonial da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

Conclusão

- 6 Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de R\$ 129.735.958,08 (cento e vinte nove milhões, setecentos e trinta e cinco mil, novecentos e cinquenta e oito reais e oito centavos), conforme balanço patrimonial em 30 de junho de 2015, registrado nos livros contábeis e resumido no Anexo I, representa, em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, avaliado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN).

São Paulo, 21 de agosto de 2015


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Carlos Augusto da Silva
Contador CRC 1SP197007/O-2

Anexo I ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Balanço patrimonial sintético
Em 30 de junho de 2015

Ativo	Reais	Passivo e patrimônio líquido	Reais
Circulante e realizável a longo prazo	<u>1.636.608.607,09</u>	Circulante e exigível a longo prazo	<u>1.507.409.545,10</u>
Disponibilidades	5.163.868,34	Depósitos	201.450.000,54
Aplicações interfinanceiras de liquidez	293.256,86	Recursos de aceites e emissão de títulos	1.125.113.315,98
Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos	41.870.524,77	Obrigações por empréstimos	101.929.960,05
Operações de crédito	1.378.685.827,29	Outras obrigações	78.916.268,53
Outros créditos	117.326.573,89	Patrimônio líquido	<u>129.735.958,08</u>
Outros valores e bens	93.268.555,94	Capital social	151.911.000,00
Permanente	<u>536.896,09</u>	Ajustes de avaliação patrimonial	19,90
Investimentos	646,16	Prejuízos acumulados	(22.175.061,82)
Intangível	<u>536.249,93</u>		
Total do ativo	<u><u>1.637.145.503,18</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido	<u><u>1.637.145.503,18</u></u>

*

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Base para elaboração do balanço patrimonial e resumo das principais políticas contábeis

O balanço patrimonial em 30 de junho de 2015 foi preparado com o objetivo da avaliação do patrimônio líquido da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária que tem por objetivo ser parte do processo de incorporação da BMSR II Participações S.A. pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária.

O balanço patrimonial em 30 de junho de 2015 foi elaborado e está apresentado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN).

Na elaboração dessa informação financeira, é necessário utilizar certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como aquelas cujas premissas e estimativas são significativas para o balanço patrimonial, estão divulgadas na Nota 1.1.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação do balanço patrimonial estão apresentadas a seguir.

1.1 Principais práticas contábeis

(a) Caixa e equivalentes de caixa e moeda funcional e de apresentação

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional, cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação seja igual ou inferior a 90 dias e que apresentem risco insignificante de mudança de valor justo, os quais são utilizados pelo Banco para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

O Balanço Patrimonial está apresentado em reais, moeda funcional da Companhia.

(b) Apuração do resultado

As receitas e despesas são apropriadas pelo regime de competência, observando-se o critério *pro rata* dia para aquelas de natureza financeira. Estas de natureza financeira são calculadas com base no método exponencial, exceto aquelas relacionadas com operações no exterior ou a títulos descontados, as quais são calculadas pelo método linear. As operações com taxas pós-fixadas ou indexadas a moedas estrangeiras são atualizadas até a data do balanço pelos índices pactuados.

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são contabilizados pelo valor da aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, com base na taxa de remuneração e em razão da fluência dos prazos dos papéis e ajustados a valor de mercado, quando aplicável. Eles são classificados nas seguintes categorias:

- Títulos para negociação - são títulos e valores mobiliários adquiridos com o propósito de serem ativos e frequentemente negociados, ajustados pelo valor de mercado em contrapartida ao resultado do período;
- Títulos disponíveis para venda - são títulos e valores mobiliários que não se enquadram como para negociação nem como mantidos até o vencimento, ajustados pelo valor de mercado em contrapartida à conta destacada do Patrimônio Líquido, pelo valor líquido dos efeitos tributários. Ganhos e perdas não realizados são reconhecidos no resultado do período, quando efetivamente realizados; e
- Títulos mantidos até o vencimento - são títulos e valores mobiliários para os quais há a intenção e capacidade financeira para sua manutenção em carteira até o vencimento. São avaliados pelo custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos em contrapartida ao resultado do período.

(d) Instrumentos financeiros derivativos

Os instrumentos financeiros derivativos são compostos pelas operações de contratos futuros, *swap* e termo. São classificados de acordo com a intenção da administração, na data da contratação da operação, levando-se em conta se sua finalidade é para proteção contra risco (*hedge*) ou não. As valorizações ou desvalorizações são registradas em contas de receitas ou despesas dos respectivos instrumentos financeiros de acordo com a Circular BACEN nº 3.082/02 e a Carta-Circular BACEN nº 3.026/02, que preveem a adoção dos seguintes critérios:

- Contratos futuros: o processo de marcação a mercado para os contratos futuros, tais como os contratos de juros (DI 1 dia), câmbio (DOL) e cupom cambial (DDI) é definido pelo preço de mercado em formato de Preço Único (PU) que é divulgado diariamente pela BM&FBOVESPA. A partir deste preço, os valores dos ajustes diários são registrados e contabilizados no ativo ou no passivo, sendo apropriados diariamente ao resultado como receita ou despesa;
- *Swap*: são avaliados de acordo com as taxas pactuadas nos respectivos contratos e ajustados ao valor de mercado, sendo o diferencial a receber ou a pagar contabilizados em contas de ativo ou passivo, respectivamente, e apropriados ao resultado como receita ou despesa *pro rata* até a data do balanço. Para a apuração do valor de mercado, foi utilizado o fluxo de caixa futuro, descontado a valor presente pelas curvas de juros futuros, obtidas com base nas informações da BM&FBOVESPA; e

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

- Contratos a termo de moedas: são instrumentos financeiros derivativos de compra ou venda de moeda estrangeira, sem entrega física, negociados em mercado de balcão em uma data futura e a uma paridade anteriormente determinada. A liquidação financeira ocorre pela diferença entre a paridade inicial do contrato e a cotação de referência na data de vencimento. Para a precificação desses contratos foram utilizadas as curvas de juros futuros, obtidas com base nas informações da BM&FBOVESPA.

As operações com instrumentos financeiros derivativos são avaliadas a valor de mercado, contabilizando-se sua valorização ou desvalorização conforme segue:

- Instrumentos financeiros derivativos não considerados como *hedge* em contas de receita ou despesa, no resultado.
- Instrumentos financeiros derivativos considerados como *hedge* de risco de mercado, bem como seus ativos e passivos financeiros relacionados, objeto de *hedge* têm seus ganhos e perdas, realizados ou não realizados, registrados em contas de receitas e despesas, no resultado.

(e) Operações de crédito

As operações de crédito são classificadas de acordo com o julgamento da administração quanto ao nível de risco, que considera a conjuntura econômica, a experiência passada e os riscos específicos e globais em relação à operação, aos devedores e garantidores, com observância dos parâmetros e diretrizes estabelecidos pela Resolução CMN nº 2.682/99, que determina a análise periódica da carteira e sua classificação em nove níveis, sendo "AA" (risco mínimo) e "H" (risco máximo). Adicionalmente, também são considerados, para atribuição dos níveis de riscos dos clientes os períodos de atraso definidos na referida Resolução, assim como a contagem em dobro para as operações com prazo a decorrer superior a 36 meses.

As rendas das operações de crédito vencidas há mais de 60 dias, independentemente de seu nível de risco, somente são reconhecidas como receita quando efetivamente recebidas. As operações classificadas como nível "H" permanecem nessa classificação por 6 meses, quando então são baixadas contra a provisão existente e passam a ser controladas em contas de compensação, não mais figurando no balanço patrimonial da Companhia.

As operações renegociadas são mantidas, no mínimo, no mesmo nível em que estavam classificadas anteriormente à renegociação. As renegociações de operações de crédito que já haviam sido baixadas contra a provisão, e que estavam em contas de compensação, são classificadas como nível "H" e os eventuais ganhos provenientes da renegociação somente são reconhecidos como receita quando efetivamente recebidos. Quando houver amortização significativa de operação de crédito ou quando novos fatos relevantes justificarem a mudança de níveis de risco, poderá ocorrer a reclassificação de operação para categoria de menor risco.

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é apurada em valor suficiente para cobrir prováveis perdas e consideram as normas e instruções do CMN e do BACEN, associadas às avaliações realizadas pela administração na determinação dos riscos de crédito.

Operações de venda ou transferência de ativos financeiros

A partir de 01/01/2012, as operações de venda ou transferência de ativos financeiros são classificadas e registradas conforme segue:

Para o registro contábil da venda ou da transferência de ativos financeiros classificada na categoria operações com transferência substancial dos riscos e benefícios, são observados os seguintes procedimentos:

Em operações de venda de ativos, o ativo financeiro objeto de venda ou de transferência é baixado do título contábil utilizado para registro da operação original. O resultado positivo ou negativo apurado na negociação é apropriado ao resultado do período de forma segregada; e

Em operações de compra de ativos, o ativo financeiro adquirido é registrado pelo valor pago, em conformidade com a natureza da operação original.

Para o registro contábil da venda ou da transferência de ativos financeiros classificada na categoria operações com retenção substancial dos riscos e benefícios, são observados os seguintes procedimentos:

Em operações de venda de ativos, o ativo financeiro objeto da venda ou da transferência permanece, na sua totalidade, registrado no ativo. Os valores recebidos na operação são registrados no ativo, tendo como contrapartida o passivo referente à obrigação assumida e as receitas/despesas são apropriadas de forma segregada ao resultado do período pelo prazo remanescente da operação.

Em operações de compra de ativos, os valores pagos na operação são registrados no ativo como direito a receber e as receitas são apropriadas ao resultado do período, pelo prazo remanescente da operação.

(f) Bens não de uso próprio

São representados basicamente por bens reintegrados e recebidos em dação de pagamento disponíveis para venda, mensurados ao custo e reduzidos ao valor de realização com a constituição de provisão para ajuste ao valor recuperável dos ativos, conforme aplicável.

(g) Despesas antecipadas

São gastos relativos às aplicações de recursos em pagamentos antecipados, cujos benefícios ou prestação de serviços ocorrerão em períodos futuros, sendo tais gastos apropriados ao resultado no período da geração destes benefícios.

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

(h) Demais ativos circulante e realizável a longo prazo

São demonstrados pelo custo, acrescido dos rendimentos, variações monetárias e cambiais incorridas, deduzidos das correspondentes provisões para ajuste a valor de realização, quando aplicável.

(i) Investimentos

Os investimentos são avaliados ao custo de aquisição, deduzido, quando aplicável, da respectiva provisão para perdas e de redução ao valor recuperável.

(j) Imobilizado

Corresponde aos direitos que tenham por objetivo bens corpóreos destinados à manutenção das atividades ou exercidos com essa finalidade, inclusive os decorrentes de operações que transfiram os riscos, benefícios e controles dos bens para a entidade. Estão representados basicamente por imóveis, instalações, benfeitorias em imóveis de terceiros, móveis e equipamentos de uso.

É demonstrado pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada e ajustada por redução ao valor recuperável, quando aplicável. A depreciação é calculada pelo método linear, de acordo com taxas anuais que contemplam o prazo de vida útil-econômica estimada dos bens.

(k) Intangível

Corresponde aos direitos adquiridos que tenham por objeto bens incorpóreos destinados à manutenção da entidade ou exercidos com essa finalidade.

É demonstrado pelo custo de aquisição/formação, deduzido da amortização acumulada e ajustado por redução ao valor recuperável, quando aplicável. Estão representados, basicamente, por gastos com aquisição e desenvolvimentos logísticos. A amortização é calculada pelo método linear, com base nos prazos estimados de sua utilização.

(l) Imposto de renda e contribuição social (ativo e passivo)

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados com base no lucro tributável, ajustado nos termos da legislação pertinente, às alíquotas de 15% acrescida de adicional de 10% sobre o montante do limite fiscal e 9%, respectivamente.

De acordo com a Medida Provisória nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09, as modificações no critério de reconhecimento de receitas, custos e despesas computadas na aplicação do lucro líquido do exercício, introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da referida Medida Provisória, não

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

tem efeitos para fins de apuração do lucro real da pessoa jurídica optante pelo Regime Tributário de Transição (RTT), devendo ser considerados, para fins tributários, os métodos e critérios contábeis vigentes em 31/12/2007. Para fins contábeis, os efeitos tributários da adoção da Lei nº 11.638/07 estão registrados nos ativos e passivos diferidos correspondentes.

(m) Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (*impairment*)

Os ativos não financeiros estão sujeitos à avaliação ao valor recuperável em períodos anuais ou em maior frequência se as condições ou circunstâncias indicarem a possibilidade de perda dos seus valores. Caso uma perda seja detectada, esta é reconhecida no resultado do período quando o valor contábil do ativo exceder o seu valor recuperável, que é apurado da seguinte forma:

- (i) Potencial valor de venda, ou valor de realização deduzido das respectivas despesas; ou
- (ii) Valor em uso calculado pela unidade geradora de caixa.

Unidade geradora de caixa é o menor grupo identificável de ativos que gera fluxos de caixa substancialmente independentes de outros ativos e grupos.

(n) Captações no mercado aberto

São demonstrados pelos valores das exigibilidades e consideram, quando aplicáveis, os encargos exigíveis até a data do balanço, reconhecidos em base *pro rata* dia.

(o) Passivos circulante e exigível a longo prazo

As obrigações, os encargos e os riscos conhecidos ou calculáveis são demonstrados pelo valor atualizado até a data do balanço. As obrigações em moedas estrangeiras são convertidas em moeda nacional pelas taxas de câmbio em vigor na data do balanço, divulgadas pelo BACEN, e as obrigações sujeitas a atualizações monetárias são demonstradas pelo valor atualizado até a data do balanço.

(p) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais (fiscais e previdenciárias)

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e obrigações legais (fiscais e previdenciárias) são efetuados de acordo com os critérios definidos na Resolução CMN nº 3.823/09, que aprovou o Pronunciamento Técnico CPC 25 - "Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes", sendo os principais critérios os seguintes:

- . Ativos Contingentes - não são reconhecidos no Balanço Patrimonial, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não caibam mais recursos;

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

- . Contingências Passivas - são reconhecidas no Balanço Patrimonial quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, e sempre que os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos são divulgados em notas explicativas, quando relevantes, enquanto aqueles classificados como perda remota não são provisionados ou divulgados; e
- . Obrigações legais (fiscais e previdenciárias) - referem-se a demandas judiciais onde estão sendo contestadas a legalidade e a constitucionalidade de alguns tributos e contribuições, que independentemente de avaliação acerca de probabilidade de sucesso, têm os seus montantes reconhecidos integralmente no Balanço Patrimonial.

(q) Uso de estimativas contábeis

A preparação do Balanço Patrimonial exige que a administração efetue estimativa e adote premissas, no melhor de seu julgamento, que afetam os montantes de ativos e passivos, financeiros ou não, receitas e despesas e outras transações, tais como: (i) a estimativa dos créditos tributários ativados; (ii) as taxas de depreciação dos itens do ativo imobilizado e amortizações de intangíveis; (iii) provisões necessárias para absorver eventuais riscos decorrentes dos passivos contingentes; (iv) provisões para perdas em bens não de uso e provisão para créditos de liquidação duvidosa; (v) perda ao valor recuperável de ativos não financeiros; (vi) estimativa do valor justo de certos instrumentos financeiros. Os valores de eventual liquidação destes ativos e passivos, financeiros ou não, podem vir a ser diferentes dos valores apresentados com base nessas estimativas.

(r) Eventos subsequentes

Referem-se a eventos ocorridos entre a data-base do balanço patrimonial e a data de sua aprovação pelos órgãos de administração. São divididos em:

- (i) eventos que originam ajustes, relacionados a condições que já existiam na data-base do balanço patrimonial; e
- (ii) eventos que não originam ajustes, relacionados a condições que não existiam na data-base do balanço patrimonial.

* * *

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

BMSR II Participações S.A.
Laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil
apurado por meio dos livros contábeis
em 30 de junho de 2015



Laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis

Aos Administradores
BMSR II Participações S.A.

Dados da firma de auditoria

- 1 PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, sociedade de profissionais estabelecida na capital do Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 61.562.112/0001-20, registrada originalmente no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº 2SP000160/O-5, com seu Contrato Social de constituição registrado no 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, em 17 de setembro de 1956, e alterações posteriores registradas no 2º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, estando a última delas, datada de 19 de janeiro de 2015, registrada no mesmo 2º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo - SP sob o microfilme nº 129.331, em 12 de fevereiro de 2015, representada pelo seu sócio infra-assinado, Sr. Carlos Augusto da Silva, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº M3064660 SSP-MG, inscrito no CPF sob o nº 507.225.816-53 e no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº 1SP 1SP197007/O-2, residente e domiciliado no Estado de São Paulo com escritório no mesmo endereço da representada, nomeada perita pela administração da BMSR II Participações S.A. (a "Companhia") para proceder à avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 de junho de 2015, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

Objetivo da avaliação

- 2 A avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 de junho de 2015 da BMSR II Participações S.A. tem por objetivo ser parte do processo de cisão e incorporação da Pan Holding S.A. (nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.) pela BMSR II Participações S.A.

Responsabilidade da administração sobre as informações contábeis

- 3 A administração da Companhia é responsável pela escrituração dos livros e preparação de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Companhia está descrito no Anexo II do laudo de avaliação.



BMSR II Participações S.A.

Alcance dos trabalhos e responsabilidade dos auditores independentes

- 4 Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do patrimônio líquido da BMSR II Participações S.A. em 30 de junho de 2015, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico 03/2014 (R1), emitido pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil e aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade por meio do CTA 20/2014 (R1), que prevê a aplicação de procedimentos de exame de auditoria no balanço patrimonial. Assim, efetuamos o exame do referido balanço patrimonial da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que o patrimônio líquido contábil apurado para a elaboração de nosso laudo de avaliação está livre de distorção relevante.
- 5 Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no patrimônio líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração do balanço patrimonial da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

Conclusão

- 6 Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de R\$ 163.831.900,99 (cento e sessenta e três milhões, oitocentos e trinta um mil, novecentos reais e noventa e nove centavos), conforme balanço patrimonial em 30 de junho de 2015, registrado nos livros contábeis e resumido no Anexo I, representa, em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil da BMSR II Participações S.A., avaliado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 21 de agosto de 2015


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Carlos Augusto da Silva
Contador CRC 1SP197007/O-2

Anexo I ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

BMSR II Participações S.A.

Balanco patrimonial sintético em 30 de junho de 2015

Ativo	Reais	Passivo	Reais
Circulante e realizável a longo prazo	<u>780.514,27</u>	Circulante e exigível a longo prazo	<u>14.066,38</u>
Disponibilidades	2.812,37	Outras obrigações	14.066,38
Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos	759.665,72		
Outros créditos	7.036,18	Patrimônio líquido	<u>163.831.900,99</u>
Outros valores e bens	11.000,00	Capital social	155.479.106,69
Permanente	<u>163.065.453,10</u>	Reserva de lucros	37.676.461,63
Investimentos	<u>163.065.453,10</u>	Ajustes de avaliação patrimonial	19,90
		Prejuízos acumulados	<u>(29.323.687,23)</u>
Total do ativo	<u><u>163.845.967,37</u></u>	Total do passivo	<u><u>163.845.967,37</u></u>

*

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da BMSR II Participações S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

BMSR II Participações S.A.

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Base para elaboração do balanço patrimonial e resumo das principais políticas contábeis

O balanço patrimonial em 30 de junho de 2015 foi preparado com o objetivo da avaliação do patrimônio líquido da BMSR II Participações S.A. para fins de cisão e incorporação da Pan Holding S.A. (nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.) pela BMSR II Participações S.A.

O balanço patrimonial em 30 de junho de 2015 foi elaborado e está apresentado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Na elaboração dessa informação financeira, é necessário utilizar certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como aquelas cujas premissas e estimativas são significativas para o balanço patrimonial, estão divulgadas na Nota 1.1.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação do balanço patrimonial estão apresentadas a seguir.

1.1 Principais práticas contábeis

(a) Resultado do período

O resultado do período é apurado segundo o regime de competência.

(b) Instrumentos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: "ativos financeiros para negociação", "ativos financeiros disponíveis para venda", "empréstimos e recebíveis" e "investimentos mantidos até o vencimento". A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

(c) Participação em controladas - custo e/ou valor patrimonial

O investimento em controlada é registrado e avaliado pelo método de equivalência patrimonial, reconhecido no resultado do exercício como receita (ou despesa) operacional. Para efeitos do cálculo da equivalência patrimonial, ganhos ou transações a realizar entre a Companhia e investidas são eliminados na medida da participação da Companhia; perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da BMSR II Participações S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

BMSR II Participações S.A.

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

transação forneça evidências de perda permanente (*impairment*) do ativo transferido. Adicionalmente, as movimentações dos resultados abrangentes da controlada, quando aplicável, são reconhecidas diretamente no patrimônio líquido da Companhia.

Quando necessário, as práticas contábeis da controlada são alteradas para garantir consistência com as práticas adotadas pela Companhia.

(d) Outros ativos e passivos

Os ativos e passivos estão registrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, apropriação de encargos e variações monetárias, de forma *pro rata*.

(e) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real, à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

De acordo com a Medida Provisória nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09, as modificações no critério de reconhecimento de receitas, custos e despesas computadas na aplicação do lucro líquido do exercício, introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da referida Medida Provisória, não terão efeitos para fins de apuração do lucro real da pessoa jurídica optante pelo Regime Tributário de Transição (RTT), devendo ser considerados, para fins tributários, os métodos e critérios contábeis vigentes em 31/12/2007. Para fins contábeis, os efeitos tributários da adoção da Lei nº 11.638/07 estão registrados nos ativos e passivos diferidos correspondentes.

(f) Caixa e equivalentes de caixa e moeda funcional e de apresentação:

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional, moeda estrangeira, aplicações no mercado aberto, aplicações em depósitos interfinanceiros, certificados de depósitos bancários e fundos de renda fixa cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação seja igual ou inferior a 90 dias e que apresentem risco insignificante de mudança de valor justo, os quais são utilizados pela Companhia para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

O balanço patrimonial está apresentado em reais, moeda funcional da Companhia.

(g) Valor recuperável de ativos

A Companhia efetua anualmente a análise sobre a recuperação dos valores registrados no imobilizado e no intangível, a fim de que sejam identificadas evidências de perdas não recuperáveis, quando aplicável.

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da BMSR II Participações S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

BMSR II Participações S.A.

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

(h) Uso de estimativas contábeis

A preparação do Balanço Patrimonial exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas, no melhor de seu julgamento, que afetam os montantes de ativos e passivos, financeiros ou não, receitas e despesas e outras transações, tais como: (i) a estimativa dos créditos tributários ativados; (ii) as taxas de depreciação dos itens do ativo imobilizado e amortizações de intangíveis; (iii) provisões necessárias para absorver eventuais riscos decorrentes dos passivos contingentes; (iv) provisões técnicas de seguro; (v) provisões para perdas em bens não de uso; (vi) provisão para créditos e arrendamento mercantil de liquidação duvidosa; (vii) perda ao valor recuperável de ativos não financeiros; (viii) estimativa do valor justo de certos instrumentos financeiros. Os valores de eventual liquidação destes ativos e passivos, financeiros ou não, podem vir a ser diferentes dos valores apresentados com base nessas estimativas.

* * *

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da BMSR II Participações S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

BMSR II Participações S.A.
Laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil
apurado por meio dos livros contábeis
em 30 de junho de 2015



Laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis

Aos Administradores
BMSR II Participações S.A.

Dados da firma de auditoria

- 1 PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, sociedade de profissionais estabelecida na capital do Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 61.562.112/0001-20, registrada originalmente no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº 2SP000160/O-5, com seu Contrato Social de constituição registrado no 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, em 17 de setembro de 1956, e alterações posteriores registradas no 2º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, estando a última delas, datada de 19 de janeiro de 2015, registrada no mesmo 2º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo - SP sob o microfilme nº 129.331, em 12 de fevereiro de 2015, representada pelo seu sócio infra-assinado, Sr. Carlos Augusto da Silva, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº M3064660 SSP-MG, inscrito no CPF sob o nº 507.225.816-53 e no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº 1SP 1SP197007/O-2, residente e domiciliado no Estado de São Paulo com escritório no mesmo endereço da representada, nomeada perita pela administração da BMSR II Participações S.A. (a "Companhia") para proceder à avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 de junho de 2015, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil - BACEN, apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

Objetivo da avaliação

- 2 A avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 de junho de 2015 da BMSR II Participações S.A. tem por objetivo ser parte do processo de cisão e incorporação da Pan Holding S.A. (nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.) pela BMSR II Participações S.A.

Responsabilidade da administração sobre as informações contábeis

- 3 A administração da Companhia e responsável pela escrituração dos livros e preparação de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN), assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Companhia está descrito no Anexo II do laudo de avaliação.



BMSR II Participações S.A.

Alcance dos trabalhos e responsabilidade dos auditores independentes

- 4 Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do patrimônio líquido da BMSR II Participações S.A. em 30 de junho de 2015, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico 03/2014 (R1), emitido pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil e aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade por meio do CTA 20/2014 (R1), que prevê a aplicação de procedimentos de exame de auditoria no balanço patrimonial. Assim, efetuamos o exame do referido balanço patrimonial da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que o patrimônio líquido contábil apurado para a elaboração de nosso laudo de avaliação está livre de distorção relevante.
- 5 Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no patrimônio líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração do balanço patrimonial da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

Conclusão

- 6 Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de R\$ 130.502.405,97 (cento e trinta milhões, quinhentos e dois mil e quatrocentos e cinco reais e noventa e sete centavos), conforme balanço patrimonial em 30 de junho de 2015, registrado nos livros contábeis e resumido no Anexo I, representa, em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil da BMSR II Participações S.A., avaliado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN).

São Paulo, 21 de agosto de 2015


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Carlos Augusto da Silva
Contador CRC 1SP197007/O-2

Anexo I ao laudo de avaliação do patrimônio líquido
contábil apurado por meio dos livros contábeis
emitido em 21 de agosto de 2015

BMSR II Participações S.A.

Balanço patrimonial sintético
Em 30 de junho de 2015

Ativo	Reais	Passivo	Reais
Circulante e realizável a longo prazo	<u>780.514,27</u>	Circulante e exigível a longo prazo	<u>14.066,38</u>
Disponibilidades	2.812,37	Outras obrigações	14.066,38
Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos	759.665,72		
Outros créditos	7.036,18	Patrimônio líquido	<u>130.502.405,97</u>
Outros valores e bens	11.000,00	Capital social	<u>155.479.106,69</u>
Permanente	<u>129.735.958,08</u>	Reserva de lucros	37.676.461,63
Investimentos	<u>129.735.958,08</u>	Ajustes de avaliação patrimonial	19,90
		Prejuízos acumulados	<u>(62.653.182,25)</u>
Total do ativo	<u><u>130.516.472,35</u></u>	Total do passivo	<u><u>130.516.472,35</u></u>

*

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da BMSR II Participações S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

BMSR II Participações S.A.

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Base para elaboração do balanço patrimonial e resumo das principais políticas contábeis

O balanço patrimonial em 30 de junho de 2015 foi preparado com o objetivo da avaliação do patrimônio líquido da BMSR II Participações S.A para fins de cisão e incorporação da Pan Holding S.A. (nova denominação da Ourinvest Real Estate Holding S.A.) pela BMSR II Participações S.A.

O balanço patrimonial em 30 de junho de 2015 foi elaborado e está apresentado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN).

Na elaboração dessa informação financeira, é necessário utilizar certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como aquelas cujas premissas e estimativas são significativas para o balanço patrimonial, estão divulgadas na Nota 1.1.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação do balanço patrimonial estão apresentadas a seguir.

1.1 Principais práticas contábeis

(a) Resultado do período

O resultado do período é apurado segundo o regime de competência.

(b) Instrumentos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: "ativos financeiros para negociação", "ativos financeiros disponíveis para venda", "empréstimos e recebíveis" e "investimentos mantidos até o vencimento". A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

(c) Participação em controladas - custo e/ou valor patrimonial

O investimento em controlada é registrado e avaliado pelo método de equivalência patrimonial, reconhecido no resultado do exercício como receita (ou despesa) operacional. Para efeitos do cálculo da equivalência patrimonial, ganhos ou transações a realizar entre a Companhia e investidas são eliminados na medida da participação da Companhia; perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da BMSR II Participações S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

BMSR II Participações S.A.

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

transação forneça evidências de perda permanente (*impairment*) do ativo transferido. Adicionalmente, as movimentações dos resultados abrangentes da controlada, quando aplicável, são reconhecidas diretamente no patrimônio líquido da Companhia.

Quando necessário, as práticas contábeis da controlada são alteradas para garantir consistência com as práticas adotadas pela Companhia.

(d) Outros ativos e passivos

Os ativos e passivos estão registrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, apropriação de encargos e variações monetárias, de forma *pro rata*.

(e) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real, à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

De acordo com a Medida Provisória nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09, as modificações no critério de reconhecimento de receitas, custos e despesas computadas na aplicação do lucro líquido do exercício, introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da referida Medida Provisória, não terão efeitos para fins de apuração do lucro real da pessoa jurídica optante pelo Regime Tributário de Transição (RTT), devendo ser considerados, para fins tributários, os métodos e critérios contábeis vigentes em 31/12/2007. Para fins contábeis, os efeitos tributários da adoção da Lei nº 11.638/07 estão registrados nos ativos e passivos diferidos correspondentes.

(f) Caixa e equivalentes de caixa e moeda funcional e de apresentação:

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional, moeda estrangeira, aplicações no mercado aberto, aplicações em depósitos interfinanceiros, certificados de depósitos bancários e fundos de renda fixa cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação seja igual ou inferior a 90 dias e que apresentem risco insignificante de mudança de valor justo, os quais são utilizados pela Companhia para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

O balanço patrimonial está apresentado em reais, moeda funcional da Companhia.

(g) Valor recuperável de ativos

A Companhia efetua anualmente a análise sobre a recuperação dos valores registrados no imobilizado e no intangível, a fim de que sejam identificadas evidências de perdas não recuperáveis, quando aplicável.

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da BMSR II Participações S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

BMSR II Participações S.A.

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

(h) Uso de estimativas contábeis

A preparação do Balanço Patrimonial exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas, no melhor de seu julgamento, que afetam os montantes de ativos e passivos, financeiros ou não, receitas e despesas e outras transações, tais como: (i) a estimativa dos créditos tributários ativados; (ii) as taxas de depreciação dos itens do ativo imobilizado e amortizações de intangíveis; (iii) provisões necessárias para absorver eventuais riscos decorrentes dos passivos contingentes; (iv) provisões técnicas de seguro; (v) provisões para perdas em bens não de uso; (vi) provisão para créditos e arrendamento mercantil de liquidação duvidosa; (vii) perda ao valor recuperável de ativos não financeiros; (viii) estimativa do valor justo de certos instrumentos financeiros. Os valores de eventual liquidação destes ativos e passivos, financeiros ou não, podem vir a ser diferentes dos valores apresentados com base nessas estimativas.

* * *

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da BMSR II Participações S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

BMSR II Participações S.A.
Laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil
apurado por meio dos livros contábeis
em 30 de junho de 2015



Laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis

Aos Administradores
BMSR II Participações S.A.

Dados da firma de auditoria

- 1 PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, sociedade de profissionais estabelecida na capital do Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 61.562.112/0001-20, registrada originalmente no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº 2SP000160/O-5, com seu Contrato Social de constituição registrado no 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, em 17 de setembro de 1956, e alterações posteriores registradas no 2º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo - SP, estando a última delas, datada de 19 de janeiro de 2015, registrada no mesmo 2º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo - SP sob o microfilme nº 129.331, em 12 de fevereiro de 2015, representada pelo seu sócio infra-assinado, Sr. Carlos Augusto da Silva, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº M3064660 SSP-MG, inscrito no CPF sob o nº 507.225.816-53 e no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº 1SP 1SP197007/O-2, residente e domiciliado no Estado de São Paulo com escritório no mesmo endereço da representada, nomeada perita pela administração da BMSR II Participações S.A. (a "Companhia") para proceder à avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 de junho de 2015, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN), apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

Objetivo da avaliação

- 2 A avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 de junho de 2015 da BMSR II Participações S.A. tem por objetivo ser parte do processo de incorporação do seu patrimônio líquido a ser incorporado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária.

Responsabilidade da administração sobre as informações contábeis

- 3 A administração da Companhia e responsável pela escrituração dos livros e preparação de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN), assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Companhia está descrito no Anexo II do laudo de avaliação.



BMSR II Participações S.A.

Alcance dos trabalhos e responsabilidade dos auditores independentes

- 4 Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do patrimônio líquido da BMSR II Participações S.A. em 30 de junho de 2015, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico 03/2014 (R1), emitido pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil e aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade por meio do CTA 20/2014 (R1), que prevê a aplicação de procedimentos de exame de auditoria no balanço patrimonial. Assim, efetuamos o exame do referido balanço patrimonial da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que o patrimônio líquido contábil apurado para a elaboração de nosso laudo de avaliação está livre de distorção relevante.
- 5 Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no patrimônio líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração do balanço patrimonial da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

Conclusão

- 6 Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de R\$ 130.502.405,97 (cento e trinta milhões, quinhentos e dois mil e quatrocentos e cinco reais e noventa e sete centavos), conforme balanço patrimonial em 30 de junho de 2015, registrado nos livros contábeis e resumido no Anexo I, representa, em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil da BMSR II Participações S.A., avaliado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN).

São Paulo, 21 de agosto de 2015

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Carlos Augusto da Silva
Contador CRC 1SP197007/O-2

Anexo I ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

BMSR II Participações S.A.

**Balanco patrimonial sintético
Em 30 de junho de 2015**

	<i>Pro forma - reais</i>		
Ativo	Saldo contábil em BACEN	Parcela cindida da Pan Holding S.A. (1)	Saldo após a incorporação da parcela cindida da Pan Holding S.A. (2)
Circulante e realizável a longo prazo	780.514,27	12.182.244,08	(12.962.758,35)
Disponibilidades	2.812,37	-	(2.812,37)
Títulos e valores mobiliários	759.665,72	-	(759.665,72)
Outros créditos	7.036,18	12.182.244,08	(12.189.280,26)
Outros ativos	11.000,00	-	(11.000,00)
Permanente	129.735.958,08	87.016.029,33	(216.751.987,41)
Investimento	129.735.958,08	-	(129.735.958,08)
Intangível	-	87.016.029,33	(87.016.029,33)
Total do ativo	130.516.472,35	99.198.273,41	(229.714.745,76)
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante e exigível a longo prazo	14.066,38	-	(14.066,38)
Outras obrigações	14.066,38	-	(14.066,38)
Patrimônio líquido	130.502.405,97	99.198.273,41	(229.700.679,38)
Capital	155.479.106,69	122.846.158,98	(278.325.265,67)
Reservas	37.676.461,63	-	(37.676.461,63)
Ajustes de avaliação patrimonial	19,9	-	(19,90)
Prejuízo acumulado	(62.653.182,25)	(23.647.885,57)	86.301.067,82
Total do passivo e patrimônio líquido	130.516.472,35	99.198.273,41	(229.714.745,76)

- (1) Parcela cindida da Pan Holding S.A. ajustada de acordo com as praticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN).
- (2) A incorporação da parcela cindida da Pan Holding S.A. pela BMSR II considera a realização das devidas aprovações nos termos da legislação vigente.

*

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da BMSR II Participações S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

BMSR II Participações S.A.

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Base para elaboração do balanço patrimonial e resumo das principais políticas contábeis

O balanço patrimonial em 30 de junho de 2015 foi preparado com o objetivo da avaliação do patrimônio líquido da BMSR II Participações S.A do processo de cisão desse patrimônio líquido a ser incorporado Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária.

O balanço patrimonial em 30 de junho de 2015 foi elaborado e está apresentado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN).

Na elaboração dessa informação financeira, é necessário utilizar certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como aquelas cujas premissas e estimativas são significativas para o balanço patrimonial, estão divulgadas na Nota 1.1.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação do balanço patrimonial estão apresentadas a seguir.

1.1 Principais práticas contábeis

(a) Resultado do período

O resultado do período é apurado segundo o regime de competência.

(b) Instrumentos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: "ativos financeiros para negociação", "ativos financeiros disponíveis para venda", "empréstimos e recebíveis" e "investimentos mantidos até o vencimento". A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

(c) Participação em controladas - custo e/ou valor patrimonial

O investimento em controlada é registrado e avaliado pelo método de equivalência patrimonial, reconhecido no resultado do exercício como receita (ou despesa) operacional. Para efeitos do cálculo da equivalência patrimonial, ganhos ou transações a realizar entre a Companhia e investidas são eliminados

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da BMSR II Participações S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

BMSR II Participações S.A.

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

na medida da participação da Companhia; perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a transação forneça evidências de perda permanente (*impairment*) do ativo transferido. Adicionalmente, as movimentações dos resultados abrangentes da controlada, quando aplicável, são reconhecidas diretamente no patrimônio líquido da Companhia.

Quando necessário, as práticas contábeis da controlada são alteradas para garantir consistência com as práticas adotadas pela Companhia.

(d) Outros ativos e passivos

Os ativos e passivos estão registrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, apropriação de encargos e variações monetárias, de forma *pro rata*.

(e) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real, à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

De acordo com a Medida Provisória nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09, as modificações no critério de reconhecimento de receitas, custos e despesas computadas na aplicação do lucro líquido do exercício, introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da referida Medida Provisória, não terão efeitos para fins de apuração do lucro real da pessoa jurídica optante pelo Regime Tributário de Transição (RTT), devendo ser considerados, para fins tributários, os métodos e critérios contábeis vigentes em 31/12/2007. Para fins contábeis, os efeitos tributários da adoção da Lei nº 11.638/07 estão registrados nos ativos e passivos diferidos correspondentes.

(f) Caixa e equivalentes de caixa e moeda funcional e de apresentação:

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional, moeda estrangeira, aplicações no mercado aberto, aplicações em depósitos interfinanceiros, certificados de depósitos bancários e fundos de renda fixa cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação seja igual ou inferior a 90 dias e que apresentem risco insignificante de mudança de valor justo, os quais são utilizados pela Companhia para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

O balanço patrimonial está apresentado em reais, moeda funcional da Companhia.

(g) Valor recuperável de ativos

A Companhia efetua anualmente a análise sobre a recuperação dos valores registrados no imobilizado e no intangível, a fim de que sejam identificadas evidências de perdas não recuperáveis, quando aplicável.

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da BMSR II Participações S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.

Anexo II ao laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis emitido em 21 de agosto de 2015

BMSR II Participações S.A.

Notas explicativas da administração ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2015
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

(h) Uso de estimativas contábeis

A preparação do Balanço Patrimonial exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas, no melhor de seu julgamento, que afetam os montantes de ativos e passivos, financeiros ou não, receitas e despesas e outras transações, tais como: (i) a estimativa dos créditos tributários ativados; (ii) as taxas de depreciação dos itens do ativo imobilizado e amortizações de intangíveis; (iii) provisões necessárias para absorver eventuais riscos decorrentes dos passivos contingentes; (iv) provisões técnicas de seguro; (v) provisões para perdas em bens não de uso; (vi) provisão para créditos e arrendamento mercantil de liquidação duvidosa; (vii) perda ao valor recuperável de ativos não financeiros; (viii) estimativa do valor justo de certos instrumentos financeiros. Os valores de eventual liquidação destes ativos e passivos, financeiros ou não, podem vir a ser diferentes dos valores apresentados com base nessas estimativas.

* * *

Este anexo é parte integrante e inseparável do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis da BMSR II Participações S.A., emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com data de 21 de agosto de 2015.