

BVEP Empreendimentos Imobiliários SPE III S.A.

CNPJ 15.549.294/0001-82

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E PERÍODO DE 28 DE MARÇO (INÍCIO DAS ATIVIDADES DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2012 (Em Reais)

		BALANÇOS PATRIMONIAIS						DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS			
Ativo	Nota	2013	2012	Passivo	Nota	2013	2012	Receitas (despesas) operacionais:	Nota	2013	2012
Circulante				Circulante				Gerais e administrativas			
Caixa e equivalentes de caixa	4	9.417.107	349.057	Impostos e contribuições a recolher		15.765	3.831	Resultado financeiro líquido		(87.079)	(551.691)
Estoque de imóveis	5	100.560.336	93.042.538	Total do passivo circulante		15.765	3.831	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		223.005	39.275
Outros ativos		2.860	2.641	Patrimônio líquido	6			Imposto de renda e contribuição social	7	(61.792)	(9.426)
Total do ativo circulante		109.980.303	93.394.236	Capital social		108.368.468	93.912.247	Lucro (prejuízo) do exercício/período		74.133	(521.842)
				Reserva de capital		2.043.779	-	As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras			
				Prejuízos acumulados		(447.709)	(521.842)				
				Total do patrimônio líquido		109.964.538	93.390.405				
				Total do passivo e do patrimônio líquido		109.980.303	93.394.236				
Total do ativo		109.980.303	93.394.236	As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras							

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Capital social	Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Total
Constituição do capital em 28 março de 2012	1.000	-	-	1.000
Aumento de capital	93.911.247	-	-	93.911.247
Prejuízo líquido do período	-	-	(521.842)	(521.842)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	93.912.247	-	(521.842)	93.390.405
Aumento de capital	14.456.221	2.043.779	-	16.500.000
Lucro líquido do exercício	-	-	74.133	74.133
Saldos em 31 de dezembro de 2013	108.368.468	2.043.779	(447.709)	109.964.538

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1 Contexto operacional
a. Objeto social
 A BVEP Empreendimentos Imobiliários SPE III S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital fechado, constituída em 28 de março de 2012. A sede da Companhia está localizada na Praia de Botafogo nº 228, 12º andar, sala 1201 F, parte, Rio de Janeiro. A Companhia tem por propósito específico a aquisição, restauração, construção, reforma, adequação e modernização do imóvel localizado na Rua do Passeio, nº 78 e Rua das Marrecas, nº 07, descrito e caracterizado nas matrículas nºs 26.451 a 26.510 (Rua do Passeio) e nº 26.45 (Rua das Marrecas) do Cartório 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóveis") bem como sua comercialização e administração com o intuito de implantar um edifício comercial de outro padrão ("Empreendimento").

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

a. Base de apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e emanadas das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76, bem como alterações introduzidas com o advento da Lei nº 11.638/07 e Lei 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instrumentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), especificamente o CPC para Pequenas e Médias Empresas (PME), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 30 de abril de 2014.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se mencionado de outra forma nas práticas contábeis descritas a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor nominal das contraprestações pagas em troca de ativos.

c. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras foram apresentadas em reais e casas decimais quando existente foram arredondadas para o valor máximo mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. As principais premissas relativas a fontes de incertezas nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento de obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

Provisões para riscos tributários, cíveis, trabalhistas e outros

A Companhia está sujeita no curso normal dos seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

Atualmente, a Companhia não possui nenhum processo judicial ou administrativo, em matéria cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária ou de direito do consumidor relacionado a ela que seja de seu conhecimento.

3 Principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente nas demonstrações financeiras.

a. Receitas e despesas

A sociedade encontra-se em fase de planejamento e desenvolvimento do empreendimento imobiliário, portanto não apresenta receitas da atividade fim, somente despesas com matérias de consumo, necessárias a sua constituição e manutenção, bem como receitas financeiras as quais foram reconhecidas conforme o regime contábil da competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, para investimento e/ou outros fins. A Companhia considera caixa saldos em conta corrente de movimento, aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeitas a insignificante risco de mudança de valor e resgatáveis em até 90 dias.

c. Estoques

Os estoques são compostos pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo dos estoques é composto do valor pago pelo imóvel adquirido para incorporação imobiliária e acrescido dos gastos com retrofit.

d. Redução ao valor recuperável

Os valores contábeis dos estoques são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida caso o valor contábil exceda o valor recuperável estimado. Perdas de valor são reconhecidas no resultado.

e. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia decorrente de eventos passados e do qual se espera que resultem em benefícios econômicos futuros.

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f. Tributação

Imposto de renda e contribuição social

As provisões de imposto de renda e contribuição social sobre lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação do Lucro Presumido.

No lucro presumido, as alíquotas de Imposto de Renda e Contribuição Social são de 15% e 9%, respectivamente, sobre a base presumida de receita, ou seja, conforme receita correspondente.

Classificação da receita

	Percentual presumido
Arrendamento mercantil	32%
Incorporação imobiliária	8% IR a 12% CS
Receitas financeiras	100%

g. Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

h. Instrumentos financeiros

De acordo com o CPC aplicável às pequenas e médias empresas (PME) o reconhecimento, mensuração e evidenciamento dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia são registrados ao custo amortizado.

A Companhia reconhece, um ativo financeiro por seu valor presente à vista, incluindo o pagamento dos juros, quando aplicável.

A Companhia reconhece títulos de dívidas emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de qualquer custo de transação atribuível. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método de juros efetivos.

4 Caixa e equivalente de caixa

	31/12/2013	31/12/2012
Caixa	100	1.100
Bancos	78.954	278.578
Aplicações financeiras (i)	9.338.053	69.379
	9.417.107	349.057

(*) Refere-se a aplicação no Votorantim Fundo de Investimento em Cotas Plus Referenciado DI, que é de alta liquidez e prontamente conversível em um montante conhecido de caixa e está sujeita a insignificante risco de mudança de valor.

5 Estoques de imóveis

Tipo de projeto: Comercial
 Localidade: Rua do Passeio 78 e Rua das Marrecas, nº 07, Rio de Janeiro-RJ.
 Data de início do projeto: 23/07/2012.
 Tempo de duração da construção do projeto: 891 dias (30/12/2015).
 Percentual de evolução do Retrofit do imóvel: 18%.
 Data prevista de entrega do projeto (Habite-se): Dezembro/2015.

	31/12/2013	31/12/2012
Custo de aquisição do imóvel	90.667.305	90.667.305
Gastos com retrofit	7.474.021	663.857
Adiantamento a fornecedores	707.634	-
ITBI	1.711.376	1.711.376
	100.560.336	93.042.538

Imóvel adquirido em 23 de julho de 2012, através de escritura pública de compra e venda sob o valor de R\$ 90.667.305, com o objetivo de retrofit, locação e venda.

6 Patrimônio líquido

O capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 108.368.468, dividido por 108.368.468 (cento e oito milhões trezentos e sessenta e oito mil quatrocentos e sessenta e oito) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2013, a composição acionária abaixo:

	Nº Ações ordinárias (unidades)	Votos	Integralizado
Acionistas			
Fundo de Investimento em Participações BVEP Plaza	79.457.221	79.457.221	79.457.221
Nigri Construtora Ltda.	28.911.247	28.911.247	28.911.247
	108.368.468	108.368.468	108.368.468

Com o objetivo de melhor atender aos interesses sociais e objetivos da Companhia, os acionistas deliberaram as seguintes alterações societária no exercício de 2013:

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 08 de janeiro de 2013, foi deliberado aumentar o capital da sociedade, de R\$ 93.912.247, totalmente subscrito e integralizado pelo Fundo de Investimento em Participações BVEP Plaza, para R\$ 96.661.190, sendo um aumento portanto, no valor de R\$ 2.748.943, mediante a emissão pela sociedade de 2.748.943, ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. O aumento de capital foi integralizado no valor de R\$ 3.000.000, sendo R\$ 251.057 destinado para reserva de capital decorrente de ágio na subscrição.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02 de maio de 2013, foi deliberado aumentar o capital da sociedade, de R\$ 96.661.190, totalmente subscrito e integralizado pelo Fundo de Investimento em Participações BVEP Plaza, para R\$ 99.807.658, sendo um aumento portanto, no valor de R\$ 3.146.468, mediante a emissão pela sociedade de 3.146.468, ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. O aumento de capital foi integralizado no valor de R\$ 3.500.000, sendo R\$ 353.532 destinado para reserva de capital decorrente de ágio na subscrição.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de outubro 2013, foi deliberado aumentar o capital da sociedade, de R\$ 99.807.658, totalmente subscrito e integralizado pelo Fundo de Investimento em Participações BVEP Plaza, para R\$ 108.368.468, sendo um aumento portanto, no valor de R\$ 8.560.810, mediante a emissão pela sociedade de 8.560.810, ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. O aumento de capital

Coberturas	Limites - (R\$)	Franquia por evento (Participação obrigatória do segurado em caso de sinistro)
Obras civis em construção	45.420.913,40	P.O.S. de 10,00% dos prejuízos indenizáveis, limitada ao mínimo de R\$ 15.000,00
001-Despesas extraordinárias	2.271.045,67	Não há
002-Tumultos, greves e lockout	2.271.045,67	R\$ 15.000,00
004-Manutenção ampla		
Até 06 Meses	45.420.913,40	P.O.S. de 10,00% dos prejuízos indenizáveis, limitada ao mínimo de R\$ 15.000,00
006-Despesas com desentulho do local	2.271.045,67	Não há
		P.O.S. de 10,00% dos prejuízos indenizáveis, limitada ao mínimo de R\$ 1.200,00
007-Equipamentos móveis e estacionários	200.000,00	POR EQUIPAMENTO
010-Danos em consequência de erro de projeto	45.420.913,40	P.O.S. de 10,00% dos prejuízos indenizáveis, limitada ao mínimo de R\$ 15.000,00
011-Propriedades circunvizinhas - Com fundação	2.000.000,00	Danos materiais: R\$ 2.000,00
		Danos por Fundações e serviços correlatos: P.O.S. de 20% dos prejuízos indenizáveis, limitada ao mínimo de R\$ 14.000,00
		P.O.S. de 10,00% dos prejuízos indenizáveis, limitada ao mínimo de R\$ 15.000,00
013-Honorários de perito	100.000,00	
019-Incêndio após o término de obras (Até 30 dias) exceto para reformas/ampliações	45.420.913,40	P.O.S. de 10,00% dos prejuízos indenizáveis, limitada ao mínimo de R\$ 15.000,00
026-Despesas de salvamento e contenção de sinistro	50.000,00	P.O.S. de 20,00% de todas as despesas exclusivamente com Salvamento e Contenção de Sinistro
028-Obras temporárias	200.000,00	P.O.S. de 10,00% dos prejuízos indenizáveis, limitada ao mínimo de R\$ 15.000,00
118-Ferramentas de pequeno e médio porte	100.000,00	P.O.S. de 10,00% dos prejuízos indenizáveis, limitada ao mínimo de R\$ 600,00
		POR FERRAMENTA
Condições de cobertura de responsabilidade civil		
Garantias/Modalidades/ Coberturas contratadas	Importância segurada - (R\$) (Em garantia única)	Franquias por evento (Participação obrigatória do segurador em caso de sinistro)
RC Obras Cíveis e/ou Serviços de Montagem e Instalação de Máquinas e/ou Equipamentos, com extensão de cobertura para:		
- Lucros Cessantes; - RC Cruzada;		
- RC Fundações		
RC Cruzada (até 05 empreiteiros)	R\$ 4.900.000,00	
Danos morais - RC Obras Cíveis e/ou Serviços montagem e instalação de máquinas e/ou equipamentos	R\$ 200.000,00	Sem franquias
Responsabilidade civil empregador	R\$ 200.000,00	Sem franquias
Outros seguros:		Não há

12 Outras informações

A Administração da Companhia efetuou uma avaliação preliminar das disposições contidas na Medida Provisória 627, de 11/11/2013 ("MP 627") e Instrução Normativa 1397 de 16/09/2013, alterada pela IN 1422 de 19/12/2013 ("IN 1397"), bem como vem acompanhando as emendas apresentadas ao texto até sua conversão em Lei, e os respectivos efeitos sobre a Companhia. Dessa forma, as alterações tributárias estão sendo mensuradas e a Companhia aguardará a conversão em Lei para aferição final dos impactos, se houver, em suas demonstrações, bem como sobre a decisão da opção antecipada a partir do ano calendário de 2014, entretanto, com base nesta avaliação preliminar, nenhum efeito relevante é esperado sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

A Diretoria

Contador: Carlos da Silva Ferreira - CRC/RJ 067508

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis

utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **BVEP Empreendimentos Imobiliários SPE III S.A.** em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas.

São Paulo, 30 de abril de 2014



KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Ederson Rodrigues de Carvalho
Contador CRC 1SP199028/O-1

Aos Acionistas e Diretores da

BVEP Empreendimentos Imobiliários SPE III S.A.

Rio de Janeiro - RJ

Examinamos as demonstrações financeiras da **BVEP Empreendimentos Imobiliários SPE III S.A.** ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações de resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e