

**BVEP Empreendimentos Imobiliários SPE III S.A.**  
CNPJ 15.549.294/0001-82

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em Reais)**

**BALANÇOS PATRIMONIAIS**

Ativo	Nota	2014		2013		Passivo Circulante	Nota	2014		2013	
<b>Circulante</b>											
Caixa e equivalente de caixa	4	2.758.033		9.417.107				15.748		15.765	
Estoque de imóveis	5	117.513.144		100.560.336				<b>15.748</b>		<b>15.765</b>	
Outros ativos		25.690		2.860							
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>120.296.867</b>		<b>109.980.303</b>							
						Capital social		140.556.235		108.368.468	
						Reserva de capital		9.593.655		2.043.779	
								(29.737.643)		-	
						Prejuízos acumulados		(131.128)		(447.709)	
						<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>120.281.119</b>		<b>109.964.538</b>	
<b>Tota do ativo</b>		<b>120.296.867</b>		<b>109.980.303</b>		<b>Tota do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>120.296.867</b>		<b>109.980.303</b>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

	Nota	Capital Social				Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	a Integralizar	Reserva de capital			
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2012</b>		<b>93.912.247</b>	-	-	<b>(521.842)</b>	<b>93.390.405</b>	
Aumento de capital		14.456.221	-	2.043.779	-	16.500.000	
Lucro líquido do período		-	-	-	74.133	74.133	
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>6</b>	<b>108.368.468</b>	-	<b>2.043.779</b>	<b>(447.709)</b>	<b>109.964.538</b>	
Aumento de capital	6	32.187.767	(29.737.643)	7.549.876	-	10.000.000	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	316.581	316.581	
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>6</b>	<b>140.556.235</b>	<b>(29.737.643)</b>	<b>9.593.655</b>	<b>(131.128)</b>	<b>120.281.119</b>	

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 dos imóveis localizados na Rua do Passeio, nº 78 e na Rua das Marrecas, nº 07, descritos e caracterizados nas matrículas nº 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"), com o intuito de implantar um edifício comercial de alto padrão ("Empreendimento"). Após a conclusão do desenvolvimento, o imóvel será vendido, podendo ser previamente locado.

**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 15 de maio de 2015.

**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 das 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 materiais 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. Estoque**  
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 construção.

**d. Redução ao valor recuperável**  
Os valores contábeis dos estoques são revisados 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**  
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 evidênciação 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.

	31/12/2014	31/12/2013
Caixa	100	100
Bancos	23.502	78.954
Aplicações financeiras (i)	2.734.431	9.338.053
	<b>2.758.033</b>	<b>9.417.107</b>

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

**5 Estoques de imóveis**  
**• Tipo de projeto:** Comercial  
**• Localidade:** Rua do Passeio, 78 e Rua das Marrecas, 7, 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 que já foi construído do projeto:** 34%.  
**• Data prevista de entrega do projeto (Habite-se):** Dezembro/2015.

	31/12/2014	31/12/2013
Custo de aquisição do imóvel	90.667.305	90.667.305
Construção	22.432.538	7.474.021
Adiantamento a fornecedores	2.701.925	707.634
ITBI	1.711.376	1.711.376
	<b>117.513.144</b>	<b>100.560.336</b>

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 a intenção de construção, locação e venda.  
O valor dos estoques é avaliado para fins de redução ao valor recuperável (*impairment*). A avaliação é efetuada através de laudos específicos efetuados por especialistas. O valor foi obtido na data-base de 31 de dezembro de 2014, e não existia expectativa de perda em relação ao valor recuperável a ser registrado nas demonstrações financeiras.

	31/12/2014	31/12/2013
<b>Patrimônio líquido</b>		
Em 2013, o capital social integralizado da Companhia era de R\$ 108.368.468,00 dividido em 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 2014, a composição acionária abaixo:		
<b>Nº ações ordinárias (unidades)</b>	<b>Votos</b>	<b>Integralizado A Integralizar</b>
Fundo de Investimento em Participações BVEP Plaza	111.644.988	92.192.655
Nigri Construtora Ltda.	28.911.247	28.911.247
	<b>140.556.235</b>	<b>121.103.902</b>

	Limites - (R\$)	Franquia por evento (participação obrigatória do segurado em caso de sinistro)
<b>Coberturas</b>		
Obras Cíveis 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	<b>Não há</b>
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	<b>Não há</b>
007-Equipamentos Móveis e Estacionários	200.000,00	P.O.S. de 10,00% dos prejuízos indenizáveis, limitada ao mínimo de R\$ 1.200,00 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
013-Honorários de Perito	100.000,00	P.O.S. de 10,00% dos prejuízos indenizáveis, limitada ao mínimo de R\$ 15.000,00
019-Incendio 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

	Importância Segurada - (R\$)	Franquias por Evento (Participação Obrigatória do Segurador em Caso de Sinistro)
<b>Garantias/Modalidades/ Coberturas Contratadas</b>	<b>(Em Garantia Única)</b>	
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 por serviços de fundações e correlatos: P.O.S. de 20% dos prejuízos com mínimo de R\$ 14.000,00 (Aplicável por imóvel, por evento e por reclamante). Demais danos: P.O.S. de 10% dos prejuízos com mínimo de R\$ 15.000,00 (Aplicável por imóvel, por evento e por reclamante).
Danos Morais - RC Obras Cíveis e/ou Serviços Montagem e Instalação de Máquinas e/ou Equipamentos	R\$ 200.000,00	Sem franquia
Responsabilidade Cível Empregador	R\$ 200.000,00	Sem franquia
Outros Seguros:	Não Há	

**A Diretoria**  
**Contador: Carlos da Silva Ferreira - CRC/RJ 067508**

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

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 2014 e as respectivas demonstrações do 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 demais notas explicativas.  
**Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras**  
A administração da Companhia é responsável pela elaboração e pela adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis para as pequenas e médias empresas, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

**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

**DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS**

	Nota	2014	2013
<b>Receitas (despesas) operacionais:</b>			
Gerais e administrativas		(88.753)	(87.079)
Resultado financeiro líquido		581.914	223.005
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>493.161</b>	<b>135.925</b>
Imposto de renda e contribuição social	7	(176.580)	(61.792)
<b>Lucro líquido do exercício/período</b>		<b>316.581</b>	<b>74.133</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS ABRANGENTES**

	2014	2013
Lucro do exercício/período	316.581	74.133
<b>Lucro abrangente total</b>	<b>316.581</b>	<b>74.133</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA**

	2014	2013
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	493.161	135.925
Provisão do imposto de renda e da contribuição social	(176.580)	(61.792)
<b>Varição de ativos e passivos operacionais</b>		
Estoques	(16.952.809)	(7.517.798)
Outros ativos	(22.830)	(219)
Impostos e contribuições a recolher	(17)	11.934
<b>Caixa líquido aplicado pelas atividades operacionais</b>	<b>(16.659.075)</b>	<b>(7.431.950)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Aumento de capital social	10.000.000	16.500.000
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento</b>	<b>10.000.000</b>	<b>16.500.000</b>
<b>Aumento/(Redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(6.659.075)</b>	<b>9.068.050</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	9.417.107	349.057
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2.758.033	9.417.107
<b>Aumento/(Redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(6.659.075)</b>	<b>9.068.050</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

de capital foi integralizado no valor de R\$ 10.000.000,00, sendo R\$ 2.016.499 destinado para reserva de capital decorrente de ágio na subscrição. O saldo remanescente será integralizado em até 24 meses a contar de 10 de julho de 2014.

**7 Imposto de renda e contribuição social**  
A Companhia é optante do regime tributário do lucro presumido. Abaixo o resumo a apuração:

	31/12/2014	31/12/2013
	IRPJ	CSLL
Receita financeira	581.914	581.914
<b>Total de receitas</b>	<b>581.914</b>	<b>581.914</b>
Presunção	100%	100%
<b>Base de tributação</b>	<b>581.914</b>	<b>581.914</b>
Alíquota dos impostos	15%	9%
Adicional	10%	10%
<b>Imposto devido</b>	<b>124.208</b>	<b>52.372</b>

O IRPJ devido foi totalmente compensado com o IR retido sobre os rendimentos de aplicação financeira.

**8 Provisão para litígios e depósitos judiciais**  
A Administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

**9 Instrumentos financeiros**

**Considerações gerais**  
Os valores de mercado dos ativos e passivos financeiros foram determinados com base em informações de mercado disponíveis e metodologias de valorização apropriadas. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologia de estimativa poderão ter um efeito diferente nos valores estimados de mercado. Baseada nessa estimativa, a Administração entende que o valor contábil dos instrumentos financeiros equivale aproximadamente ao seu valor de mercado, conforme descrito abaixo:  
Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, o principal instrumento financeiro da Companhia é:

• Caixa e Equivalente de Caixa - saldos de bancos contas-correntes e aplicações financeiras são apresentados a valor contábil que equivale ao valor de mercado.

**10 Partes relacionadas**  
São consideradas como partes relacionadas, o Fundo de Investimento em Participações BVEP Plaza e a Nigri Construtora Ltda., seus controladores e empresas controladas e coligadas.  
Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, as operações realizadas com partes relacionadas envolvem apenas as aplicações em Fundo de Investimento que é administrado por substituição do Grupo Votorantim, sendo realizada em condições usuais de mercado.

**11 Cobertura de seguros**

A companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.  
Em 31 de dezembro de 2014, o limite máximo de responsabilidades é de R\$ 52.413.004, conforme composição abaixo:  
• **Local do Risco:** Rua do Passeio, 78 - Centro - Rio de Janeiro/RJ  
**Berkley Internacional do Brasil Seguros S.A.**  
**Dados da Apólice: 1006700009732**

Vigência: Das 24h do dia 17/05/2013 às 24h do dia 15/06/2015  
Vigência Principal: Das 24h do dia 17/05/2013 às 24h do dia 15/06/2015

**Condições de Cobertura de Riscos de Engenharia**

	Limites - (R\$)	Franquia por evento (participação obrigatória do segurado em caso de sinistro)
<b>Coberturas</b>		
Obras Cíveis em Construção	45.420.913,40	P.O.S. de 10,00% dos prejuízos indenizáveis, limitada ao mínimo de R\$ 15.000,00
001-Des		