

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2012

Senhores Acionistas,
 Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras da BV Empreendimentos e Participações S.A., relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011, acompanhadas das Notas Explicativas e do parecer dos auditores independentes.

autorizações governamentais ou do exercício de profissão regulamentada e a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como sócia, quotista ou acionista, bem como em fundos de investimento em participação regulamentados pela CVM.

No encerramento do exercício de 2012, a BV Empreendimentos e Participações S.A. registrou Lucro líquido de R\$ 49,1 milhões (R\$ 22,7 milhões em 2011). Já o patrimônio líquido evoluiu de R\$ 464,4 milhões no encerramento de 2011 para R\$ 501,4 milhões no mesmo período de 2012, representando crescimento de 8,0%.

Aos acionistas da BV Empreendimentos e Participações S.A. é assegurado um dividendo mínimo obrigatório, correspondente a 25% do Lucro de cada período, deduzido da reserva legal. Conforme Ata de Reunião de Diretoria de 28 de junho de 2013, a Administração propôs a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios sobre o Lucro do exercício de 2012 no valor de R\$ 11,7 milhões e dividendos adicionais no valor de R\$ 12,4 milhões. Agradecemos aos nossos acionistas, clientes e parceiros pelo sucesso alcançado em 2012.

São Paulo, 11 de outubro de 2013.

A Diretoria

Ativo	Nota	Individual		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
Circulante		196.294	48.041	277.991	180.047
Caixa e equivalentes de caixa	5	20	51	1.888	22.023
Ativos financeiros	6	166.740	28.396	166.740	28.396
Ativos tributários correntes	7	4.675	1.413	4.484	1.413
Ativos tributários diferidos	8	-	89	-	89
Dividendos a receber	9	5.682	776	5.682	776
Outros ativos	10	19.177	17.316	99.197	127.350
Não circulante		348.603	408.917	287.861	324.552
Ativos financeiros	6	-	-	348	320
Participações em empreendimentos	11	348.603	408.917	234.982	324.232
Ativos não financeiros mantidos para venda	12	-	-	52.531	-
Total do ativo		544.897	456.958	565.852	504.599

Passivo	Nota	Individual		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
Circulante		51.756	1.260	37.664	13.326
Passivos financeiros ao custo amortizado	13	-	-	1.822	-
Passivos tributários correntes	7	42	14	45	25
Passivos tributários diferidos	8	7.412	-	7.412	-
Dividendos a pagar	15c	11.663	-	11.663	-
Outros passivos	14	32.639	1.246	16.722	13.301
Não circulante		-	-	26.783	26.896
Passivos financeiros ao custo amortizado	13	-	-	26.568	26.289
Outros passivos	14	-	-	215	607
Total do Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		493.141	455.698	493.141	455.698
Capital social	15a	428.600	428.600	428.600	428.600
Reservas de Lucros	15b	52.172	65.458	52.172	65.458
Dividendos adicionais propostos	15c	12.369	-	12.369	-
Prejuízos acumulados	-	-	(38.360)	-	(38.360)
Total do Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controladores		-	-	8.264	8.679
Total do passivo		544.897	456.958	565.852	504.599

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

Saldos em 31 de dezembro de 2010	Capital Social	Reservas Legais	Reservas de Lucros Expansão	Dividendos adicionais propostos	Lucros ou Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido dos sócios da controladora	Participação dos não controladores no pat. liq. das controladas	Patrimônio líquido consolidado	
								2012	2011
178.600	4.410	85.933	-	-	-	268.943	-	268.943	-
300.000	-	-	-	-	-	300.000	8.754	308.754	-
(50.000)	-	-	-	-	-	(50.000)	-	(50.000)	-
-	-	(85.933)	-	-	85.933	-	-	-	85.933
-	-	-	-	-	(85.933)	-	-	-	(85.933)
-	-	-	-	-	22.688	-	(75)	-	22.613
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	3.052	-	-	-	(3.052)	-	-	-	-
-	-	57.996	-	-	(57.996)	-	-	-	-
428.600	7.462	57.996	-	-	(38.360)	455.698	8.679	464.377	-
-	-	(15.741)	-	-	15.741	-	-	-	-
-	-	-	-	-	49.106	49.106	(415)	-	48.691
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	2.455	-	-	-	(2.455)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(11.663)	(11.663)	-	-	(11.663)
-	-	-	-	12.369	(12.369)	-	-	-	-
428.600	9.917	42.255	-	-	12.369	493.141	8.264	501.405	-

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS (Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional
 A Companhia tem por objetivo social, principalmente, a participação em empreendimentos ou incorporações imobiliárias, a prestação de serviços de consultoria, planejamento e assessoria empresarial, de qualquer natureza, que não dependam de registros ou autorizações governamentais ou do exercício de profissão regulamentada e a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como sócia, quotista ou acionista, bem como em fundos de investimento em participação regulamentados pela CVM. A Companhia atua como fornecedora de capital em empreendimentos ou incorporações imobiliárias para obter benefício econômico sobre as vendas dos projetos imobiliários construídos. O objetivo dessa estrutura é exclusivamente para venda das unidades imobiliárias dos empreendimentos, com o encerramento das atividades previsto após a venda total das unidades imobiliárias, tendo como principal retorno ao final do projeto o recebimento da distribuição do caixa resultante das vendas dos empreendimentos imobiliários. As controladas consolidadas tem como principal objetivo a incorporação, exploração comercial e a administração de imóveis.

Em face da característica dessas participações e investimentos, esses recursos são apresentados como ativos não circulante já que a intenção inicial da Administração é de não negociá-los no curto prazo.

Em 31 de maio de 2011, o Banco Votorantim S.A. cedeu e transferiu ao BVIA Fundo de Investimento em Participações as ações da Companhia, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza, juntamente com todos e quaisquer direitos e vantagens inerentes a estas ações.

O preço certo e ajustado pela compra das quotas foi de R\$ 330.395. Após essa operação, o Capital Social, totalmente subscrito e integralizado, de R\$ 378.600, dividido em 378.600.000 ações ordinárias, sem valor nominal, passa a ser na sua totalidade de propriedade do BVIA Fundo de Investimento em Participações.

As operações são conduzidas no contexto de um conjunto de instituições que atuam integralmente, inclusive em relação ao gerenciamento de riscos. Os benefícios dos serviços prestados entre essas instituições e os custos da estrutura operacional e administrativa são absorvidos segundo a praticabilidade e a razoabilidade de lhes serem atribuídos em conjunto ou individualmente.

2 Apresentação das Demonstrações Financeiras
a. Declaração de conformidade
 As Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas conforme as disposições previstas na legislação societária vigente, tendo a sua base de preparação as práticas contábeis adotadas no Brasil.

b. Base de reconhecimento e mensuração
 As compras e as vendas regulares de instrumentos financeiros são reconhecidas na data de negociação - data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo.

Os instrumentos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham expirado ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade do instrumento financeiro. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na Demonstração do Resultado em receitas/despesas financeiras no exercício em que ocorrem.

Os valores justos dos ativos financeiros com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra e venda. Se o mercado de um ativo financeiro não estiver ativo, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela Administração.

A Companhia avalia, regularmente, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros indique perda por redução ao seu valor recuperável.

c. Moeda funcional e moeda de apresentação
 Essas Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d. Estimativas contábeis e julgamento
 A elaboração de Demonstrações Financeiras requer que a Administração use de julgamento na determinação e registro de estimativas contábeis. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliação de ativos e passivos financeiros pelo seu valor justo, análise de risco de crédito para avaliação da provisão para perdas por redução no valor recuperável, assim como da análise sobre os passivos contingenciais. A Administração revisa as estimativas e premissas regularmente.

A Administração, na análise dos ativos e passivos financeiros, registrados em 31 de dezembro de 2012, julgou que a Companhia pode sofrer alterações nos saldos contábeis das aplicações em Ações de Cias. Abertas por entender ser o ativo financeiro com maior volatilidade. O ativo foi constituído em abril/2013.

e. Base de consolidação
 As Demonstrações Financeiras consolidadas compreendem a BV Empreendimentos e Participações S.A. e suas controladas, a seguir relacionadas:

Controladas diretas no País	Percentual de participação	
	31/12/2012	31/12/2011
Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	80,00%	80,00%
IRE República Empreendimento Imobiliário S.A.	100,00%	100,00%
BVEMP Empreend. Imobiliário SPE I	100,00%	-
BVEMP Empreend. Imobiliário SPE II	100,00%	-

A posição patrimonial e de resultado das controladas diretas no País, Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. e IRE República Empreendimento Imobiliário S.A., estão apresentadas na nota explicativa nº 10.

f. Investimentos em coligadas
 Uma coligada é uma entidade sobre a qual a Companhia possui influência significativa e que não se configura como uma controlada nem uma participação em um empreendimento sob controle comum (*joint venture*). Influência significativa é o poder de participar nas decisões sobre as políticas financeiras e operacionais da investida, sem controlar de forma individual ou em conjunto essas políticas.

g. Operações controladas em conjunto
 Uma operação controlada em conjunto é uma operação na qual cada empreendedor utiliza seus próprios ativos com o objetivo de executar a operação em conjunto. As Demonstrações Financeiras consolidadas incluem os ativos que a Companhia controla e os passivos incorridos durante o curso das atividades da operação em conjunto, as despesas incorridas pela Companhia e sua participação nas receitas geradas pela operação em conjunto.

h. Transações eliminadas na consolidação
 Saldos e transações intragrupo ou quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das Demonstrações Financeiras consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com companhias investidas, registrados por equivalência patrimonial, são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

i. Normas e interpretações que entram em vigor no exercício findo em 31 de dezembro de 2012
a. Alteração do CPC 40 - Instrumentos Financeiros - Em Outubro de 2010 foi emitida uma alteração nesse pronunciamento requerendo divulgações adicionais sobre transferências de ativos financeiros com riscos remanescentes. Essa alteração não resultou em impactos nas Demonstrações Financeiras.

b. Alteração do CPC 32 - Tributos sobre o Lucro - Em Dezembro de 2010 foi emitida uma alteração nesse pronunciamento inserindo uma exceção na mensuração dos ativos e passivos de impostos diferidos, referente a investimentos em propriedades mensuradas pelo valor justo. Essa alteração no pronunciamento não gerou impacto nas Demonstrações Financeiras consolidadas.

c. CPC 33 (R1) - Benefícios a empregados - O pronunciamento tem o objetivo de estabelecer a contabilização e a divulgação dos benefícios concedidos aos empregados. O pronunciamento não gera impacto nas Demonstrações Financeiras uma vez que a Companhia não tem funcionários.

j. Normas e interpretações que entrarão em vigor após o exercício findo em 31 de dezembro de 2012
 Os pronunciamentos a seguir entrarão em vigor para períodos após a data destas Demonstrações Financeiras consolidadas e não foram adotados antecipadamente:

- CPC 36 (R3)** - Demonstrações Consolidadas - O pronunciamento altera o princípio atual, identificando o conceito de controle como fator determinante para uma entidade ser consolidada. Não é efetivo até 1º de janeiro de 2013. Os possíveis impactos decorrentes da adoção do pronunciamento estão sendo avaliados.
- CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto** - O pronunciamento fornece uma abordagem diferente para análises de *Joint Arrangements* com foco maior nos direitos e obrigações dos acordos, do que nas formas legais. O CPC 19 divide os *Joint Arrangements* em duas formas: *Joint Operations* e *Joint Ventures*, de acordo com os direitos e as obrigações das partes. Para investimentos em *Joint Ventures*, a consolidação proporcional não é mais permitida. Não é efetivo até 1º de janeiro de 2013. Os possíveis impactos decorrentes da adoção do pronunciamento estão sendo avaliados.
- CPC 45 - Divulgação de Participações em Outras Entidades** - O pronunciamento inclui novas exigências de divulgação de todas as formas de investimento em outras entidades, tal como *Joint Arrangements*, associações e sociedades de propósitos específicos. Não é efetivo até 1º de janeiro de 2013. Os possíveis impactos decorrentes da adoção do pronunciamento estão sendo avaliados.
- CPC 46 - Mensuração ao Valor Justo** - O pronunciamento tem como objetivo um maior alinhamento entre as normas internacionais e a contabilização fiscal, aumentando a consistência e diminuindo a complexidade das divulgações, utilizando definições precisas de valor justo. Não é efetivo até 1º de janeiro de 2013. Os possíveis impactos da adoção do pronunciamento estão sendo avaliados.

k. Retificação de erro
 Os valores correspondentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, originalmente apresentados nas Demonstrações Financeiras daquele exercício, estão sendo representados em conformidade com o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis, conforme demonstrado a seguir:

Ativo	Saldo divulgado		Saldo ajustado
	anteriormente	Ajustes	
Circulante - Dividendos a receber	39.419	(38.643) (a)	776
Circulante - Outros ativos	16.178	1.138 (b) (c)¹	17.316
Patrimônio líquido	409.772	(855) (b)² (c)²	408.917
Prejuízos acumulados	-	(38.360) (a) (b) (c)	(38.360)
Efeito no Patrimônio líquido	494.058	(38.360) (a) (b) (c)	455.698
Resultado	-	-	-
Resultado de participações em empreendimentos	59.735	(38.360) (a) (b) (c)	21.375
Efeito no resultado	61.048	(38.360) (a) (b) (c)	22.688

Detalhamento dos ajustes do Balanço Patrimonial de 31 de dezembro de 2011:

- (a) R\$ (38.643) - Baixa de dividendos a receber (dividendo adicional proposto) não deliberados pelos sócios da coligada IFA Empreendimentos Imobiliários S.A. em contrapartida à rubrica "Resultado de participações em empreendimentos", devido ao reconhecimento em duplicidade dos valores no Balanço de 31 de dezembro de 2011;
- (b) Apropriação em resultado da diferença de equivalência patrimonial para adequada apresentação dos saldos registrados em Participações em Empreendimentos no montante de R\$ (248)¹ e baixa

de Adiantamento para futuro aumento de Capital de valores já integralizados no montante de R\$ (1.225)² referentes ao investimento na coligada Phaser Incorporação SPE Ltda., devido ao reconhecimento em duplicidade dos valores no "Resultado de participações em empreendimentos" na Demonstração do Resultado de 31 de dezembro de 2011;

- (c) Apropriação em resultado da diferença de equivalência patrimonial para adequada apresentação dos saldos registrados em Participações em Empreendimentos no montante de R\$ (607)¹ e registro de adiantamento para futuro aumento de Capital no montante de R\$ 2.363² referentes ao investimento na controlada Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários, devido à baixa indevida dos valores de adiantamento para futuro aumento de Capital no Balanço de 31 de dezembro de 2011 e inclusão do "Resultado de participações em empreendimentos" na Demonstração do Resultado de 31 de dezembro de 2011.

5 Composição de caixa e equivalentes de caixa

	Individual		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Depósitos bancários	20	51	1.071	95
Aplicações financeiras	-	-	1.787	21.968
Total	20	51	1.888	22.023

RECEITAS / (DESPESAS) FINANCEIRAS	Nota	Individual		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
Receitas / (Despesas) financeiras	11	26.911	4.379	25.294	4.387
Resultado de participações em empreendimentos	11	21.236	21.375	23.212	21.681
Outras receitas operacionais	18	28.480	67	30.282	67
Lucro bruto		76.627	25.821	78.788	26.135
Outras despesas administrativas	19	(12.860)	(2.198)	(12.978)	(2.200)
Despesas tributárias	20	(340)	(33)	(354)	(33)
Outras despesas operacionais	21	-	(262)	(1.543)	(649)
Resultado antes da tributação sobre o Lucro		63.427	23.328	63.913	23.553
Impostos e contribuições		(14.321)	(640)	(15.222)	(640)
Impostos e contribuições sobre a renda correntes	22	(6.820)	(729)	(7.721)	(729)
Impostos e contribuições sobre a renda diferidos	22	(7.501)	(89)	(7.501)	(89)
Resultado líquido do exercício atribuível aos acionistas controladores		49.106	22.688	48.691	22.613
Participação de acionistas não controladores		-	-	415	75
Lucro líquido do exercício		49.106	22.688	49.106	22.688
Lucro líquido por ação - R\$		0,10	0,05	-	-

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (Em milhares de Reais)

Lucro líquido do exercício	Nota	Individual		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
Lucro líquido do exercício		49.106	22.688	49.106	22.688
Resultado abrangente total		49.106	22.688	49.106	22.688
Atribuível aos		49.106	22.688	48.691	22.613
Acionistas controladores		49.106	22.688	48.691	22.613
Acionistas não controladores		-	-	415	75

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (Em milhares de Reais)

Fluxos de caixa das atividades operacionais	Nota	Individual		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
Lucro líquido		49.106	22.688	49.106	22.688
Ajustes ao Lucro líquido:		(43.035)	(21.375)	(45.011)	(21.681)
Ajuste ao valor justo de ações de cia. aberta		(21.799)	-	(21.799)	-</

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS (Em milhares de Reais)

11 Participações em empreendimentos

	Valor do investimento				Resultado de equivalência	Outros	Valor do investimento 31/12/2012	Tipo de participação	% Participação	
	31/12/2012	Aquisição	Alienação	Dividendos					2012	2011
Queiroz Galvão Sabia Empreend.	3.631	-	(1.600)	(337)	841	-	2.535	Coligada	40,00	40,44
Vista Alegre Empreendimentos	2.593	-	(2.100)	(895)	920	-	918	Coligada	20,00	20,00
Colméia Life Tower Empreend.	1.016	-	(1.015)	(1)	81	-	41	Controlada em conjunto	50,00	50,00
Advento Empreend. Imob. S.A.	4.529	-	(3.995)	(560)	1.192	-	766	Controlada em conjunto	50,00	50,00
Alfa Empreend. Imobiliário S.A.	(a) 66.112	-	-	(4.853)	4.704	14.371	38.334	Coligada	25,00	25,00
Castelblanco Empreend. Imob.	(b) 17.425	19	-	(751)	9.867	-	26.560	Coligada	26,76	26,76
Salavery Empreend. Imob.S.A.	11.605	-	-	(1.130)	6.026	-	16.501	Controlada em conjunto	50,00	50,00
Colméia Capim Macio Empreend.	2.874	-	-	(1.128)	(120)	-	1.626	Controlada em conjunto	50,00	50,00
Cia. Locação das Américas	(c) 110.269	-	(110.269)	-	-	-	-	Coligada	-	34,62
NS Empreend. Imob. Nordeste	(d) 6.575	12.889	-	-	2.644	-	22.108	Controlada em conjunto	70,00	35,00
Joaquim Antunes Empreend. Imob.	1.818	1.250	-	(151)	530	-	3.447	Controlada em conjunto	50,00	50,00
Diálogo Ibiapava Empreend. Imob.	3.939	836	-	-	(296)	-	4.479	Controlada em conjunto	50,00	50,00
Tolle Empreend. Imobiliário S.A.	3.631	2.140	-	-	(516)	-	5.255	Coligada	40,00	40,00
Phaser Incorporação SPE Ltda.	(e) 31.315	4.809	(4.514)	-	(2.381)	(1.225)	28.004	Coligada	30,00	50,00
Phaser Incorporação SPE Ltda.	49.973	15.024	-	-	(319)	-	64.678	Controlada	100,00	100,00
IRE República Empreend. Imob.	34.712	16.776	(3.253)	-	(1.657)	2.363	48.941	Controlada	80,00	80,00
Ramã SPE Empreendimentos Imob.	4.083	3.401	-	-	(117)	-	7.367	Controlada em conjunto	50,00	50,00
Villagio Pompéia Empreend. Imob.	2.817	3.992	-	-	(73)	-	6.736	Controlada em conjunto	60,00	50,00
BVEP Empreend. Imobiliário SPE I	-	1	-	-	-	-	1	Controlada	100,00	-
BVEP Empreend. Imobiliário SPE II	-	1	-	-	-	-	1	Controlada	100,00	-
BVEP Empreend. Imobiliário SPE III	-	65.001	(65.001)	-	-	-	-	Coligada	-	-
NS Empreend. Imobiliário 10 S.A.	(f) -	20.755	-	-	-	-	20.755	Coligada	40,00	-
Windsor Investimentos Imob.	(h) 50.000	-	-	-	-	-	50.000	Coligada	5,51	6,10
Total - Individual	408.917	146.894	(191.748)	(52.206)	21.236	15.509	348.603			
BVEP Empreend. Imobiliário SPE I	-	(1)	-	-	-	-	(1)			
BVEP Empreend. Imobiliário SPE II	-	(1)	-	-	-	-	(1)			
IRE República Empreend. Imob.	(49.973)	(15.024)	-	-	319	-	(64.678)			
Sen. Dantas Empreendimento Imob.	(34.712)	(16.776)	3.253	-	1.657	(2.363)	(48.941)			
Total - Consolidado	324.232	115.092	(188.495)	(52.206)	23.212	13.146	234.982			

(a) Na aquisição das ações da Alfa Empreend. Imobiliário S.A. foi pago ágio no montante de R\$ 23.193, o qual está fundamentado na previsão de resultados futuros.

(b) Na aquisição das ações da Castelblanco Empreend. Imob. foi pago ágio no montante de R\$ 2.196, o qual está fundamentado na previsão de resultados futuros.

(c) Em 27 de fevereiro de 2012, a Companhia de Locação das Américas protocolou, perante a CVM, pedido de registro de oferta pública primária e secundária de distribuição de ações. Em 29 de fevereiro ocorreu a conversão de ações preferenciais para ações ordinárias.

Em 30 de março de 2012, os acionistas da Companhia de Locação das Américas, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram um desdobramento de ações em que se dividia o Capital Social, na proporção de três ações para cada duas ações pré-existentes ao desdobramento. Em razão do referido desdobramento, o Capital Social, que era dividido em 31.189.890 ações ordinárias, passou a ser dividido em 46.784.835 ações ordinárias, sem ocorrer, entretanto, qualquer alteração na composição acionária. Em 30 de março de 2012 a BV Empreendimentos e Participações possuía 16.198.994 ações ordinárias após o desdobramento.

Em 23 de abril de 2012, a BV Empreendimentos e Participações alienou na Oferta Pública de Ações 12.149.244 ações ordinárias da Companhia de Locação das Américas pelo valor de R\$ 109.343, gerando resultado bruto na alienação das ações no montante de R\$ 26.641.

A partir de 30 de abril de 2012, as 4.049.750 ações remanescentes da Companhia de Locação das Américas foram reclassificadas para a rubrica "Ativos financeiros - Ações de companhias abertas" e apurou-se na BV Empreendimentos e Participações ajuste ao valor justo de R\$ 21.779 com base no preço das ações da companhia.

(d) Na aquisição das ações da Phaser Incorporação, no montante de R\$ 30.501, foi pago ágio no montante de R\$ 2.821, o qual está fundamentado na previsão de resultados futuros.

(e) Na aquisição das ações da Phaser Incorporação, no montante de R\$ 30.501, foi pago ágio no montante de R\$ 2.821, o qual está fundamentado na previsão de resultados futuros.

(f) Conforme Reunião do Conselho de Administração do Banco Votorantim S.A. ("acionista"), realizada em 2 de fevereiro de 2012 foi aprovada a constituição de uma empresa subsidiária integral denominada BVEP Empreendimento Imobiliário SPE III S.A. ("subsidiária"), no montante de R\$ 1 mil, mediante a emissão de 1.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária da subsidiária, realizada em 23 de julho de 2012, foi aprovado o aumento de Capital de R\$ 1 mil para R\$ 93.912 mil, mediante a emissão de 93.911.247 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Dessa emissão, 65.000.000 ações foram subscritas pela companhia e 28.911.247 ações subscritas por outro acionista. Na mesma data foi celebrado Contrato de opção de compra de ações no qual a BVEP cedeu a totalidade das ações que detinha para o Fundo de Investimento em Participações BVEP Plaza, apurando um ganho na alienação no montante de R\$ 1.858.

(g) Na aquisição das ações da NS Empreend. Imob. Nordeste foi pago ágio no montante de R\$ 16.755, o qual está fundamentado na previsão de resultados futuros.

(h) Na aquisição das ações da Windsor Investimentos Imobiliários foi pago ágio no montante de R\$ 40.762, o qual está fundamentado na previsão de resultados futuros.

Os empreendimentos NS Empreend. Imob. Nordeste e Villagio Pompéia Empreend. Imob., apesar de apresentarem participação maior que a metade do patrimônio do empreendimento, não são controladas, pois, conforme os acordos de acionistas, estas entidades possuem controle conjunto na tomada de decisões.

	Total do ativo		Total do passivo		Receita bruta		Resultado do período		Patrimônio líquido	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	01/01 a 31/12/2012	01/01 a 31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Queiroz Galvão Sabia Empreend. S.A.	7.467	36.265	1.130	30.246	7.413	2.711	4.960	(818)	6.337	6.019
Vista Alegre Empreendimentos	34.219	28.501	32.127	15.536	4.499	6.609	3.643	5.743	2.092	12.965
Colméia Life Tower Empreend. S.A.	6.063	2.879	112	248	-	1.271	182	560	1.81	2.031
Advento Empreend. Imob. S.A.	2.922	9.776	4.530	818	1.457	6.927	2.385	7.458	1.532	9.058
Alfa Empreend. Imobiliário S.A.	112.761	137.176	52.196	145.501	17.029	125.299	18.816	98.987	60.565	161.675
Castelblanco Empreend. Imob. S.A.	173.812	310.911	82.763	74.001	40.787	31.285	36.944	25.127	91.049	57.910
Salavery Empreend. Imob. S.A.	87.512	58.517	54.511	35.377	14.340	7.444	12.051	4.667	33.001	23.210
Colméia Capim Macio Empreend.	7.398	21.951	4.146	16.203	2.136	3.499	29	2.030	3.252	5.748
Cia. Locação das Américas	-	929.714	-	770.798	-	158.983	-	22.576	-	158.916
NS Empreendimentos Imob. Nordeste	36.189	25.440	3.930	5.465	4.754	6.266	3.778	4.414	32.259	19.975
Joaquim Antunes Empreend. Imob.	10.887	11.472	3.930	2.074	2.318	2.958	1.266	887	6.957	9.398
Diálogo Ibiapava Empreend. Imob.	7.975	7.877	5	-	12	-	(7)	(35)	7.970	7.877
Tolle Empreend. Imobiliário S.A.	14.342	14.319	632	919	1.674	-	(840)	(923)	13.710	13.400
Phaser Incorporação SPE Ltda.	97.300	82.261	5.205	49	4.178	-	(7.940)	(296)	92.095	82.212
IRE República Empreend. Imob.	52.679	49.974	99	-	-	-	(320)	(3)	52.580	49.974
Sen. Dantas Empreendimento Imob.	84.152	84.626	42.833	41.235	-	-	(2.071)	379	41.319	43.390
Ramã SPE Empreendimentos Imob.	9.069	8.257	72	90	-	-	(235)	(31)	8.997	8.167
Villagio Pompéia Empreend. Imob.	14.911	10.813	683	5.180	-	-	(120)	-	14.228	5.633
BVEP Empreend. Imobiliário SPE I	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-
BVEP Empreend. Imobiliário SPE II	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Windsor Investimentos Imobiliários	337.896	164.589	170.189	8.981	-	-	(5.901)	(226)	167.707	155.608

12 Ativos não financeiros mantidos para venda

Consolidado	31/12/2012	31/12/2011
Edifício Praça da República	49.470	-
Custo de aquisição - Edifício	4.462	-
Benefeitorias	(1.401)	-
Provisão para perdas	52.531	-
Total	106.000	-

Processo de desapropriação Edifício Praça da República

O desenvolvimento imobiliário inicialmente previsto no imóvel em comento não será levado adiante em função do Decreto nº 43.716 de 14 de agosto de 2012, publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro/RJ em 15 de agosto de 2012, que declarou o imóvel como de utilidade pública, para fins de desapropriação. A Controladora não foi oficialmente citada na ação de desapropriação, processo nº 00457232-77.2012.8.19.0001.

A Procuradoria-Geral do Estado do Rio de Janeiro, através de sua Assessoria de Perícias Cálculos e Avaliações, elaborou o Laudo de Avaliação nº 280/2012, datado de 26 de setembro de 2012, onde atribuiu ao imóvel o valor de R\$ 52.531.247,52.

A Expropriante efetuou depósito em juízo, no valor de R\$ 52.531.248,00, em 4 de dezembro de 2012, sendo em seguida imitada na posse.

Como próximo passo, a Controlada promoverá a contestação da ação de desapropriação e apresentará um novo laudo técnico com a finalidade de demonstrar a valorização do imóvel, uma vez que o valor pago é inferior à realidade.

Adicionalmente, contabilmente a Controlada decidiu reclassificar o saldo de estoques para imóvel sob processo de desapropriação no ativo não circulante e a diferença entre o valor depositado e o valor contábil, provisionado e tratado como ativo financeiro mantido para a venda.

13 Passivos financeiros ao custo amortizado

As Cédulas de Créditos Imobiliários são títulos emitidos que permitem a sua cessão para formação de lastro de títulos denominados Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, colocados no mercado com o objetivo de captar recursos que viabilizem a aquisição de recebíveis ou a quitação dos empréstimos ponte captados para a aquisição dos terrenos e construção dos empreendimentos que darão origem aos recebíveis. As condições estabelecidas para resgates dos títulos são definidas em virtude das taxas, dos indicadores, dos prazos e do fluxo de amortizações dos recebíveis que lhes dão lastro, gerando compatibilidade entre ativos e passivos. A Cédula de Crédito Imobiliário emitido pela Controlada tem por lastro o fluxo de recebíveis proveniente do contrato de locação firmado com empresa locatária do empreendimento em construção de propriedade da Companhia, com pagamentos mensais iniciados em 05/07/2013 e terminados em 08/11/2027, atualizados pelo IPCA/IBGE. À CCI foi objeto de emissão do Certificado de Recebível Imobiliário pelo detentor da CCI, Brazilian Securities Companhia de Securitização. O valor recebido pela Companhia pela cessão da CCI e emissão do CRI, adicionado ao valor da aplicação em CDB para garantia de obrigações, totalizam o valor registrado de financiamento, em 31 de dezembro de 2012, de R\$ 28.390.

O CRI fará jus à remuneração devida no respectivo mês de apuração, que será equivalente à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um em dia, acrescida exponencialmente de spread de 1,20% ao ano, até a data de pagamento. Na hipótese do valor de amortização do CRI calculado pelo critério acima for superior ao valor de pagamento da parcela do CCI, a diferença será creditada à Companhia e se o valor de amortização do CRI for superior ao valor da parcela do CCI, a Companhia pagará restituição complementar de amortização. Como garantia desta operação, a Companhia alienou fiduciariamente o imóvel de propriedade da Companhia e se comprometeu a manter o valor de R\$ 348 depositado em aplicação vinculada que será utilizado caso a obrigação do CRI seja superior ao valor da parcela do CCI. Em virtude da obrigação ou direito pela diferença de remuneração dos instrumentos financeiros serem realizados em base líquida, a Companhia reconheceu e atualiza a obrigação por emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com base nos critérios de remuneração do CRI.

Consolidado	31/12/2012	31/12/2011
Cédula de Crédito Imobiliário	28.867	26.289
Custo de emissão a apropriar	(477)	-
Total	28.390	26.289

14 Outros passivos

	Individual		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Subscrições de Capital a integralizar	494	-	494	-
SPE Diálogo Ibiapava	12.098	-	-	-
IRE República	2.869	-	2.869	-
Ramã SPE Empreendimento	15.886	-	-	-
Sen. Dantas Emp. Imob.	141	57	141	57
Provedores de serviços de terceiros especializados	1.150	1.189	1.150	1.189
Credores diversos	-	12.056	-	12.056
Obrigações para aquisição de imóvel	-	215	-	606
Contas a pagar entre partes relacionadas	1	12	-	-
Outros	32.639	1.246	16.937	13.908

15 Patrimônio líquido

a. Capital Social

O Capital Social da Companhia é representado por 478.600.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, em 2012 e 2011.

Durante o exercício de 2011, os acionistas efetuaram duas integrações de Capital, sendo a primeira em 12 de maio de 2011, no montante de R\$ 200.000 (com emissão de 200.000.000 ações ordinárias, sem valor nominal, subscritas e integralmente integralizadas) e a segunda em 12 de dezembro de 2011, no montante de R\$ 100.000 (com emissão de 100.000.000 ações ordinárias, sem valor nominal, subscritas e parcialmente integralizadas).

b. Reservas de Lucros

Reserva legal

Constituída obrigatoriamente à base de 5% do Lucro líquido do período, até atingir o limite de 20% do Capital Social. A reserva legal poderá deixar de ser constituída quando acrescida do montante das reservas de Capital exceder 30% do Capital Social. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento de Capital ou para compensar prejuízos.

Reserva para expansão

No encerramento do exercício, a Administração propõe a destinação do Lucro não distribuído para "Reserva para expansão". O saldo de reserva está à disposição dos acionistas para deliberação futura em Assembleia Geral.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 29 de junho de 2011, foi deliberada e aprovada a reversão da Reserva Estatutária denominada "Reserva para expansão", no montante de R\$ 85.933 e a distribuição, a título de dividendos, do montante de R\$ 85.933.

c. Dividendos

Aos acionistas é assegurado um dividendo mínimo obrigatório, correspondente a 25% do Lucro de cada período, deduzido da reserva legal. Em 2010 a Administração propôs a distribuição de dividendos sobre o Lucro do período.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 29 de junho de 2011, foi deliberada e aprovada a distribuição a título de dividendos, no montante de R\$ 85.933, mediante reversão de "Reserva para expansão".

Em 2011, conforme Ata de Reunião de Diretoria de 31 de dezembro de 2011, foi dispensada a destinação de distribuição de dividendos sobre o Lucro do exercício de 2011.

Em 2012, foi proposta a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios no valor de R\$ 11.663 e dividendos adicionais no valor de R\$ 12.369, deliberada em Ata de Reunião de Diretoria de 28 de junho de 2013.

	01/01 a 31/12/2012				
	Até 360 dias	De 1 a 3 anos	De 3 a 5 anos	Acima de 5 anos	Sem vencto.
Lucro líquido	49.105	-	-	-	49.105
Reserva legal	(2.456)	-	-	-	(2.456)
Base de cálculo	46.651	-	-	-	46.651
Dividendos	24.032	-	-	-	24.032
Valor proposto	24.032	-	-	-	24.032
% sobre a base de cálculo	51,5%	-	-	-	51,5%
Montante por ação	0,05	-	-	-	0,05

16 Balanço Patrimonial por faixas de vencimento

A demonstração do "Balanço Patrimonial por faixas de vencimento" foi elaborada considerando o prazo de vencimento dos ativos e passivos, independentemente da categoria em que estão classificados. Dos ativos e passivos de prazo indeterminado, classificam-se as operações ativas no realizável a longo prazo e as operações passivas no passivo circulante.

Na demonstração "Balanço Patrimonial", os ativos financeiros classificados na categoria "mantidos para negociação" são apresentados como Ativo Circulante, independentemente dos prazos de vencimento dos títulos.

Em 31 de dezembro de 2012

	01/01 a 31/12/2012				
	Até 360 dias	De 1 a 3 anos	De 3 a 5 anos	Acima de 5 anos	Sem vencto.
Individual	493.141	-	-	-	493.141
Ativo	493.141	-	-	-	493.141
Caixa e equivalentes de caixa	117.374	-	-	-	117.374
Ativos financeiros	4.675	-	-	-	4.675
Ativos tributários correntes	5.682	-	-	-	5.682
Outros ativos	19.177	-	-	-	19.177
Participações em empreendimentos	-	-	-	348.603	348.603
Total	146.908	-	-	348.603	495.511
Passivo	-	-	-	-	-
Passivos tributários correntes	7.412	-	-	-	7.412
Passivos tributários diferidos	4.2				