

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

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014 (Em Reais)

BALANÇOS PATRIMONIAIS			
Ativo	Nota	2015	2014
Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	4	716.257	2.758.033
Estoque de imóveis	5	147.247.765	117.513.144
Outros ativos		46.281	25.690
Total do ativo circulante		148.010.303	120.296.867
Passivo			
Circulante			
Impostos e contribuições a recolher		8.523	15.748
Dividendos propostos		15.968	-
Total do passivo circulante		24.491	15.748
Patrimônio líquido	6		
Capital social		137.302.248	110.818.592
Reserva de capital		10.609.999	9.593.655
Reserva de lucros		73.565	-
Prejuízos acumulados		-	(131.128)
Total do patrimônio líquido		147.985.812	120.281.119
Total do passivo e do patrimônio líquido		148.010.303	120.296.867

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS			
	Nota	2015	2014
Receitas (despesas) operacionais:			
Gerais e administrativas		(67.587)	(88.753)
Resultado financeiro líquido		372.016	581.914
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		304.429	493.161
Imposto de renda e contribuição social	7	(106.068)	(176.580)
Lucro líquido do exercício		198.361	316.581

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS ABRANGENTES			
	2015	2014	
Lucro líquido do exercício	198.361	316.581	
Lucro abrangente total	198.361	316.581	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
	Nota	Capital Social		Reserva de lucros			Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	
Saldos em 31 de dezembro de 2013		108.368.468	-	2.043.779	-	-	109.964.538
Aumento de capital		32.187.767	(29.737.643)	7.549.876	-	-	10.000.000
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	316.581	316.581
Saldos em 31 de dezembro de 2014	6	140.556.235	(29.737.643)	5.593.655	-	-	120.281.119
Retificação de atos societários	6	-	5.533.377	(5.533.377)	-	-	-
Integralização de capital	6	-	20.950.279	6.549.721	-	-	27.500.000
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	198.361	198.361
Outros		-	-	-	-	22.300	22.300
Destinação dos lucros:							
Reserva legal		-	-	-	3.362	(3.362)	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	(15.968)	(15.968)
Reserva de lucros		-	-	-	-	70.203	70.203
Saldos em 31 de dezembro de 2015	6	140.556.235	(3.253.987)	10.609.999	3.362	70.203	147.985.812

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 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"), 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 31 de março de 2016.

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 existentes 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, civis, 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.

h. Instrumentos financeiros
De acordo com o CPC aplicável às pequenas e médias empresas (PME) o reconhecimento, mensuração e evidência 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

	31/12/2015	31/12/2014
Caixa	222	100
Bancos	61.557	23.502
Aplicações financeiras (i)	654.478	2.756.731
	<u>716.257</u>	<u>2.780.333</u>

(i) Refere-se à 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: 1.438 dias (30/06/2016).
Percentual que já foi construído do projeto: 82%.
Data prevista de entrega do projeto (Habite-se): Devido ao atraso na entrega/montagem dos elevadores, a entrega da obra passou de dezembro/2015 para julho/2016.

	31/12/2015	31/12/2014
Custo de aquisição do imóvel	90.667.305	90.667.305
Construção	52.597.682	22.432.538
Adiantamento a fornecedores	2.271.402	2.701.925
ITBI	1.711.376	1.711.376
	<u>147.247.765</u>	<u>117.513.144</u>

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 2015, e não existia expectativa de perda em relação ao valor recuperável a ser registrado nas demonstrações financeiras.

6 Patrimônio líquido
Em 2014, o capital social integralizado da Companhia era de R\$ 116.351.969,00 (cento e dezesseis milhões, trezentos e cinquenta e um mil, novecentos e sessenta e nove reais) e a reserva de capital era de R\$ 4.060.278,00 (quatro milhões, sessenta mil, duzentos e setenta e oito reais), juntas correspondendo a 140.556.235 (cento e quarenta milhões, quinhentas e cinquenta e seis mil, duzentas e trinta e cinco) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.
Em 31 de dezembro de 2015, a composição acionária abaixo:

Nº Ações ordinárias (unidades)	Votos Integralizado	Integralizar	
Fundo de Investimento em Participações BVEP Plaza	111.644.988	108.391.001	3.253.987
Nigri Construtora Ltda.	28.911.247	28.911.247	-
	<u>140.556.235</u>	<u>137.302.248</u>	<u>3.253.987</u>

Com o objetivo de melhor atender aos interesses sociais e objetivos da Companhia, os acionistas deliberaram as seguintes alterações societárias:

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA			
	2015	2014	
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	304.429	493.161	
Provisão do imposto de renda e da contribuição social	(106.068)	(176.580)	
Varição de ativos e passivos operacionais			
Estoques	(29.734.621)	(16.952.809)	
Outros ativos	(20.591)	(22.830)	
Impostos e contribuições a recolher	(7.225)	(16)	
Caixa líquido aplicado pelas atividades operacionais	(29.564.076)	(16.659.074)	
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Aumento de capital social	27.500.000	10.000.000	
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento (Redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa	(2.064.076)	(6.659.074)	
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.780.333	9.417.107	
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	716.257	2.758.033	
(Redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa	(2.064.076)	(6.659.074)	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Em cumprimento da Ata de Assembleia Geral Extraordinária datada de 10 de julho de 2014, durante 2015 foram integralizados, pelo Fundo de Investimento em Participações BVEP Plaza, o valor de R\$ 27.500.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos mil reais). Desta forma, em 31 de dezembro de 2015, o saldo de capital social integralizado é de R\$ 137.302.248 (cento e trinta e sete milhões, trezentos e dois mil, duzentos e quarenta e oito reais).
Conforme nota explicativa 12, foram retificados os Atos Societários de 2013 e 2014.
Para uma melhor apresentação foram efetuados ajustes na movimentação das Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para refletir essas retificações.

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

	31/12/2015	31/12/2014
	IRPJ	CSLL
Receita financeira	372.016	372.016
Total de receitas		
Presunção	100%	100%
Base de tributação		
Alíquota dos impostos	15%	9%
Adicional	10%	10%
Imposto devido	71.953	34.116
	124.208	52.372

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 2015 e 2014.

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.
Em 31 de dezembro de 2015, os principais instrumentos financeiros da Companhia incluem, basicamente, aplicações financeiras, as quais estão apresentadas a valor contábil que equivale ao valor de mercado, e estão demonstradas na nota explicativa nº 4 - Caixa e Equivalente de Caixa.

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 2015 e 2014, as operações realizadas com partes relacionadas envolvem apenas as aplicações em Fundo de Investimento que é administrado por instituição 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 2015, o limite máximo de responsabilidade é de R\$ 53.200.827,60, 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

Importância Segurada - (R\$)	Franquias por Evento (Participação Obrigatória do Segurado em Caso de Sinistro)
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).
R\$ 200.000,00	Sem franquia
R\$ 200.000,00	Sem franquia
Não Há	Não Há

Vigência: Das 24h do dia 17/05/2013 às 24h do dia 30/10/2016
Vigência Principal: Das 24h do dia 17/05/2013 às 24h do dia 30/10/2016

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 à 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 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.

Condições de Cobertura de Riscos de Engenharia			
Coberturas	Limites - (R\$)	Franquia por Evento (Participação Obrigatória do Segurado em Caso de Sinistro)	
Obras Cíveis em Construção	46.137.116,00	P.O.S. de 10,00% dos prejuízos indenizáveis, limitada ao mínimo de R\$ 15.000,00	
001-Despesas Extraordinárias	2.306.855,80	Não há	
002-Tumultos, Greves e Lockout	2.271.045,67	R\$ 15.000,00	
004-Manutenção Ampla até 06 meses	46.137.116,00	P.O.S. de 10,00% dos prejuízos indenizáveis, limitada ao mínimo de R\$ 15.000,00	
006-Despesas com Desentulho do Local	2.306.855,80	Não há	
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	46.137.116,00	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-Incêndio após o Término de Obras (Até 30 dias) exceto para Reformas/Ampliações	46.137.116,00	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	

Garantias/Modalidades/Coberturas Contratadas	
114- RC Obras Cíveis e/ou Prestação de Serviços de Montagem e Instalação e/ou assistências de Máquinas e aparelhos em geral - RC Cruzada (até 05 empreiteiros);	
Com extensão de cobertura para:	
- 220 - RC fundações;	
- 222 - RC Cruzada;	
- 243 - Prejuízos financeiros e/ou perdas financeiras;	
238 - Danos Morais - RC Obras Cíveis e/ou Prestação de Serviços de Montagem e Instalação e/ou assistências de Máquinas e aparelhos em geral	
103-Responsabilidade Cível Empregador	
Outros Seguros:	

12 Eventos subsequentes
Em Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de março de 2016 foram retificadas atas anteriores conforme segue:

- AGE de 08 de janeiro de 2013 para constar que o valor correto do aumento de capital social foi de R\$ 2.748.943 e o montante de R\$ 251.057 foi destinado à conta de reserva de capital da Sociedade, passando o capital para R\$ 96.661.190, totalmente subscrito e integralizado;
- AGE de 02 de maio de 2013 para constar que o valor correto do aumento de capital social foi de R\$ 3.146.468 e o montante de R\$ 353.532 foi destinado à conta de reserva de capital da Sociedade, passando o capital para R\$ 99.807.658, totalmente subscrito, a ser integralizado em moeda corrente nacional;
- AGE de 01 de outubro de 2013 para constar que o valor correto do aumento de capital social foi de R\$ 8.560.810 e o montante de R\$ 1.439.190 foi destinado à conta de reserva de capital da Sociedade, passando o capital para R\$ 108.368.468, totalmente subscrito, a ser integralizado em moeda corrente nacional;
- AGE de 10 de julho de 2014 para constar que o valor correto do aumento de capital social foi de R\$ 32.187.767 e o montante de R\$ 7.549.876 foi

Condições de Cobertura de Responsabilidade Civil	
Importância Segurada - (R\$)	Franquias por Evento (Participação Obrigatória do Segurado em Caso de Sinistro)
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).
R\$ 200.000,00	Sem franquia
R\$ 200.000,00	Sem franquia
Não Há	Não Há

destinado à conta de reserva de capital da Sociedade, passando o capital para R\$ 140.556.235, totalmente subscrito, a ser integralizado em moeda corrente nacional.
Na referida AGE foi retificado o saldo da conta de reserva de capital da Sociedade que, na presente data da AGE, é de R\$ 11.774.556.
Nos termos da cláusula 7.1 do Acordo de Acionistas e conforme previsto no Plano de Negócios da Sociedade, aumentar o capital social, totalmente subscrito e integralizado, de R\$ 140.556.235 para R\$ 148.756.235, sendo o aumento, portanto, no valor total de R\$ 8.200.000, realizado mediante a emissão de 4.000.000 de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R\$ 2,05 cada uma, totalmente subscritas pelo Fundo de Investimento em Participações BVEP Plaza a serem integralizadas em até 22 meses a contar desta data, nos termos do Boletim de Subscrição. O capital social da Sociedade, totalmente subscrito é de R\$ 148.756.235 dividido em 144.556.235 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a serem integralizadas em moeda corrente nacional.

A Diretoria
Contador: Carlos da Silva Ferreira - CRC/RJ 067508/O-1