

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2013

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 2013 e 2012, acompanhadas das notas explicativas e do parecer dos auditores independentes.
 A BV Empreendimentos e Participações S.A. é uma companhia de capital fechado que tem por objeto 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.

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 2013, a BV Empreendimentos e Participações S.A. registrou lucro líquido de R\$ 29,8 milhões (R\$ 49,1 milhões em 2012). Já o patrimônio líquido evoluiu de R\$ 501,4 milhões no encerramento de 2012 para R\$ 594,0 milhões no mesmo período de 2013, representando crescimento de 18,5%. 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 2 de julho de 2014, a Administração propôs a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios sobre o lucro do exercício de 2013 no valor de R\$ 7,0 milhões, e conforme Ata de Reunião de Diretoria de 2 de dezembro de 2013, de dividendos intermediários no valor de R\$ 18,8 milhões a débito de Reserva de Expansão. Agradecemos aos nossos acionistas, clientes e parceiros pelo sucesso alcançado em 2013.

São Paulo, 04 de julho de 2014
A Diretoria

Ativo	Nota	Individual		Consolidado		Passivo	Nota	Individual		Consolidado	
		2013	2012	2013	2012			2013	2012		
Circulante		219.653	227.640	255.349	281.353	Circulante		106.766	51.756	110.170	37.664
Caixa e equivalentes de caixa	5	21	20	160	1.888	Passivos financeiros ao custo amortizado	13	-	-	2.129	1.822
Ativos financeiros	6	96.635	166.740	96.635	166.740	Passivos tributários correntes	7	2.813	42	2.926	45
Ativos tributários correntes	7	6.637	4.675	6.640	4.484	Passivos tributários diferidos	8	263	7.412	263	7.412
Ativos tributários diferidos	8	18	-	18	-	Dividendos a pagar	15c	7.071	11.663	7.071	11.663
Dividendos a receber	9	8.682	5.682	8.682	5.682	Outros passivos	14	96.619	32.639	97.781	16.722
Outros ativos	10	107.660	50.523	143.214	102.559	Não Circulante		-	-	27.901	26.783
						Passivos financeiros ao custo amortizado	13	-	-	27.686	26.568
						Outros passivos	14	-	-	215	215
Não Circulante		471.785	317.257	476.745	284.499	Total do patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		584.672	493.141	584.672	493.141
Ativos financeiros	6	-	-	376	348	Capital social	15a	528.600	428.600	528.600	428.600
Participações em empreendimentos	11	471.785	317.257	423.838	231.620	Reservas de lucros	15b	56.072	52.172	56.072	52.172
Ativos não financeiros mantidos para venda	12	-	-	52.531	52.531	Reservas de lucros	15c	-	12.369	-	12.369
						Dividendos adicionais propostos		-	-	-	-
						Total do patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controladores		-	-	9.351	8.264
						Total do passivo e patrimônio líquido		691.438	544.897	732.094	565.852

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Saldo em 31 de dezembro de 2011	Capital social	Reservas de lucros		Dividendos Adicionais Propostos	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Patrimônio Líquido dos Sócios da Controladora	Participação dos Não Controladores no Patrimônio Líquido das Controladas	Patrimônio Líquido Consolidado
		Legal	Expansão					
Reversão de reserva de expansão	428.600	7.462	57.996	-	(38.360)	455.698	8.679	464.377
Lucro líquido (Prejuízo)	-	-	-	(15.741)	49.106	49.106	(415)	48.691
Destinações do lucro líquido:								
Reserva legal	-	2.455	-	-	(2.455)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	(11.663)	(11.663)	-	(11.663)
Dividendos adicionais propostos	-	-	-	12.369	(12.369)	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2012	428.600	9.917	42.255	-	-	493.141	8.264	501.405
Aumento de capital	100.000	-	-	-	-	100.000	999	100.999
Pagto. de dividendos adicionais propostos	-	-	-	(12.369)	-	(12.369)	-	(12.369)
Lucro líquido (Prejuízo)	-	-	-	-	29.771	29.771	88	29.859
Destinações do lucro líquido:								
Reserva legal	-	1.488	-	-	(1.488)	-	-	-
Reserva de expansão	-	-	21.212	-	(21.212)	-	-	-
Pagto. de dividendos - Revers. reserva p/expansão	-	-	(18.800)	-	-	(18.800)	-	(18.800)
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	(7.071)	(7.071)	-	(7.071)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	528.600	11.405	44.667	-	-	584.672	9.351	594.023

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 têm 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. 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. Base de preparação 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 expirados 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 determinação da provisão para perdas por redução no valor recuperável, assim como da análise sobre os passivos contingentes. A Administração revisa as estimativas e premissas regularmente.

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	
	31/12/2013	31/12/2012
Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários		
SPE S.A.	80,00	80,00
IRE República Empreendimento Imobiliário S.A.	100,00	100,00
Henri Dunant Empreend. Imobiliário	100,00	-
BVEP Empreend. Imobiliário SPE I	100,00	100,00
BVEP Empreend. Imobiliário SPE II	100,00	100,00

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 dessas políticas.

g. Empreendimentos controlados em conjunto
 Controle conjunto é o compartilhamento contratualmente convencionado do controle de um acordo, que existe somente quando decisões sobre as atividades relevantes exigem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

h. Transações eliminadas na consolidação
 Saldos e transações intragrupo, e 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. Posição patrimonial das controladas em 31 de dezembro de 2013

Ativo	BV	BV	Henri	Senador	IRE
	Empreend. SPE I	Empreend. SPE II	Dunant Imobiliário	Dantas Imob.	República Empreend. Imob.
Ativo circulante	1	1	-	88.575	38
Ativo não circulante	-	-	28.573	376	52.531
Total do ativo	1	1	28.573	88.951	52.569
Passivo circulante	-	-	-	14.298	-
Passivo não circulante	-	-	27.901	-	42.025
Patrimônio líquido	1	1	28.573	46.752	10.544
Total do passivo	1	1	28.573	88.951	52.569

Em 31 de dezembro de 2012

Ativo	BV	BV	Senador	IRE
	Empreend. SPE I	Empreend. SPE II	Dantas Imob.	República Empreend. Imob.
Ativo circulante	1	1	83.804	148
Ativo não circulante	-	-	348	52.531
Total do ativo	1	1	84.152	52.679
Passivo circulante	-	-	13.996	99
Passivo não circulante	-	-	28.837	-
Patrimônio líquido	1	1	41.319	52.580
Total do passivo	1	1	84.152	52.679

j. Normas e interpretações que entram em vigor no exercício findo em 31 de dezembro de 2013

Alteração do CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação - Em dezembro de 2012 foi emitida nova alteração do pronunciamento requerendo divulgações adicionais sobre o processo de *offsetting*. Esses requerimentos são efetivos para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2013. Essa alteração no pronunciamento não gerou impacto nas Demonstrações Financeiras Consolidadas.

CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas - O pronunciamento altera o princípio atual, identificando o conceito de controle como fator determinante para uma entidade ser consolidada. Os impactos decorrentes da adoção do pronunciamento estão sendo apresentados na nota 11.

CPC 19 (R2) - Negociação em Conjunto - O pronunciamento oferece uma abordagem diferente para análises de *Joint Arrangements* com foco maior nos direitos e obrigações dos acordos, do que nas normas 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. Os impactos decorrentes da adoção do pronunciamento estão sendo apresentados na nota 11.

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. Essa alteração no pronunciamento não gerou impacto nas Demonstrações Financeiras Consolidadas.

CPC 46 - Mensuração ao Valor Justo - O pronunciamento tem como objetivo um maior alinhamento entre as normas internacionais e a contabilidade fiscal, aumentando a consistência e diminuindo a complexidade das divulgações, utilizando definições precisas de valor justo.

Normas e interpretações que entrarão em vigor após o exercício findo em 31 de dezembro de 2013

Alteração do CPC 39 - Instrumentos financeiros - Apresentação - Essa alteração foi emitida para esclarecer os requerimentos de *offsetting* de instrumentos financeiros no Balanço Patrimonial. Essa alteração é efetiva para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2014. Os possíveis impactos decorrentes da adoção dessa alteração estão sendo avaliados.

IFRS 9 - Financial Instruments - O pronunciamento é a primeira etapa no processo de substituir o CPC 38 - Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração. O IFRS 9 introduz novos requerimentos para classificar e mensurar ativos financeiros e é esperado que afete a contabilização de instrumentos financeiros do Conglomerado. Essa alteração é efetiva para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2018.

i. Compensação de instrumentos financeiros
 Ativos e passivos financeiros somente são compensados e o valor líquido é reportado no Balanço Patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há uma intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

m. Reclassificações contábeis

Balanço Patrimonial	2012 - Individual		2012 - Consolidado	
	Divulgação anterior	Divulgação (a) atual	Divulgação anterior	Divulgação (a) atual
Outrosativos - circulante	19.177	31.346	50.523	99.197
Participações em empreendimentos	348.603	(31.346)	317.257	234.982
Demonstração do Resultado do Exercício	Divulgação anterior	Divulgação (b) atual	Divulgação anterior	Divulgação (b) atual
Receitas/(Despesas) financeiras	26.911	26.641	53.552	25.294
Outras receitas operacionais	28.480	(26.641)	1.839	30.282
a) Refere-se a reclassificação para melhor apresentação de "Cotas a integralizar".				
b) Refere-se a reclassificação para melhor apresentação de "Resultado com ações de cia. Abertas".				

n. Autorização das demonstrações financeiras
 A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 4 de julho de 2014.

3. Gerenciamento de risco
 A Companhia participa em operações envolvendo instrumentos financeiros, incluindo caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, outras contas a pagar, fornecedores e empréstimos e financiamentos, com o objetivo de administrar a disponibilidade financeira de suas operações. A Companhia está exposta a riscos de liquidez, em virtude da possibilidade de não possuir caixa suficiente para atender suas necessidades operacionais, a riscos de mercado, decorrentes de variações de taxas de juros e ao risco de crédito, decorrente da possibilidade de inadimplemento de suas contrapartes em aplicações financeiras e contas a receber.
 Foram implementadas políticas, procedimentos e sistemas de gestão capazes de gerir, avaliar e mitigar os riscos inerentes aos seus negócios, proporcionando à Administração uma visão de todos os riscos.

Risco de Mercado
 Risco de mercado é definido como a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes da flutuação nos valores de mercado de posições detidas.

Risco operacional
 Risco operacional é definido como o risco de perda resultante de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas ou de eventos externos à Companhia - inclui o risco legal, porém exclui o risco estratégico e o risco de imagem.

Risco de crédito
 Risco de crédito consiste na possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos de recuperação. Como parte do processo de gestão do risco de crédito, são realizados acompanhamentos das políticas, normas, processos, limites estabelecidos, além da análise dos riscos e submissão às alçadas e aos comitês aprovadores. A política de crédito é formulada com base em análise de indicadores internos do negócio e dos processos de precificação e avaliação de empresas, e em fatores externos, relacionados à situação financeira das empresas e à conjuntura econômica do País e do exterior.

A Companhia realiza avaliações de risco de crédito das operações, determinadas através de modelos judgmentais e estatísticos. Ressalta-se que na identificação de deterioração da qualidade do negócio, são tomadas ações de mitigação de riscos, tais como reavaliação do perfil de risco dos clientes e análises setoriais que influenciam na gestão de limites até a gestão e controle de garantias.

Risco de liquidez
 A gestão prudente do risco de liquidez implica em manter o caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários suficientes, bem como disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito compromissadas e capacidade de liquidar posições de mercado.

A administração monitora o nível de liquidez da Companhia considerando o fluxo de caixa esperado em contrapartida às linhas de crédito não utilizadas.

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela Companhia, sendo sua projeção monitorada continuamente, a fim de garantir e assegurar as exigências de liquidez, os limites ou cláusulas dos contratos de empréstimos e caixa suficiente para atendimento às necessidades operacionais do negócio.

Governança e Comissões de Gestão e Controle
 A Administração da BV Empreendimentos e Participações S.A. está estruturada no modelo de gestão da qualidade baseada na norma ISO 9001-08, cujo escopo da certificação é a Originação, Estruturação e Gestão de Empreendimentos Imobiliários.

A estrutura de Governança é composta pelo Pré-Comitê Interno de Investimentos da BVEP e Comitê Interno de Investimentos da BVEP (que ocorre no Comitê Operacional de Crédito) os quais avaliam os novos negócios e propostas de investimentos. Quinzenalmente, é realizada Reunião Interna da BVEP para avaliar o andamento das atividades e dos negócios; e reunião de *Follow-up e Feedback* para discutir os eventos relevantes que aconteceram no período ou que virão a acontecer. Trimestralmente é realizada reunião de Divulgação de Resultados para apresentar os resultados do período (captação, AUM), informações de mercado e destaques do período e análise de qualidade. Todas as decisões de investimentos imobiliários ocorrem em regime de Comitês.

4. Principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado
 As receitas e despesas financeiras são registradas de acordo com o regime de competência e são contabilizadas pelo critério "pro rata" dia, calculadas com base no método exponencial. O resultado de participações em empreendimentos, realizáveis a longo prazo, é contabilizado com base no método da equivalência patrimonial.

As companhias consolidadas ainda não apresentaram receitas de sua atividade fim, uma vez que os empreendimentos não foram vendidos, somente despesas com materiais de consumo, necessários a sua construção e manutenção, bem como outras receitas operacionais as quais foram reconhecidas conforme o regime contábil da competência do exercício.

b. Caixa e equivalentes de caixa
 Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades, aplicações em depósitos interfinanceiros, aplicações em moedas estrangeiras e aplicações em operações compromissadas - posição bancada, com vencimento até 90 dias.

c. Ativos financeiros
 Os ativos financeiros são registrados pelo valor efetivamente pago e classificados em função da intenção da Administração em três categorias distintas:

i. Ativos financeiros mantidos para negociação - ativos adquiridos com o propósito de serem ativos e frequentemente negociados. São ajustados pelo seu valor justo em contrapartida ao resultado do período. Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, ou seja, designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

ii. Ativos financeiros disponíveis para venda - ativos que não se enquadram para negociação nem como mantidos até o vencimento. São ajustados pelo seu valor justo em contrapartida à conta destacada do patrimônio líquido, deduzidos dos efeitos tributários;

iii. Ativos financeiros mantidos até o vencimento - ativos adquiridos com a intenção e capacidade financeira para sua manutenção em carteira até o vencimento. São registrados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos em contrapartida ao resultado do período. Nesta categoria, os títulos não são ajustados ao seu valor justo.

A metodologia de avaliação ao valor justo foi estabelecida com observância de critérios consistentes e verificáveis, que levam em consideração o preço médio de negociação no dia da apuração ou na falta desse, o valor de ajuste diário das operações de mercado futuro divulgados por fontes externas ou o valor líquido provável de realização obtido com a utilização de curvas de valores futuros de taxas de juros, taxas de câmbio, índice de preços e moedas, além de eventuais ajustes nos preços de títulos de baixa liquidez.

Os rendimentos auferidos com os ativos financeiros, independentemente da categoria em que estão classificados, são calculados "pro rata" dia, com base na variação do indexador e na taxa efetiva de juros, pelo método exponencial ou linear, até a data do vencimento ou da venda definitiva do título, sendo reconhecidos diretamente no resultado do período.

* continuação

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

Ativos financeiros	31/12/2013		31/12/2012	
	Valor do custo	Valor justo (contábil) realizado	Valor de custo	Valor justo (Perda) (Perda) realizado
Ativos financeiros mantidos para negociação				
Letras Financeiras do Tesouro	16.517	16.517	80.188	80.188
Cotas de Fundo em Participações (b)	51.770	51.770	37.186	37.186
Ativos financeiros mantidos para negociação	27.567	28.348	781	27.567
Ativos financeiros mantidos para negociação	95.844	96.635	144.941	166.740
Ativos financeiros mantidos para negociação	376	376	348	348
Ativos financeiros mantidos para negociação	96.230	97.011	145.289	167.088

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012 não houve reclassificação de categoria de Ativos Financeiros e não existem ativos classificados nas categorias "Ativos financeiros disponíveis para venda" e "Ativos financeiros mantidos até o vencimento".

(a) 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 divida o capital social, na proporção de três ações para cada duas ações 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, classificado em "Receitas/(Despesas) financeiras".

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. Em 2013, as ações foram mensuradas ao seu valor justo, na categoria de nível 1.

(b) Refere-se basicamente ao Fundo de Investimento em Participações BV EP Plaza, no montante de R\$ 49.778 (2012 - R\$ 37.186), correspondente a 44.600 cotas do fundo, equivalente a 50% de participação. O fundo tem como investimento principal, ações da BV EP Empreendimento Imobiliário SPE III S.A., no montante de R\$ 93.733 - (2012 - R\$ 66.859).

Ativos e passivos tributários correntes	Individual		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Impostos e contribuições a compensar	4.838	3.711	4.838	3.510
Imposto de renda a recuperar	1.799	964	1.802	974
Total	6.637	4.675	6.640	4.484
Passivos tributários correntes	2.813	42	2.926	45
Impostos e contribuições sobre serviços de terceiros	2.813	42	2.926	45

Em 2013 referem-se principalmente a passivos de provisões para pagamentos de imposto de Renda sobre o Lucro Real no montante de R\$ 2.056 (R\$ 5.008 em 2012), provisões para pagamentos de Contribuição Social sobre o Lucro Real no montante de R\$ 737 (R\$ 1.812 em 2012).

Ativos e passivos tributários diferidos	Individual e Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Ativos tributários diferidos	18	-
Provisão para perdas	18	-
Total	36	-
Passivos tributários diferidos	263	7.412
Ajuste a valor justo de títulos e valores mobiliários	263	7.412
Total	299	7.412

11 Participações em empreendimentos

a. Composição das participações em empreendimentos	Valor do investimento		Alienação	Dividendos	Resultado de equivalência	Outros (a)	Tipo de Participação		% Participação 2013	2012
	31/12/2012	Aquisição					Participação	2012		
Sen. Dantas Empreendimento Imob.	33.055	3.993	-	-	353	37.401	Controlada	80,00	80,00	
IRE República Empreend. Imob.	52.580	12.098	(53.907)	-	(227)	10.544	Controlada	100,00	100,00	
BV EP Empreend. Imobiliário SPE I	1	-	-	-	-	1	Controlada	100,00	100,00	
BV EP Empreend. Imobiliário SPE II	1	-	-	-	-	1	Controlada	100,00	100,00	
Henri Dunant Empreend. Imobiliário	-	63.310	-	-	-	63.310	Controlada	100,00	0,00	
NS Empreend. Imob. Nordeste	22.108	-	(130)	-	6.600	28.578	Controlada em conjunto	70,00	70,00	
Brookfield SPE SP 23 S.A.	-	19.496	-	-	(183)	19.313	Controlada em conjunto	50,00	0,00	
Salavery Empreend. Imob. S.A.	16.501	-	-	(7.621)	10.321	19.201	Controlada em conjunto	50,00	50,00	
Reserva Natural Empreend. Imobiliário	-	16.000	-	-	(75)	15.925	Controlada em conjunto	50,00	0,00	
GMAX Empreend. Imobiliário SPE	-	13.000	-	-	-	13.000	Controlada em conjunto	50,00	0,00	
Villagio Pompéia Empreend. Imob.	6.736	1.890	-	(546)	1.364	9.444	Controlada em conjunto	60,00	60,00	
Joaquim Antunes Empreend. Imob.	3.447	-	-	(1.171)	2.956	5.232	Controlada em conjunto	50,00	50,00	
Ramã SPE Empreendimentos Imob.	4.499	1.275	-	-	(954)	4.820	Controlada em conjunto	50,00	50,00	
Diálogo Ibiapava Empreend. Imob.	3.985	25	-	-	3	4.013	Controlada em conjunto	50,00	50,00	
UPCON SPE 4 Empreend. Imobiliário	-	4.050	-	(608)	2.581	1.502	Controlada em conjunto	50,00	0,00	
UPCON SPE 7 Empreend. Imobiliário	-	1.760	-	-	(281)	1.479	Controlada em conjunto	50,00	0,00	
UPCON SPE 12 Empreend. Imobiliário	-	1.190	-	-	(214)	976	Controlada em conjunto	50,00	0,00	
Colméia Capim Macio Empreend.	1.626	-	(1.503)	-	55	178	Controlada em conjunto	50,00	50,00	
Colméia Life Tower Empreend.	91	-	-	-	(8)	83	Controlada em conjunto	50,00	50,00	
Advento Empreend. Imob. S.A.	766	-	(766)	-	-	-	Controlada em conjunto	0,00	50,00	
ASM Alicerce 1 Empreend. Imobiliário	-	133.210	-	-	(3.336)	129.874	Coligada	40,15	0,00	
Phaser Incorporação SPE Ltda.	28.004	1.803	-	(3.803)	6.736	32.740	Coligada	30,00	30,00	
Alfa Empreend. Imobiliário S.A.	38.334	-	-	(5.000)	3.322	17.273	Coligada	25,00	25,00	
NS Empreend Imobiliário 10 S.A.	20.755	-	-	-	(71)	17.102	Coligada	40,00	40,00	
Castelblanco Empreend. Imob.	26.560	-	-	(15.275)	3.121	14.406	Coligada	26,76	26,76	
Jaguatirica Empreend. Imobiliário SPE	-	3.793	-	-	8.180	11.973	Coligada	33,33	0,00	
Tolle Empreend. Imobiliário S.A.	5.255	-	(488)	-	1.006	5.773	Coligada	40,00	40,00	
Windsor Investimentos Imob.	50.000	-	-	-	1.379	46.600	Coligada	3,89	6,25	
Queiroz Galvão Sabia Empreend.	2.535	-	(1.780)	(400)	397	752	Coligada	40,00	40,00	
Vista Alegre Empreendimentos	418	172	-	(167)	(421)	2	Coligada	20,00	20,00	
Total - Individual	317.257	277.065	(58.574)	(34.591)	42.604	(71.976)			471.785	
Sen. Dantas Empreend. Imob.	(33.055)	(3.993)	-	-	(353)	(37.401)			(37.401)	
IRE República Empreend. Imob.	(52.580)	(12.098)	53.907	-	227	(10.544)			(28.573)	
Henri Dunant Empreend. Imobiliário	-	(28.573)	-	-	-	(28.573)			(34.737)	
Henri Dunant - Reclassificação de ágio	-	(34.737)	-	-	-	(34.737)			28.573	
SCP - HD Fase 1 e 3	-	28.573	-	-	-	28.573			-	
SCP - HD - Reclassificação de ágio	-	34.737	-	-	-	34.737			(1)	
BV EP Empreend. Imobiliário SPE I	(1)	-	-	-	-	(1)			(1)	
BV EP Empreend. Imobiliário SPE II	(1)	-	-	-	-	(1)			(1)	
Total - Consolidado	231.620	260.974	(4.667)	(34.591)	42.478	(71.976)			423.838	

(a) Refere-se à provisão ao valor recuperável sobre o ágio na aquisição dos empreendimentos no montante de R\$ 64.882 e perdas permanentes no montante de R\$ 7.094, constituídos no exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

b. Composição do ágio na aquisição de empreendimentos	Provisão ao valor recuperável		Valor do ágio em 31/12/2013	
	Ágio na aquisição	Provisão ao valor recuperável	Valor do ágio em 31/12/2013	Valor do ágio em 31/12/2012
SCP - HD Fase 1 e 3	54.737	-	54.737	-
NS Empreend. Imob. Nordeste	5.481	-	5.481	-
Brookfield SPE SP 23 S.A.	5.238	-	5.238	-
Reserva Natural Empreend. Imobiliário	14.825	-	14.825	-
GMAX Empreend. Imobiliário SPE	10.600	-	10.600	-
UPCON SPE 4 Empreend. Imobiliário	3.265	(3.265)	-	-
UPCON SPE 7 Empreend. Imobiliário	929	-	929	-
UPCON SPE 12 Empreend. Imobiliário	1.112	-	1.112	-
Phaser Incorporação SPE Ltda.	2.417	-	2.417	-
Alfa Empreend. Imobiliário S.A.	23.194	(17.273)	5.921	-
NS Empreend. Imobiliário 10 S.A.	16.755	(3.582)	13.173	-
Castelblanco Empreend. Imob.	2.196	-	2.196	-
Jaguatirica Empreend. Imobiliário SPE	156	-	156	-
Windsor Investimentos Imob.	40.762	(40.762)	-	-
Total	161.667	(64.882)	96.785	-

12 Ativos não financeiros mantidos para venda Consolidado	31/12/2013		31/12/2012	
	Edifício Praça da República			
Custo de aquisição - Edifício	49.470	49.470		
Benefeitorias	4.462	4.462		
Provisão para perdas	(1.401)	(1.401)		
Total	52.531	52.531		

Processo de desapropriação Edifício Praça da República
 O desenvolvimento imobiliário inicialmente previsto no imóvel 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 (Exporante) em 15 de agosto de 2012, que declarou o imóvel como de utilidade pública, para fins de desapropriação. A IRE República Empreend. Imob. (Controlada) ainda 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 atribui ao imóvel o valor de R\$ 52.531.
 A Expropriante efetuou depósito em juízo, no valor de R\$ 52.531, 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 a realidade.

Atualmente, 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	31/12/2013		31/12/2012	
	Composto por Cédula de Crédito Imobiliário, emitido pela Sen. Dantas Empreendimento Imob. (SPE), tem por lastro o fluxo de recebíveis proveniente do contrato de locação firmado com empresa locatária do empreendimento em construção de propriedade da SPE, com vencimento em 8/11/2027, atualizados pelo IPCA/IBGE. A CCI foi objeto de emissão do Certificado de Recebível Imobiliário pelo detentor da CCI, Brazilian Securities Companhia de Securitização. O valor recebido pela SPE, 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 2013, de R\$ 30.259 (2012 - R\$ 29.867). O CRI é atualizado pela variação acumulada de 100% do DI diário, acrescida de 1,20% ao ano. Na hipótese do valor de amortização do CRI calculado pelo critério acima ser superior ao valor de pagamento da parcela do CCI, a diferença será creditada à SPE e, se o valor de amortização do CRI for superior ao valor da parcela do CCI, a SPE pagará restituição complementar de amortização. A operação é garantida por depósitos vinculados no valor de R\$ 376.			
Consolidado	30.259	28.867		
Cédula de Crédito Imobiliário	(444)	(477)		
Custo de emissão a apropriar	29.815	28.390		

14 Outros passivos	Individual		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Subscrições de capital a integralizar				
SPE Diálogo Ibiapava	469	494	469	494
IRE República	-	12.098	-	-
Ramã SPE Empreendimento	1.593	2.869	1.593	2.869
Sen. Dantas Emp. Imob.	10.894	15.886	-	-
Jaguatirica Emp. Imob.	24.441	-	24.441	-
Valores a pagar na aquisição de investimentos				
Henri Dunant Empreend. Imobiliário (a)	39.089	-	39.089	-
GMAX Empreend. Imobiliário SPE (b)	13.000	-	13.000	-
UPCON SPE 4 Empreend. Imobiliário (c)	4.050	-	4.050	-
UPCON SPE 7 Empreend. Imobiliário (c)	1.760	-	1.760	-
UPCON SPE 12 Empreend. Imobiliário (d)	1.190	-	1.190	-
Provisão de serviços de terceiros especializados	5	141	5	141
Credeiros diversos	128	1.150	128	1.150
Obrigações para aquisição de imóvel	-	-	12.056	12.056
Contas a pagar entre partes relacionadas	-	-	215	215
Otras	-	1	-	12
Total	96.619	32.639	97.996	16.937

(a) Corrigido à INCC;
 (b) Não sofre correção;
 (c) Corrigido por 100% DI + 2% a.a.

b. Movimentação dos tributos diferidos no período Individual e Consolidado	31/12/2013		31/12/2012	
	Ativos tributários diferidos			
Saldo inicial	-	89		
Provisão para perdas	18	(89)		
Saldo final	18	-		
Passivos tributários diferidos				
Saldo inicial	7.412	-		
Ajuste a valor justo de títulos e valores mobiliários	(7.149)	7.412		
Saldo final	263	7.412		

9. Dividendos a receber Individual e Consolidado	Individual		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Colméia Capim Macio Empreend.	69	1.204		
Salavery Empreend. Imob. S.A.	2.452	1.431		
Joaquim Antunes Empreend. Imob.	702	249		
Castelblanco Empreend. Imob.	741	2.348		
Vista Alegre Empreendimentos	-	173		
Phaser Incorporação Ltda.	3.803	-		
Villagio Pompéia Empreend. Imob.	307	-		
Upicon 4 Empreend. Imob.	608	-		
JCP - Companhias Abertas	-	277		
Total	8.682	5.682		

10 Outros ativos	Individual		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Adiantamento para futuro aumento de capital				
Salavery Empreend. Imob. S.A.	-	2.450	-	2.450

BVEP

cia. controlada do

**Banco Votorantim****BV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 08.959.996/0001-79

Avenida das Nações Unidas, 14171 - Torre A - 6º andar - Vila Gertrudes - CEP 04794-000

—★ continuação

A Diretoria

CONTADOR

William de Almeida
CRC 1SP 207772/O-9**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Ao Conselho de Administração e aos Acionistas da
BV Empreendimentos e Participações S.A. - São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BV Empreendimentos e Participações S.A. identificadas como "Individual" e "Consolidado", respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 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 adequada apresentação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de 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 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 sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BV Empreendimentos e Participações 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.

Outros assuntos - Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado da BV Empreendimentos e Participações S.A., elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, cuja apresentação está sendo efetuada de forma espontânea pela Companhia. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 04 de julho de 2014

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6Alberto Spilborghs Neto
Contador CRC 1SP167455/O-0