

# BVEP Empreendimentos Imobiliários SPE III S.A.

CNPJ nº 15.549.294/0001-82

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 - (Em Reais)

Ativo	Nota	2012	Passivo	Nota	2012
<b>Circulante</b>			<b>Circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	4	349.057	Imposto e contribuições a recolher		3.831
Estoque de imóveis	5	93.042.538	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>3.831</b>
Outros ativos circulantes		2.641	<b>Patrimônio líquido</b>	6	
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>93.394.236</b>	Capital social		93.912.247
			Prejuízos Acumulados		(521.842)
			<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>93.390.405</b>
<b>Tota do ativo</b>		<b>93.394.236</b>	<b>Tota do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>93.394.236</b>

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

### DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Período de 28 de março (início das atividades da Companhia) a 31 de dezembro de 2012 - (Em Reais)

	Capital social	Prejuízos acumulados	Total
Integralização inicial de capital	1.000	-	1.000
Aumento de capital	93.911.247	-	93.911.247
Prejuízo líquido do período	-	(521.842)	(521.842)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	93.912.247	(521.842)	93.390.405

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - (Em Reais)

**1 Contexto operacional** - A BVEP Empreendimentos Imobiliários SPE III S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital fechado, constituída em 28 de março de 2012, de acordo com as leis brasileiras e domiciliada no Brasil. O endereço do escritório da Companhia é Praia de Botafogo nº 228, 12º andar, sala 1201 F parte, Rio de Janeiro. A Companhia foi constituída com o objetivo principal de incorporação, exploração comercial e a administração de imóveis.

**2 Base de preparação das demonstrações financeiras** - 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 nº 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 19 de março de 2013, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre as demonstrações financeiras. **a. Base de Mensuração** - As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor. **b. Moeda funcional e moeda de apresentação** - As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. **c. Uso de estimativas e julgamentos** - A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas emitidas pelo CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e aplique premissas que afetam a adoção de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis, sendo a principal relacionada a ajuste das propriedades para investimento ao valor de mercado, as quais são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

**3 Principais práticas contábeis** - As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente nas demonstrações financeiras. **a. Reconhecimento de receita de juros** - A sociedade encontra-se em fase de planejamento e desenvolvimento do empreendimento imobiliário, portanto não apresenta receitas da atividade fim, somente despesas com matérias de consumo, necessárias a sua constituição e manutenção, bem como receitas financeiras as quais foram reconhecidas conforme o regime contábil da competência do exercício. **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, acrescido dos gastos com construção e encargos financeiros oriundos da compra do imóvel. **d. 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. **e. 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 caso 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. **f. 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. **g. 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 equivalentes de caixa

	31/12/2012
Caixa	1.100
Bancos	278.578
Aplicações financeiras	69.379
	349.057

As aplicações financeiras acima são de curto prazo, de alta liquidez e prontamente convertíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a insignificante risco de mudança de valor.

**5 Estoques** - Tipo de projeto: Comercial. Localidade: Rua do Passeio 78, Rio de Janeiro-RJ. Data de início do projeto: 23/07/2012. Tempo de duração da construção do projeto: 891 dias (31/12/2014). Percentual que já foi construído do projeto: 0%. Data prevista de entrega do projeto (Habite-se): Dezembro/2014.

	31/12/2012
Custo de aquisição do imóvel	90.667.305
Construção	663.857
ITBI	1.711.376
	93.042.538

Imóvel adquirido em 23 de julho de 2012, através de escritura pública de compra e venda sob o valor de R\$ 93.042.538, com a intenção de construção, locação e venda.

**6 Patrimônio líquido** - Constituída em 28 de março de 2012, o capital social subscrito e totalmente integralizado da Companhia é de R\$ 93.912.247, dividido por 93.912.247 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

	Nº Ações ordinárias (unidades)	Votos	Integralizado
BV Empreendimentos e Participações S.A.	65.000.000	65.000.000	65.000.000
Nigri Construtora Ltda.	28.912.247	28.912.247	28.912.247
	93.912.247	93.912.247	93.912.247

**7 Imposto de renda e contribuição social** - A base de tributação para apuração do Imposto de renda e da contribuição social do exercício corrente foi o saldo integral da receita financeira aplicado às alíquotas de 15% para imposto de renda mais 10% adicional e de 9% para contribuição social.

### 8 Despesas gerais e administrativas

	2012
Serviços Prestados - PJ	457.987
Assistência Jurídica	52.250
IPTU	28.947
Assistência Contábil	12.500
	551.684

**9 Provisão para litígios e depósitos judiciais** - A Companhia, em 31 de dezembro de 2012, com base na opinião de seus assessores jurídicos, não é parte em processos judiciais.

**10 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 da

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Diretores da BVEP Empreendimentos Imobiliários SPE III S.A. São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da BVEP Empreendimentos Imobiliários SPE III S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de 28 de março (Início das atividades da Companhia) a 31 de dezembro de 2012, 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 das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis para as pequenas e médias empresas (NBC TG 1000), 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 obten-

### DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

Período de 28 de março (início das atividades da Companhia) a 31 de dezembro de 2012 - (Em Reais)

	Nota	2012
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>		
Gerais e Administrativas	8	(551.684)
Resultado Financeiro		39.268
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>(512.416)</b>
Imposto de renda e contribuição social	7	(9.426)
<b>Prejuízo líquido do período</b>		<b>(521.842)</b>

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

### DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS ABRANGENTES

Período de 28 de março (início das atividades da Companhia) a 31 de dezembro de 2012 - (Em Reais)

	2012
<b>Resultados do período</b>	<b>(521.842)</b>
<b>Resultado abrangente total</b>	<b>(521.842)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

Período de 28 de março (início das atividades da Companhia) a 31 de dezembro de 2012 - (Em Reais)

	2012
Prejuízo líquido do período	(521.842)
<b>Varição de ativos e passivos operacionais</b>	
Estoques	(93.042.538)
Impostos a recuperar	2.641
Obrigações Fiscais e Trabalhista	3.831
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>(93.563.190)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Integralização de capital social	1.000
Aumento de Capital Social	93.911.247
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>	<b>93.912.247</b>
<b>Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>349.057</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1.100
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	349.057
<b>Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>349.057</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

mercado. Baseada nessa estimativa, a Administração entende que o valor contábil dos instrumentos financeiros equivale aproximadamente ao seu valor de mercado, conforme descrito abaixo: Em 31 de dezembro de 2012, o principal instrumento financeiro da Companhia é: • Caixa e Equivalente de Caixa - saldos de bancos contas corrente e aplicações financeiras são apresentados a valor contábil que equivale ao valor de mercado.

**11 Outras Informações** - 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. As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

Em 31 de dezembro de 2012, o limite máximo de responsabilidades é de R\$ 1.400.000,00, conforme composição abaixo: Local do Risco: Rua do Passeio, 78 - Centro - Rio de Janeiro/RJ. Seguro à Base de Ocorrência "Occurrence Basis"

Cobertura	Limite da Cobertura (R\$)	Franquia
RC Obras Cíveis e/ou Instalação e Montagem.		POS: 10% com mínimo de R\$ 15.000,00
Erro de Projeto.		POS: 10% com mínimo de R\$ 15.000,00
RC Cruzada.	1.000.000,00	POS: 10% com mínimo de R\$ 15.000,00
POS: 10% com mínimo de R\$ 15.000,00Danos Materiais caudados ao Proprietário da Obra.		POS: 10% com mínimo de R\$ 15.000,00
RC Empregador	200.000,00	Sem Franquia
Danos Morais para as coberturas de RC Obras, RC Cruzada, Erro de Projeto e Danos ao Proprietário da Obra.	200.000,00	Sem Franquia

ção 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** - Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BVEP Empreendimentos Imobiliários SPE III S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 28 de março a 31 de dezembro de 2012, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas (NBC TG 1000).

São Paulo, 07 de maio de 2013



KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

Ederson Rodrigues de Carvalho  
Contador CRC 1SP199028/O-2