

IRE República Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ nº 13.077.536/0001-57

Demonstrações Financeiras - Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2013 e 2012 (Em Reais)

Ativo	Nota	Balancos Patrimoniais		Passivo	Nota	2013		2012	
		2013	2012			2013	2012	2013	2012
Circulante				Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	36.171	46.840	Fornecedores		-	1.477		
Impostos a recuperar		1.240	1.265	Obrigações sociais e fiscais	7	1.055	97.133		
Adiantamentos a fornecedores	5	922	99.524	Total do circulante		1.055	98.610		
Total do circulante		38.333	147.629	Passivo não circulante					
Ativo não circulante				Obrigações com acionistas	8	42.024.998	-		
Imóvel sob processo de desapropriação	6	52.531.248	52.531.248	Total do não circulante		42.024.998	-		
Total do não circulante		52.531.248	52.531.248	Patrimônio líquido					
				Capital social	9	11.093.055	52.903.053		
				Prejuízos acumulados		(549.527)	(322.786)		
				Total do patrimônio líquido		10.543.528	52.580.267		
				Total do passivo e do patrimônio líquido		52.569.581	52.678.877		
Total do ativo		52.569.581	52.678.877						

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

	Capital social	Capital a Integralizar	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2011	65.001.000	(15.024.691)	(2.559)	49.973.750
Integralização de capital	-	2.926.744	-	2.926.744
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(320.227)	(320.227)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	65.001.000	(12.097.947)	(322.786)	52.580.267
Integralização de capital	-	215.000	-	215.000
Redução de capital	(53.907.945)	11.882.947	-	(42.024.998)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(226.741)	(226.741)
Saldos em 31 de dezembro de 2013	11.093.055	-	(549.527)	10.543.528

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

1. Contexto operacional: A IRE República Empreendimentos Imobiliários S.A.

("Companhia") foi constituída em 08 de dezembro de 2010 e tem como atividade principal o desenvolvimento imobiliário para fins comerciais ("Empreendimento") no imóvel situado na Praça da República, nº 50, Bairro Centro, Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 296.570 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro ("Imóvel"), com objetivo de venda ou locação do Imóvel. O endereço do escritório da Companhia é na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 6º andar, conjunto 604, Sala D, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo - SP. **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 em 15 de agosto de 2012, que declarou o Imóvel como de utilidade pública, para fins de desapropriação. A Companhia, em 27 de junho de 2013, ingressou espontaneamente na ação de desapropriação, processo nº 0457232-77.2012.8.19.0001, e apresentou sua defesa, a qual foi instruída com um novo laudo técnico de forma a demonstrar a valorização do imóvel e, por consequência, a insuficiência do montante pago pelo Estado do Rio de Janeiro. Atualmente, aguardamos decisão judicial quanto ao pedido formulado pela IRE acerca do levantamento do valor que se encontra depositado judicialmente. 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 R\$ 52.311.248. A Expropriante efetuou depósito em juízo, no valor de R\$ 52.531.248, em 04 de Dezembro de 2012, sendo em seguida imitada de posse. A Companhia promoveu a contestação da ação de desapropriação e apresentou um novo laudo técnico com a finalidade de demonstrar a valorização do imóvel, uma vez que o valor pago é inferior a realidade. Em 2012, contabilmente a Companhia 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, foi reconhecido uma provisão para redução ao valor recuperável. **2. Apresentação das demonstrações financeiras: a. Base de apresentação:** As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 bem como alterações introduzidas com advento da Lei nº 11.638/07 e pela 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 Administração da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 30 de abril de 2014. **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 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 julgamento:** 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: **Provisões para riscos tributários, cíveis, trabalhistas e outros:** A Companhia está sujeita no curso

normal dos seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outros. 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. Em 31 de dezembro de 2013, a única ação envolvendo a Companhia está relacionada ao processo de desapropriação mencionado na nota explicativa nº 1. **3. Principais políticas e práticas contábeis:** As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente nas demonstrações financeiras. **a. Receitas e despesas:** As despesas e receitas da Companhia são reconhecidas mensalmente segundo o regime de competência e correspondem a gastos administrativos, encargos financeiros e tributos, ou seja, não há resultado decorrente da atividade fim da Companhia. **b. Instrumentos financeiros:** De acordo com o CPC aplicável às pequenas e médias empresas (PME) o reconhecimento, mensuração e evidenciação 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. **c. Imóvel sob processo de desapropriação:** Composto pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo do imóvel sob processo de desapropriação é composto do valor pago pelo imóvel adquirido para incorporação imobiliária acrescido dos gastos com construção e reduzido das provisões para redução ao valor recuperável, em decorrência do processo de desapropriação. **d. Redução ao valor recuperável:** O valor contábil do imóvel sob processo de desapropriação é revisado 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. Passivo circulante:** Compostos pelas obrigações fiscais, comerciais e societárias, registradas pelos valores conhecidos e/ou calculáveis acrescidos dos encargos financeiros, quando aplicáveis e ajustados a valor presente pela taxa efetiva de juros. **f. 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 sobre o lucro líquido são de 15% e 9%, respectivamente, sobre uma base reduzida, ou seja, distinta conforme receita correspondente:

	31/12/2013	31/12/2012
Caixa e bancos	36.171	44.805
Aplicações financeiras (a)	-	2.035
	36.171	46.840

(a) Em 31 de dezembro de 2012, o saldo de aplicações financeiras referia-se à aplicação no Banco Itaú denominada Auto Mais que aplicava automaticamente em CDB, atrelado à taxa do CDI.

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

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

Receitas/(despesas) Operacionais	Demonstrações de Resultados		
	Nota	2013	2012
Gerais e administrativas	(225.341)	(82.335)	(35.687)
Comerciais	-	-	-
Despesas tributárias	(135)	(8.792)	-
Despesas financeiras	(1.305)	53	1.684
Receitas financeiras	53	1.684	1.800.000
Outras receitas operacionais	-	-	-
Provisão para perda com imóvel em desapropriação	6	-	(1.400.526)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(226.728)	274.344	
Imposto de renda	10	(8)	(432.419)
Contribuição social	10	(5)	(162.152)
Prejuízo líquido do exercício	(226.741)	(320.227)	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Demonstrações de Resultados Abrangentes	
	2013	2012
Prejuízo líquido do exercício	(226.741)	(320.227)
Prejuízo abrangente	(226.741)	(320.227)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	31/12/2013	31/12/2012
Adiantamentos a Fornecedores	922	922
Elevadores Atlas Schindler S.A. (i)	-	98.602
	922	99.524

(i) Referia-se a saldo adiantando ao fornecedor Elevadores Atlas Schindler S.A., ao qual foi devolvido em 20 de setembro de 2013 em razão da desapropriação do imóvel sito na Praça da República nº 50 - Rio de Janeiro - RJ, conforme Termo de Rescisão de Contrato assinado em 19 de novembro de 2012. **6. Imóvel sob processo de desapropriação**

	31/12/2013	31/12/2012
Custo de aquisição - Edifício Benfiteiras	49.470.000	49.470.000
Benefícios	4.461.774	4.461.774
Provisão para redução ao valor recuperável	(1.400.526)	(1.400.526)
	52.531.248	52.531.248

Refere-se a valor mantido pela Companhia relativo ao processo de desapropriação detalhado na nota explicativa nº 1. O valor é equivalente ao depósito em juízo pelo expropriante do imóvel. **7. Obrigações sociais e fiscais**

	31/12/2013	31/12/2012
Contribuição social	5	27.009
INSS retido	1.045	1.045
Imposto de renda sobre serviços	-	55
Imposto de renda	5	69.024
	1.055	97.133

8. Obrigações com acionistas: Em 29 de novembro de 2013 a Companhia reduziu seu capital social em R\$ 53.907.945 com o cancelamento de 11.882.947 ações ordinárias não integralizadas e 42.024.998 ações ordinárias totalmente integralizadas pela acionista BV Empreendimentos e Participações S.A. O montante de R\$ 42.024.998 correspondente às ações integralizadas e canceladas será restituído a BV Empreendimentos e Participações S.A. após o transcurso do prazo de oposição de credores previsto no parágrafo 2º do artigo 174 da Lei nº 6.404/76, bem como o deferimento do levantamento e pagamento à Companhia de 80% do valor depositado em juízo pelo Estado do Rio de Janeiro correspondente a desapropriação do imóvel situado na Praça da República nº 50 - Rio de Janeiro - RJ. A obrigação foi classificada no passivo não circulante, em razão da restituição aos acionistas estar vinculada a resolução da ação de desapropriação e recuperação do valor depositado em juízo pelo Estado do Rio de Janeiro. **9. Patrimônio líquido: a. Capital social:** Em 2012 o capital social integralizado da Companhia é de R\$ 52.903.053 sendo R\$ 65.001.000 subscrito e R\$ 12.097.947 a integralizar. O capital subscrito representou 65.001.000 (sessenta e cinco milhões e um mil) ações todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) por ação, no valor total de R\$ 65.001.000 (sessenta e cinco milhões e um mil reais), tendo ficado assim a composição acionária abaixo:

	31/12/2012			
	Nº ações ordinárias (unidades)	Capital subscrito	Capital a integralizar	Capital integralizado
Acionistas				
BV Empreendimentos e Participações S.A.	65.001.000	65.001.000	12.097.947	52.903.053
	65.001.000	65.001.000	12.097.947	52.903.053

Em 2013 houve a integralização de Capital social no valor de R\$ 215.000 pela acionista BV Empreendimentos e Participações S.A. Conforme deliberado em ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de novembro de 2013, o Capital social da Companhia foi reduzido em R\$ 53.907.945 com o cancelamento de 11.882.947 ações ordinárias não integralizadas e 42.024.998 ações ordinárias totalmente integralizadas pela acionista BV Empreendimentos e Participações S/A. Portanto, em 31 de dezembro de 2013, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 11.093.055 (onze milhões, noventa e três mil, cinquenta e cinco reais) dividido em 11.093.055 (onze milhões, noventa e três mil, cinquenta e cinco) ações ordinárias.

	31/12/2013			
	Nº ações ordinárias (unidades)	Capital subscrito	Capital a integralizar	Capital integralizado
Acionistas				
BV Empreendimentos e Participações S.A.	11.093.055	11.093.055	-	11.093.055
	11.093.055	11.093.055	-	11.093.055

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** - Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **IRE República Empreendimentos Imobiliários 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

Fluxo de caixa das atividades operacionais	Demonstrações dos Fluxos de Caixa Método Indireto	
	2013	2012
Prejuízo do exercício	(226.741)	(320.227)
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido gerado pela atividades operacionais		
Provisão para perda com imóvel em desapropriação	-	1.400.526
	(226.741)	1.080.299

Varição de ativos e passivos operacionais:
 Redução de estoques - 49.958.887 (Aumento)/redução de impostos a recuperar 25 (885) (Aumento)/redução de adiantamentos a fornecedores 98.602 (99.524) Aumento de imóveis sob processo de desapropriação - (53.931.774) Aumento/(redução) de fornecedores (1.477) 1.477 Aumento/(redução) de obrigações sociais e fiscais (96.078) 97.111 **Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais (225.669) (2.894.369)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento
 Integralização de capital 215.000 2.926.744 **Caixa utilizado nas atividades de financiamento 215.000 2.926.744**
Aumento/(redução) no caixa e equivalentes de caixa (10.669) 32.375
 Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício 46.840 14.465 Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício 36.171 46.840 **Aumento/(redução) no caixa e equivalentes de caixa (10.669) 32.375**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

b. Destinação dos lucros: Dos resultados apurados serão, inicialmente, deduzidos os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o Imposto de Renda e para Contribuição Social sobre o lucro. O lucro remanescente terá as seguintes destinações, conforme estatuto social da sociedade: • 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social da Sociedade; • O saldo, se houver, será integralmente distribuído a título de dividendos, aos acionistas, observado o disposto em acordo de acionistas. **10. Reconciliação do imposto de renda e contribuição social:** O regime tributário adotado pela Companhia é o do lucro presumido para apuração do imposto de renda e da contribuição social.

	31/12/2013		31/12/2012	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Receitas financeiras	53	53	1.684	1.684
Outras receitas operacionais	-	-	1.800.000	1.800.000
Total receitas	53	53	1.801.684	1.801.684
Percentual Presumido	100%	100%	100%	100%
Total da base de tributação	53	53	1.801.684	1.801.684
Alíquota dos impostos	15%	9%	15%	9%
Adicional	10%	-	10%	-
Total de IRPJ e CSLL	8	5	432.419	162.152

11. Instrumentos financeiros: Considerações gerais: Os valores de mercado dos ativos e passivos financeiros foram determinados com base em informações de mercado disponíveis e metodologias de valorização apropriadas. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologia de estimativa poderão ter um efeito diferente nos valores estimados de mercado. Baseada nessa estimativa, a Administração entende que o valor contábil dos instrumentos financeiros equivale aproximadamente ao seu valor de mercado, conforme descrito abaixo: Em 31 de dezembro de 2013, os principais instrumentos financeiros da Companhia são: • Caixa e Equivalente de Caixa - saldos de bancos contas corrente e aplicações financeiras são apresentados a valor contábil que equivale ao valor de mercado. **12. 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. Porém, devido a desapropriação do imóvel, a administração entende que não há mais a necessidade de contratação de seguro. **13. Provisão para litígios e depósitos judiciais:** A Companhia é ré em um processo de desapropriação emitido pela Justific Estado do Rio Janeiro a pedido do Estado do Rio de Janeiro, à respeito do imóvel objeto social desta sociedade, conforme mencionado na nota explica no

14. Partes relacionadas: São consideradas como partes relacionadas a BV Empreendimentos e Participações S.A., seus controladores e empresas controladas e coligadas. Em 31 de dezembro de 2013, as operações realizadas com partes relacionadas envolvem apenas as obrigações com acionistas mencionadas na nota explicativa nº 8. **15. Outras informações:** A Administração da Companhia efetuou uma avaliação preliminar das disposições contidas na Medida Provisória 627, de 11/11/2013 ("MP 627") e Instrução Normativa 1.397 de 16/09/2013, alterada pela IN 1.422 de 19/12/2013 ("IN 1.397"), bem como vem acompanhando as emendas apresentadas ao texto até sua conversão em Lei, e os respectivos efeitos sobre a Companhia. Dessa forma, as alterações tributárias estão sendo mensuradas e a Companhia aguardará a conversão em Lei para aferição final dos impactos, se houver, em suas demonstrações, bem como sobre a decisão da opção antecipada a partir do ano calendário de 2014, entretanto, com base nesta avaliação preliminar, nenhum efeito relevante é esperado sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

A Diretoria	
Contador: José Carlos Moraes Pinto - CRC 1SP 061813/O-2	

Aos Acionistas e Diretores da **IRE República Empreendimentos Imobiliários S.A.** - Rio de Janeiro - RJ - Examinamos as demonstrações financeiras da **IRE República Empreendimentos Imobiliários S.A.** ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações de 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 das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis para as pequenas e médias empresas, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante,

independentemente se causada por fraude ou erro. **Responsabilidade dos auditores independentes** - Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração

adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas. **Ênfase** - Sem ressaltar nossa opinião, chamamos a atenção para o fato de que a Companhia, em 29 de novembro de 2012, teve o imóvel objeto de empreendimento imobiliário desapropriado pelo governo do Estado do Rio de Janeiro, conforme mencionado na nota explicativa nº 1. As demonstrações financeiras não incluem qualquer modificação decorrente desta incerteza e seu impacto sobre a continuidade operacional da Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2014