

# IRE REPÚBLICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ: 13.077.536/0001-57

## Demonstrações Financeiras

Balancos Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 (Em Reais)							
Ativo	Nota	2014	2013	Passivo	Nota	2014	2013
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalente de caixa	4	5.292.125	36.171	Obrigações sociais e fiscais	6	9.709	1.055
Impostos a recuperar		3.455	1.240	Impostos diferidos	7	12.206	-
Adiantamentos a fornecedores		922	922	Outros débitos	8	1.113.983	-
<b>Total do circulante</b>		<b>5.296.502</b>	<b>38.333</b>	<b>Total do circulante</b>		<b>1.135.898</b>	<b>1.055</b>
<b>Ativo não circulante</b>				<b>Passivo não circulante</b>			
Valores a receber por desapropriação	5	10.506.250	52.531.248	Obrigações com acionistas	9	-	42.024.998
<b>Total do não circulante</b>		<b>10.506.250</b>	<b>52.531.248</b>	<b>Total do não circulante</b>		<b>-</b>	<b>42.024.998</b>
				<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital	10	11.093.055	11.093.055
				Reserva legal		234.347	-
				Lucros retidos		3.339.451	-
				Prejuízos acumulados		-	(549.527)
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>14.666.854</b>	<b>10.543.528</b>
				<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>15.802.752</b>	<b>52.569.581</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido - Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 (Em Reais)

	Capital social	Capital a integralizar	Reserva de lucros		Lucros/Prejuízos acumulados	Total
			Reserva legal	Retenção de lucros		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>65.001.000</b>	<b>(12.097.947)</b>	-	-	<b>(322.786)</b>	<b>52.580.267</b>
Redução de capital	(53.907.945)	11.882.947	-	-	-	(42.024.998)
Integralização de capital	-	215.000	-	-	-	215.000
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	(226.741)	(226.741)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>11.093.055</b>	-	-	-	<b>(549.527)</b>	<b>10.543.528</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	5.236.476	5.236.476
Constituição de reserva legal	-	-	234.347	-	(234.347)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	(1.113.150)	(1.113.150)
Constituição de reserva de lucros	-	-	-	3.339.451	(3.339.451)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>11.093.055</b>	<b>234.347</b>	<b>3.339.451</b>	<b>3.339.451</b>	<b>-</b>	<b>14.666.854</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Notas Explicativas as Demonstrações Financeiras (Em Reais)

**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/RJ 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 novo laudo técnico de forma a demonstrar a valorização do imóvel que apresenta o valor de R\$ 90.700.000,00, por consequência, a insuficiência do montante pago pelo Estado do Rio de Janeiro. 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\$ 52.531.248 e efetuou depósito em juízo no referido valor em 04 de Dezembro de 2012, sendo em seguida imitada na posse. Em 2014 a companhia recebeu o valor de R\$ 47.192.902 correspondente a 80% do valor do imóvel acrescido de atualização monetária por conta de indenização referente à desapropriação do referido imóvel, valor esse que estava depositado em juízo e foi disponibilizado conforme ordem Judicial nº 134/186/2014. A Administração da Companhia aguarda a conclusão deste processo para concluir o processo de descontinuidade das atividades operacionais da Companhia. **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). Em virtude da descontinuidade das atividades operacionais da Companhia, conforme descrito na nota explicativa nº 1, estas demonstrações financeiras não foram preparadas no pressuposto de continuidade operacional e estão apresentadas e mensuradas com base nas práticas contábeis descritas nas notas explicativas nº 2 e nº 3. A Administração da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras 15 de maio de 2015. **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, 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. Em 31 de dezembro de 2014, 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. Valores a receber por indenização:** Referem-se ao saldo residual do depósito judicial efetuado pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro pendente de levantamento correspondente à indenização por desapropriação de imóvel, registrado pelo valor depositado, cujo saldo de atualização monetariamente do montante não levantado, não está contemplado nestas demonstrações financeiras. **d. Passivo circulante:** Composto 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. **e. 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: **Classificação da receita Percentual presumido**  
Arrendamento mercantil 32%  
Incorporação imobiliária 8% IR a 12% CS  
Receitas financeiras 100%  
**4. Caixa e equivalente de caixa:** Contemplam numerários em caixa, conta-corrente e em aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição abaixo:  

	31/12/2014	31/12/2013
Caixa e bancos	3.589	36.171
Aplicações financeiras (a)	5.288.536	-
	<b>5.292.125</b>	<b>36.171</b>

  
(a) Em 31 de dezembro de 2014 o saldo de aplicações financeiras referia-se à aplicação no Banco Votorantim, denominada FIC VOT Plus DI.

## Relatório dos Auditores Independentes Sobre as Demonstrações Financeiras

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

Demonstrações de Resultados			
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 (Em Reais)			
	Nota	2014	2013
<b>Receitas/(Despesas) operacionais</b>			
Gerais e administrativas		(39.481)	(225.341)
Despesas tributárias		-	(135)
Resultado com indenização por desapropriação		5.167.904	-
		<b>5.128.423</b>	<b>(225.476)</b>
<b>Receitas/(Despesas) financeiras</b>			
Receitas financeiras		146.931	53
Despesas financeiras		(8)	(1.305)
		<b>146.924</b>	<b>(1.252)</b>
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>5.275.347</b>	<b>(226.728)</b>
Provisão CSLL e IRPJ - corrente	11	(26.664)	(13)
Provisão CSLL e IRPJ - diferido	11.a	(12.206)	-
		<b>(38.871)</b>	<b>(13)</b>
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>		<b>5.236.476</b>	<b>(226.741)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações de Resultados Abrangentes			
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 (Em Reais)			
	2014	2013	
Resultado líquido do exercício	5.236.476	(226.741)	
Resultado abrangente	<b>5.236.476</b>	<b>(226.741)</b>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	31/12/2014	31/12/2013
<b>5. Valores a receber por desapropriação:</b> Referem-se a valor mantido pela Companhia relativo ao processo de desapropriação detalhado na nota explicativa nº 1. O valor é equivalente ao saldo do depósito em juízo efetuado pelo expropriante do imóvel.		
<b>6. Obrigações sociais e fiscais:</b>		
Contribuição social	8.651	5
INSS retido	1.045	1.045
Imposto de renda sobre serviços	13	-
Imposto de renda	-	5
	<b>9.709</b>	<b>1.055</b>

**7. Impostos diferidos:** O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações financeiras com base na receita reconhecida pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Companhia tributou suas receitas pelo regime de caixa. Os valores apresentados foram calculados sobre as receitas originadas pelo rendimento da aplicação financeira.

	31/12/2014	31/12/2013
IRPJ Diferido	7.629	-
CSLL Diferido	4.577	-
	<b>12.206</b>	<b>-</b>
<b>8. Outros débitos:</b>		
Outras Contas a Pagar	832	-
Dividendos a Pagar	1.113.150	-
	<b>1.113.983</b>	<b>-</b>

**9. 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 foi restituído em 25 de setembro de 2014 à 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. **10. Patrimônio líquido: a. Capital social:** 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. Em 2014 não houve alteração de capital social.

	31/12/2014	31/12/2013
<b>Nº Ações ordinárias (unidades)</b>		
Capital subscrito	11.093.055	11.093.055
Capital a integralizar	-	-
Capital integralizado	<b>11.093.055</b>	<b>11.093.055</b>

**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.

## A Diretoria

Demonstrações Dos Fluxos de Caixa			
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 (Em Reais)			
	2014	2013	
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Lucro/Prejuízo do exercício	5.236.476	(226.741)	
Resultado com indenização por desapropriação	(5.167.904)	-	
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido gerado pela atividades operacionais</b>	<b>68.572</b>	<b>(226.741)</b>	
<b>Varição de ativos e passivos operacionais</b>			
Impostos a recuperar	(2.215)	25	
Adiantamentos a fornecedores	-	98.602	
Fornecedores	-	(1.477)	
Obrigações sociais e fiscais	-	20.860	(96.078)
Outras contas a pagar	-	833	
Recebimento de indenização por desapropriação	47.192.902	-	
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>47.280.952</b>	<b>(225.669)</b>	
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Integralização de capital	-	215.000	
Devolução de capital social	(42.024.998)	-	
<b>Caixa utilizado nas atividades de financiamento</b>	<b>(42.024.998)</b>	<b>215.000</b>	
<b>Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>5.255.954</b>	<b>(10.669)</b>	
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	36.171	46.840	
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5.292.125	36.171	
<b>Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>5.255.954</b>	<b>(10.669)</b>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

O cálculo da constituição da reserva legal e dividendos obrigatórios estão demonstrados como segue:

	2014	2013
Lucro do Exercício	5.236.476	-
Amortização de Prejuízos Anteriores	(549.527)	-
<b>(=) Lucro Líquido</b>	<b>4.686.949</b>	<b>-</b>
Constituição de Reserva Legal - 5% do lucro líquido	234.347	-
Dividendos a Pagar - 25% do lucro líquido	1.113.150	-

**11. Reconciliação do imposto de renda e contribuição social - corrente:** O regime tributário adotado pela Companhia é o do lucro presumido para apuração do imposto de renda e da contribuição social.

	31/12/2014	31/12/2013
<b>Imposto de renda</b>	<b>96.071</b>	<b>53</b>
<b>Contribuição social de renda</b>	<b>96.071</b>	<b>53</b>

	31/12/2014	31/12/2013
Receitas financeiras	96.071	53
Outras receitas operacionais	-	-
<b>Total das receitas</b>	<b>96.071</b>	<b>53</b>
Percentual presumido	100%	100%
<b>Total da base de tributação</b>	<b>96.071</b>	<b>53</b>
Alíquota dos impostos	15%	9%
Adicional	10%	10%
<b>Total de IRPJ e CSLL</b>	<b>18.018</b>	<b>8</b>

**12. Reconciliação imposto de renda e contribuição social - Diferido:** O regime tributário adotado pela Companhia é o do lucro presumido para apuração do imposto de renda e da contribuição social.

	31/12/2014	31/12/2013
<b>Imposto de renda</b>	<b>50.860</b>	<b>50.860</b>
<b>Contribuição social de renda</b>	<b>50.860</b>	<b>50.860</b>

	31/12/2014	31/12/2013
Receitas financeiras	50.860	-
Outras receitas operacionais	-	-
<b>Total das receitas</b>	<b>50.860</b>	<b>50.860</b>
Percentual presumido	100%	100%
<b>Total da base de tributação</b>	<b>50.860</b>	<b>50.860</b>
Alíquota dos impostos	15%	9%
Adicional	10%	10%
<b>Total de IRPJ e CSLL</b>	<b>7.629</b>	<b>4.577</b>

**13. Instrumentos financeiros: Considerações gerais:** Os valores de mercados 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 2014, os principais instrumentos financeiros da Companhia são:

• Caixa e Equivalente de Caixa - saldos de bancos contas-correntes e aplicações financeiras são apresentados a valor contábil que equivale ao valor de mercado. **14. 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. **15. Provisão para litígios e depósitos judiciais:** A Companhia é ré em um processo de desapropriação emitido pela Justiça Estado do Rio de Janeiro a pedido do Estado do Rio de Janeiro, à respeito do imóvel objeto social desta sociedade, conforme mencionado na nota explicativa nº 1. **16. Partes relacionadas:** São consideradas como partes relacionadas à BV Empreendimentos e Participações S.A., seus controladores e empresas controladas e coligadas. Em 31 de dezembro de 2014, as operações realizadas com partes relacionadas envolvem apenas as obrigações com acionistas mencionadas na nota explicativa nº 9.

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

descrita no parágrafo "base para opinião com ressalva", 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 2014, 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 aplicáveis às pequenas e médias empresas.

São Paulo, 15 de maio de 2015



**KPMG Auditores Independentes**  
CRC 2SP014428/O-6

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