

SENADOR DANTAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

CNPJ nº 13.812.323/0001-21

Demonstrações Financeiras - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013 (Em Reais)

Balanços Patrimoniais				Passivo		
Ativo	Nota	2014	2013	Nota	2014	2013
Circulante				Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.838.143	101.170	Fornecedores	6	330.309
Estoque de imóveis	5	51.593.850	88.471.818	Cessão de cédula de crédito imobiliário		–
Outros ativos		7.851	1.679	Imposto e contribuições a recolher		2.912
Total do ativo circulante		57.439.844	88.574.667	Dividendos provisionados		739.626
Não circulante				Provisões tributárias		38.808
Realizável a longo prazo		–	–	Outros passivos		44
Aplicações financeiras		–	376.363	Total do passivo circulante		1.111.698
Total do ativo não circulante		–	376.363	Não circulante		
				Exigível a longo prazo		
				Cessão de cédula de crédito imobiliário		–
				Adiantamento para futuro aumento de capital		–
				Total do passivo não circulante		–
				Total do passivo não circulante		–
				Patrimônio líquido:		
				Capital social	9	56.241.619
				Reserva legal	9	86.527
				Prejuízos acumulados		(2.009.100)
				Total do patrimônio líquido		56.328.146
				Total do passivo e do patrimônio líquido		57.439.844

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

	Capital Social		Reserva Lucros	Lucro/Prejuízo acumulado	Total
	Capital subscrito	Capital a integralizar			
Saldos em 31 de dezembro de 2012	59.655.657	(15.886.052)	–	(2.450.368)	41.319.237
Lucro líquido do exercício	–	–	–	441.268	441.268
Integralização de capital	–	4.992.014	–	–	4.992.014
Saldos em 31 de dezembro de 2013	59.655.657	(10.894.038)	–	(2.009.100)	46.752.519
Antecipação de dividendos	–	–	–	(904.387)	(904.387)
Lucro líquido do exercício	–	–	–	3.739.640	3.739.640
Reserva legal	–	–	86.527	–	86.527
Dividendos a distribuir	–	–	–	(739.626)	(739.626)
Integralização de capital	–	7.480.000	–	–	7.480.000
Saldos em 31 de dezembro de 2014	59.655.657	(3.414.038)	86.527	–	56.328.146

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

1. Contexto operacional: A Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia"), é uma sociedade de propósito específico e ações de capital fechado, constituída em 28 de abril de 2011, de acordo com as leis brasileiras e domiciliada no Brasil. O endereço do escritório da Companhia é Avenida Nações Unidas 14.171, Torre A, 6º Andar, Conjunto 604, Sala B, Vila Gertrudes na Capital do Estado de São Paulo. A Companhia foi constituída com o objetivo específico de desenvolver o empreendimento imobiliário para fins comerciais nos imóveis localizados na Rua Senador Dantas, nºs 45, 45-A e 45-B, no centro da cidade do Rio de Janeiro, composto - Loja: subsolo, térreo, 1º, 2º e 3º andares, Lajes comerciais: 4º ao 12º andar. O empreendimento consiste na entrega de unidades comerciais prontas e acabadas, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, bem como sua locação e alienação, sendo que apenas a loja foi comercializada em 2014. Não recebemos propostas para as lajes corporativas, que estão desocupadas. **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis:** a. **Base de apresentação:** As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem os princípios contábeis previstos na legislação societária brasileira, em consonância com a Lei nº 6.404/76, bem como alterações introduzidas com o advento da Lei nº 11.638/07 e Lei 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instrumentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), especificamente o CPC para Pequenas e Médias Empresas (PME), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). As demonstrações financeiras da Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia") para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 foram autorizadas para emissão pela Administração em 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 casca decimais quando existente 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 cíveis, 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. **3. Principais políticas e práticas contábeis:** As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente nas demonstrações financeiras. **a. 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. **b. 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 de obra e outros oriundos da compra do imóvel. **c. Redução ao valor recuperável:** Os valores contábeis dos estoques são revisados 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. **d. Receitas e despesas:** As receitas de aluguel é reconhecida no resultado pelo método linear em função dos prazos decorridos de utilização da área locada com base no regime de competência. As despesas e receitas da Companhia são reconhecidas mensalmente segundo o regime de competência e correspondem a gastos administrativos, encargos financeiros e tributos. **e. 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. **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 caixa. 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
Arendamento mercantil	32%
Incorporação imobiliária	8% IR a 12% CS
Receitas financeiras	100%

4. Caixa e equivalentes de caixa: Contemplam numerários em caixa, saldos em banco, conta-corrente e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição abaixo:

Descrição	31/12/2014	31/12/2013
Caixa e equivalente de caixa	1.681	101.170
Aplicações financeiras(I)	5.836.462	–
Total	5.838.143	101.170

(i) A aplicação financeira refere-se a CDB com remuneração atrelada ao DI. Possui liquidez diária e sem penalização de resgate. **5. Estoques:**

Descrição	31/12/2014	31/12/2013
Custo de aquisição do imóvel	33.716.812	59.654.657
Retrofit	17.877.038	28.817.161
Total	51.593.850	88.471.818

O empreendimento consistiu em um *retrofit* do antigo Cine Vitória. Foram preservadas as fachadas, recuperados o lobby e as bilheterias, resgatando a história e a arquitetura da região. Foi instalada a Livraria Cultura no térreo, 1º e 2º pavimentos, com um teatro no subsolo do edifício, resgatando seu uso cultural. Os demais pavimentos são de uso comercial, porém, foram mantidas as características arquitetônicas da época da antiga construção, ou seja, os balcões foram restaurados, na pintura da fachada foi utilizado material equivalente ao pó de pedra e as esquadrias foram recuperadas sem descaracterizar a edificação. O endereço do empreendimento da Companhia é Rua Senador Dantas, nº 45, 45-A, 45-B, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro. A certidão de aceitação do empreendimento ("habite-se") pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro foi concedida em 26 de fevereiro de 2014. De acordo com o Laudo de Avaliação Econômico-Financeira, emitido pela Deloitte em janeiro de 2015, não existia expectativa de perda em relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014. A alteração no valor de estoque se deve ao custo da venda da fração de 43,48% do imóvel, à Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda. conforme contrato firmado em 31 de julho de 2014, onde a mesma se comprometeu e pagou em espécie a importância de R\$48.000.000,00. **6. Fornecedores:** Trata-se da obrigação adquirida com terceiros. **Descrição**

	31/12/2014	31/12/2013
Saint Tropez Empreendimentos Imobiliários Ltda	–	12.056.109
Outros	330.309	–
Total	330.309	12.056.109

A Diretoria

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

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.

Demonstrações de Resultados			
	Nota	2014	2013
Receita líquida	13	48.911.956	3.620.794
Custo de imóvel vendido		(39.188.958)	–
Lucro bruto		9.722.998	3.620.794
(Despesas) receitas operacionais:			
Despesas operacionais:	16	(1.956.103)	(253.450)
Despesas tributárias		(42.801)	(34.711)
Outras receitas operacionais	15	477.745	–
Resultado financeiro	15	(2.544.191)	(2.448.450)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		5.657.648	884.183
Imposto de renda	10	(1.276.888)	(319.320)
Contribuição social	10	(641.120)	(123.595)
Lucro (prejuízo) do exercício		3.739.640	441.268

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações de Resultados Abrangentes			
	2014	2013	
Lucro (prejuízo) do exercício	3.739.640	441.268	
Resultado abrangente do exercício	3.739.640	441.268	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

7. Cédula de créditos imobiliários - CCI: A Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Companhia que tinha por lastro o fluxo de recebíveis proveniente do contrato de locação firmado com empresa locatária do empreendimento em construção de propriedade da Companhia, foi liquidada pelo valor de face, acrescido de indenização equivalente a 0,50% do saldo devedor atualizado do CRI, conforme Termo de Securitização, em função da venda dos pavimentos em questão à Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda. **8. Partes relacionadas:** São consideradas como partes relacionadas a BV Empreendimentos e Participações S.A. e a Saint Tropez Empreendimentos Imobiliários Ltda., seus controladores e empresas controladas e coligadas. Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, as operações com partes relacionadas envolveram os saldos a pagar para a Saint Tropez Empreendimentos Imobiliários Ltda., referentes aos adiantamentos para futuro aumento de capital entre a Companhia e sociedades ligadas, conforme detalhado a seguir:

Partes societárias	31/12/2014	31/12/2013
Saint Tropez Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	214.853
Total	–	214.853

9. Patrimônio líquido: a. Capital social: O capital social integralizado em 2013 era de R\$ 48.761.619, sendo que em 2014, com a integralização da BV Empreendimentos Imobiliários, o capital passou para R\$ 56.241.619 em 31 de dezembro de 2014.

Acionistas	Nº Ações ordinárias (unidades)	Votos	Integra- lizado-R\$	A integra- lizar-R\$
BV Empreendimentos e Participações S.A.	47.723.726	47.723.726	44.309.688	3.414.038
Saint Tropez Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.931.931	11.931.931	11.931.931	–
Total	59.655.657	70.655.657	56.241.619	3.414.038

b. Distribuição dos resultados: Os acionistas concordam que a Companhia deverá distribuir anualmente 100% (cem por cento) do lucro apurado no respectivo exercício, observadas as reservas e limitações legais, conforme definido no estatuto social da companhia de 28 de abril de 2011, bem como recursos comprometidos com o cronograma de aportes da Companhia, e pagamento de financiamentos contraídos pela Companhia, conforme previsto no Plano de Negócios aprovado, parte do lucro do exercício foi utilizado para reduzir o prejuízo acumulado da Companhia.

Distribuição	2014	2013
Resultado	3.739.640	441.268
Compensação de prejuízo	(2.009.099)	(2.450.368)
Reserva legal	(86.527)	–
Total	1.644.014	(2.009.100)

Acionistas	Lucro apurado	Lucro distribuído	Lucro creditado
BV Empreendimentos e Participações S.A.	1.315.211	723.510	591.701
Saint Tropez Empreendimentos Imobiliários Ltda.	328.803	180.878	147.925
Total	1.644.014	904.388	739.626

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

	2014	2013
Recebimentos no exercício:		
Receita operacional	48.000.000	–
Receita de locação	2.764.874	3.757.960
Rendimentos financeiros	478.794	169.643
Receita de juros	–	1.089

Presunção:	2014	2013
Receita operacional - 8%	3.840.000	–
Receita sobre locação - 32%	884.760	1.202.547
Receita financeira - 100%	478.794	170.732
(=) Base de apuração	5.203.554	1.373.279

Apuração dos impostos:	2014	2013
IR (15% mais adicional)	1.276.888	319.320
CS (9%)	641.120	123.595
(=) Imposto devido	1.918.008	442.915

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 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. **Gestão de capital:** A política da administração é manter uma sólida base de capital para manter a confiança dos acionistas, credores e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio. A administração monitora os retornos sobre capital, que a Companhia define como resultados de atividades operacionais divididos pelo patrimônio líquido total, assim como monitora o nível de dividendos para acionistas. **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. Em 31 de dezembro de 2014, o limite máximo de

Demonstrações dos fluxos de caixa		
	2014	2013
Fluxo de caixa das atividades operacionais	2014	2013
Lucro (prejuízo) do exercício	3.739.640	441.268
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido gerado pela atividades operacionais		
Juros sobre empréstimos e financiamentos	444.740	2.667.544
Juros sobre rendimentos financeiros	376.363	(28.590)
Total	4.560.743	3.080.222
Varição de ativos e passivos operacionais:		
Estoques	36.877.968	(6.497.449)
Impostos a recuperar	–	9.769
Fornecedores	(11.725.801)	(8.511)
Impostos e contribuições a recolher	(8.999)	10.380
Provisões tributárias	(61.703)	(6.872)
Outros ativos/passivos	(6.172)	9
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	29.636.036	(3.412.452)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	(214.853)	(2.054.284)
Amortização de emissão do CCI	(30.259.823)	(1.242.747)
Integralização de capital	7.480.000	4.992.014
Dividendos distribuídos	(904.387)	–
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(23.899.063)	1.694.983
Redução no caixa e equivalente de caixa	5.736.973	(1.717.469)
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	101.170	1.818.639
Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício	5.838.143	101.170
Aumento de caixa e equivalente de caixa	5.736.973	(1.717.469)

responsabilidades é de R\$ 70.000.000,00, conforme composição abaixo:

Responsabilidade	Valor em Risco
Mafre Seguros	
Dados da Apólice	18/11/74218000004418
Número da Proposta	21924634
Data da Proposta	28/02/2014
	Das 24h do dia 20/01/2014 às 24h do dia 20/01/2015
Vigência:	

Locais Segurados	Valor em Risco	Danos Materiais	Lucros cessantes
Endereço:			
Rua Senador Dantas, 45 A/B - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 28640-000		70.000.000,00	28640-000
Descrição		Sub-limites	Franquias
Incêndio (Inclusive Decorrente de Tumultos), Queda de Raio (dentro do terreno segurado), Explosão e Imploração	70.000.000,00		Conf. Apólice

Queda de Aeronaves	1.500.000,00	15% dos Prejuízos com Min de R\$ 2.000,00	20% dos Prejuízos com Min de R\$ 5.000,00
Danos Elétricos	300.000,00	10% dos Prejuízos com Min de R\$ 5.000,00	10% dos Prejuízos com Min de R\$ 2.000,00
Quebra de Vidros, Mármore e Espelhos	200.000,00	10% dos Prejuízos com Min de R\$ 5.000,00	10% dos Prejuízos com Min de R\$ 2.000,00