

Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

CNPJ nº 13.812.323/0001-21

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

Ativo	Balancos Patrimoniais			Passivo	Demonstrações de Resultados		
	Nota	2013	2012		Nota	2013	2012
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	101.170	1.818.639	Fornecedores	7	12.056.109	12.064.620
Estoque de imóveis	5	88.471.818	81.974.369	Cessão de cédula de crédito imobiliário	8	2.129.266	1.822.129
Impostos a recuperar		1.679	11.448	Imposto e contribuições a recolher		11.911	1.531
Total do ativo circulante		88.574.667	83.804.456	Provisões tributárias		100.511	107.383
Não circulante				Outros passivos		44	35
Realizável a longo prazo				Total do passivo circulante		14.297.841	13.995.698
Aplicações financeiras	6	376.363	347.773	Não circulante			
Total do ativo não circulante		376.363	347.773	Exigível a longo prazo			
				Cessão de cédula de crédito imobiliário	8	27.685.817	26.568.157
				Adiantamento para futuro aumento de capital	9	214.853	2.269.137
				Total do passivo não circulante		27.900.670	28.837.294
				Patrimônio líquido:			
				Capital social		48.761.619	43.769.605
				Prejuízos acumulados		(2.009.100)	(2.450.368)
				Total do patrimônio líquido		46.752.519	41.319.237
				Total do passivo e do patrimônio líquido		88.951.030	84.152.229

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

	Capital Social		Lucro/Prejuízo acumulado	Total
	Subscrito	A integralizar		
Saldos em 31 de dezembro de 2011	59.655.657	(15.886.052)	(379.416)	43.390.189
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(2.070.952)	(2.070.952)
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

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 Av. 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, n°s 45, 45-A e 45-B, no centro da cidade do Rio de Janeiro. 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. A Administração contratou empresa especializada para realizar a venda do imóvel, e está analisando as propostas recebidas. **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 2013 foram autorizadas para emissão pela Administração 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 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, 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 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. **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. Estoques:** 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 são reconhecidas 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 evidencição 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 bancos conta-corrente e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição abaixo:

Descrição	31/12/2013	31/12/2012
Caixa e equivalente de caixa	101.170	40.285
Aplicações financeiras (i)	-	1.778.354
Total	101.170	1.818.639

(i) Durante o exercício de 2013, o total de aplicação financeira foi resgatado para cumprir demandas de caixa relacionadas com construção/conclusão do empreendimento.

5. Estoques: Descrição	31/12/2013	31/12/2012
Custo de aquisição do imóvel	59.654.657	59.654.657
<i>Retrofit</i>	28.817.161	22.319.712
Total	88.471.818	81.974.369

O empreendimento consistiu em uma *retrofit* do antigo Cine Vitória. Foram preservadas as fachadas, recuperados o *lobby* e as bilheterias, resgatando a história e a arquitetura da região. Foi locado para uma livraria o 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, n°s 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 Touche Tohmatsu Consultores Ltda., em janeiro de 2014, não existia expectativa de perda em relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013. Foi locado para uma livraria o térreo, 1º e 2º pavimentos, com um teatro no subsolo do edifício, resgatando seu uso cultural, em dezembro de 2012. Foi concedido o alvará de licença de estabelecimento em 14 de dezembro de 2012. **6. Aplicações de longo prazo:** O valor de R\$ 376.363 refere-se a uma aplicação em CDB considerada como reserva de pagamento da operação de CCI, mencionado na nota 8, efetuada em nome da empresa cedente do CCI. Esse valor visa garantir o cumprimento das obrigações do CRI, caso ocorra inadimplência do contrato. Esse valor ficará aplicado em CDB do Banco Votorantim por todo o prazo do contrato de CCI e, ao final do contrato será restituída à empresa com remuneração de 102% do CDI decorrentes do investimento, na data de liquidação total dos CRIs.

7. Fornecedores: Trata-se da obrigação adquirida com aquisição do edifício Senador Dantas, do acordo sobre compra e venda de imóveis firmados entre a Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. e a Saint Tropez Empreendimentos Imobiliários Ltda. O pagamento de R\$ 5.000.000 foi realizado em 27 de fevereiro de 2014, após a entrega da Certidão de Aceitação ("habite-se"). A quantia restante será paga no momento em que todas as unidades do imóvel forem vendidas ou locadas, prevalecendo o que ocorrer por último. Esses valores não sofrem correção nem reajuste.

Descrição	31/12/2013	31/12/2012
Saint Tropez Emp. Imobiliários Ltda.	12.056.109	12.056.109
Outros	-	8.511
Total	12.056.109	12.064.620

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

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,

Receita líquida	Demonstrações de Resultados		
	Nota	2013	2012
Lucro bruto	15	3.620.794	-
(Despesas) receitas operacionais:			
Despesas operacionais		(253.450)	(141.840)
Despesas tributárias		(34.711)	(14.310)
Outras receitas operacionais		-	2.258
Resultado financeiro	16	(2.448.540)	(1.610.549)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		884.183	(1.764.441)
Imposto de renda	11	(319.320)	(219.381)
Contribuição social	11	(123.595)	(87.130)
Lucro (prejuízo) do exercício		441.268	(2.070.952)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Lucro (prejuízo) do exercício	Demonstrações de Resultados Abangentes	
	2013	2012
Resultado abrangente do exercício	441.268	(2.070.952)
Total	441.268	(2.070.952)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

8. Certificados de recebíveis imobiliários - CRI: As Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) são títulos emitidos que permitem a sua cessão para formação de lastro de títulos denominados Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, colocados no mercado com o objetivo de captar recursos que viabilizem a aquisição de recebíveis ou a quitação dos empréstimos ponte captados para a aquisição dos terrenos e construção dos empreendimentos que darão origem aos recebíveis. As condições estabelecidas para resgates dos títulos são definidas em virtude das taxas, dos indexadores, dos prazos e do fluxo de amortizações dos recebíveis que lhes dão lastro, gerando compatibilidade entre ativos e passivos. A Cédula de Crédito Imobiliário emitido pela Companhia tem por lastro o fluxo de recebíveis proveniente do contrato de locação firmado com empresa locatária de parte do empreendimento de propriedade da Companhia, com pagamentos mensais iniciados em 05/07/2013 e terminados 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 Companhia pela cessão da CCI e emissão do CRI, adicionado ao valor da aplicação em CDB para garantia de obrigações, mencionado na nota 6 totalizam o valor registrado de financiamento, em 31 de dezembro de 2013, de R\$ 30.259.823. O CRI fará jus a remuneração devida no respectivo mês de apuração, que será equivalente à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, acrescida exponencialmente de spread de 1,20% ao ano, até a data de pagamento. Na hipótese do valor de amortização do CRI calculado pelo critério acima for superior ao valor de pagamento da parcela do CCI, a diferença será creditada à Companhia e se o valor de amortização do CRI for superior ao valor da parcela do CCI, a Companhia pagará restituição complementar de amortização. Como garantia desta operação, a Companhia alienou fiduciariamente parte do imóvel de propriedade da Companhia, alugado para uma livraria, e se comprometeu a manter o valor de R\$ 376.373 (valor atualizado) depositado em aplicação vinculada, conforme descrito na nota 6. Em virtude da obrigação ou direito pela diferença de remuneração dos instrumentos financeiros serem realizados em base líquida, a Companhia reconheceu e atualiza a obrigação por emissão de cédula de crédito imobiliário com base nos critérios de remuneração do CRI.

	31/12/2013	31/12/2012
Cédula de Crédito Imobiliário	2.161.416	1.840.534
Custos de emissão a apropriar	(32.150)	(18.405)
Total circulante	2.129.266	1.822.129
Cédula de Crédito Imobiliário	28.098.407	27.026.642
Custos de emissão a apropriar	(412.590)	(458.485)
Total não circulante	27.685.817	26.568.157

As parcelas vencem como segue:

Ano	Valor
2014	2.161.416
2015	2.161.416
2016	2.161.416
2017	2.161.416
2018	2.161.416
2019	2.161.416
2020	2.161.416
2021	2.161.416
2022	2.161.416
2023	2.161.416
2024	2.161.416
2025	2.161.416
2026	2.161.416
2027	2.161.416
Total	30.259.824

9. Partes relacionadas: São consideradas as partes relacionadas a BV Empreendimentos e Participações S.A. e a Saint Tropez Empren. Imobiliários Ltda., seus controladores e empresas controladas e coligadas. Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, as operações com partes relacionadas envolvem o saldo a pagar para a Saint Tropez Empren. Imobiliários Ltda., conforme nota explicativa nº 7 e os adiantamentos para futuro aumento de capital entre a Companhia e sociedades ligadas, conforme detalhado a seguir:

Partes societárias	31/12/2013	31/12/2012
BV Empreendimentos e Participações S.A.	-	2.054.284
Saint Tropez Empreendimentos Imobiliários Ltda.	214.853	214.853
Total	214.853	2.269.137

10. Patrimônio líquido: a. Capital social: O capital social subscrito é de R\$ 59.655.657 (R\$ 59.655.657 em 31 de dezembro de 2012) e o capital a integralizar é de R\$ 10.894.038 (R\$ 15.886.052 em 31 de dezembro de 2012). Em 31 de dezembro de 2013, a composição acionária está composta da seguinte forma:

Acionistas	Nº ações ordinárias (unidades)	Votos	Integrado - R\$	A integrar - R\$
BV Empreendimentos e Participações S.A.	47.723.726	47.723.726	36.829.688	10.894.038
Saint Tropez Empren. Imobiliários Ltda.	11.931.931	11.931.931	11.931.931	-
Total			48.761.619	10.894.038

Fluxo de caixa das atividades operacionais	Demonstrações dos Fluxos de Caixa	
	2013	2012
Lucro (prejuízo) do exercício	441.268	(2.070.952)
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido gerado pela atividades operacionais		
Juros sobre empréstimos e financiamentos	2.667.544	2.578.661
Juros sobre rendimentos financeiros	(28.590)	(27.773)
Total	3.080.222	479.936

Variação de ativos e passivos operacionais:	Demonstrações dos Fluxos de Caixa	
	2013	2012
Estoques	(6.497.449)	(19.626.437)
Impostos a recuperar	9.769	(11.448)
Fornecedores	(8.511)	8.511
Impostos e contribuições a recolher	10.380	(9.316)
Provisões tributárias	(6.872)	107.383
Outros passivos	9	35

Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	Demonstrações dos Fluxos de Caixa	
	2013	2012
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	(2.054.284)	(610.704)
Amortização dos custos de emissão do CCI	(1.242.747)	(476.890)
Integralização de capital	4.992.014	-

Caixa líquido pelas (aplicado nas) atividades de investimento **1.694.983** **(1.087.594)**
Redução no caixa e equivalentes de caixa **(1.717.469)** **(20.138.930)**
 Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício 1.818.639 21.957.569
 Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício 101.170 1.818.639
Redução no caixa e equivalentes de caixa **(1.717.469)** **(20.138.930)**
 As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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, 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. O lucro do exercício foi utilizado para reduzir o prejuízo acumulados da Companhia. **11. Imposto de renda e contribuição social:** A Companhia é optante do regime tributário do lucro presumido caixa. Abaixo o resumo a apuração:

	2013	2012
Recebimentos no exercício:		
Receita de locação	3.757.960	-
Rendimentos financeiros	169.643	968.112
Receita de juros	1.089	-
Presunção:		
Receita sobre locação - 32%	1.202.547	-
Receita financeira - 100%	170.732	968.112
(=) Base de apuração	1.373.279	968.112

Apuração do impostos:
 IR (15% mais adicional) 319.320 219.381
 CS (9%) 123.595 87.130
Total **442.915** **306.511**

(=) Imposto devido
12. 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. • Cédula de Crédito Imobiliário - saldos contábeis no curto e no longo prazo correspondem ao valor de mercado da dívida conforme posição financeira da instituição financeira. **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. **13. Contingências:** A Administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado em 31 de dezembro de 2013 e 2012. **14. Receitas líquidas:** Refere-se à receita decorrente de contrato de aluguel do térreo, 1º e 2º pavimentos:

	2013
Receita bruta com aluguel	3.757.960
Impostos incidentes	(137.166)
Total	3.620.794