

# SENADOR DANTAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

CNPJ/MF nº 13.812.323/0001-21

Demonstrações Financeiras - Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2015 e 2014 (Em reais)

Ativo	Nota	Balancos Patrimoniais		Passivo	Nota	2015		2014	
		2015	2014			2015	2014		
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.876.055	5.838.143	Fornecedores		7.629	330.309		
Estoque de imóveis	5	51.593.850	51.593.850	Impostos e contribuições a recolher		-	2.912		
Outros ativos		10.149	7.851	Dividendos a pagar		-	739.626		
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>53.480.054</b>	<b>57.439.844</b>	Obrigações a recolher		17.950	38.807		
				Outros passivos		44	44		
				<b>Total do passivo circulante</b>		<b>25.623</b>	<b>1.111.698</b>		
				<b>Patrimônio líquido:</b>					
				Capital social	7	54.041.616	56.241.619		
				Reserva legal		-	86.527		
				Prejuízos acumulados		(587.185)	-		
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>53.454.431</b>	<b>56.328.146</b>		
<b>Total do ativo</b>		<b>53.480.054</b>	<b>57.439.844</b>	<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>53.480.054</b>	<b>57.439.844</b>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Nota	Capital Social		Reservas Lucros	(Prejuízo) acumulado	Total
	Capital subscrito	Capital a integralizar			
	59.655.657	(10.894.038)	-	(2.009.100)	46.752.519
	-	-	-	(904.387)	(904.387)
	-	-	86.527	3.739.640	3.739.640
	-	-	-	(86.527)	(86.527)
	-	-	-	(739.626)	(739.626)
	-	7.480.000	-	7.480.000	7.480.000
	59.655.657	(3.414.038)	86.527	-	56.328.146
	(3.414.037)	3.414.037	-	-	-
	(2.200.003)	-	-	-	(2.200.003)
	-	-	-	(673.712)	(673.712)
	-	-	(86.527)	86.527	-
	-	-	(1)	(587.185)	53.454.431

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 anônima de capital fechado e propósito específico, 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, compond - 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 em 2014, houve apenas a venda da fração de 43,48% do imóvel para a Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Livraria Cultura"), conforme contrato firmado em 31 de julho de 2014 e pelo valor de R\$ 48.000.000,00. Não recebemos propostas para as lajes corporativas, que permanecem desocupadas. A sociedade tem por propósito específico a aquisição, restauração, construção, reforma, adequação, ampliação e modernização dos imóveis localizados na Rua do Passeio, nº 78 e na Rua das Marrecas, nº 07, descritos e caracterizados nas matrículas nºs 26.451 a 26.510 (Rua do Passeio) e nº 26.450 (Rua das Marrecas) do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóveis") bem como sua comercialização e administração com o intuito de implantar um edifício comercial de alto padrão ("Empreendimento").

**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 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). As demonstrações financeiras da Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia") para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foram autorizadas para emissão pela Administração em 31 de março de 2016. 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 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 revistos 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 evidênciação 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. **Redução ao valor recuperável:** Os valores contábeis dos estoques são revistos 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. g. **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 de caixa. No lucro presumido as alíquotas de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido são de 15% mais adicional de 10% e 9%, respectivamente, sobre uma base reduzida, ou seja, distinta conforme receita correspondente.

Classificação da receita	Percentual presumido
Arendamento mercantil	32%
Receitas financeiras	100%
Incorporação imobiliária	8% IR a 12% CS

**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	31/12/2015	31/12/2014
Caixa e equivalente de caixa	1.296	1.681
Aplicações financeiras (i)	1.874.759	5.836.462
<b>Total</b>	<b>1.876.055</b>	<b>5.838.143</b>

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

## Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

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 obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados

Demonstrações de Resultados	Nota	2015		2014	
		2015	2014	2015	2014
<b>Receita líquida</b>					
<b>Custo de imóvel vendido</b>					
<b>Lucro bruto</b>					
<b>(Despesas) receitas operacionais:</b>					
Despesas gerais e administrativas	13	(876.081)	(1.956.102)		
Despesas tributárias		(45.486)	(42.801)		
Resultado financeiro	12	363.452	(2.066.447)		
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>					
Imposto de renda	8	(558.115)	5.657.648		
Contribuição social	8	(35.958)	(641.120)		
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>		<b>(673.712)</b>	<b>3.739.640</b>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações de Resultados Abrangentes	2015		2014	
	2015	2014	2015	2014
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(673.712)	3.739.640	(673.712)	3.739.640
Resultado abrangente do exercício	(673.712)	3.739.640	(673.712)	3.739.640

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

5. Estoques: Descrição	31/12/2015		31/12/2014	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Custo de aquisição do imóvel	33.716.812	33.716.812	17.877.038	17.877.038
<b>Total</b>	<b>51.593.850</b>	<b>51.593.850</b>		

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, nºs 45, 45-A e 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. O valor dos estoques é avaliado para fins de redução ao valor recuperável (impairment). A avaliação é efetuada através de laudos específicos efetuados por especialistas. O valor foi obtido na data-base de 30 de setembro de 2015, e não existia expectativa de perda em relação ao valor recuperável a ser registrado nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015. **6. 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. No entanto, não houve transações entre partes relacionadas em 2015. **7. Patrimônio líquido: a. Capital social:** O capital social integralizado é de R\$ 54.041.617 (em 2014 era R\$ 56.241.619) correspondente a 54.041.617 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Nº ações ordinárias (unidades)	Votos	Integra- lizado R\$
43.233.294	43.233.294	43.233.294
10.808.323	10.808.323	10.808.323
<b>Total</b>	<b>54.041.617</b>	<b>54.041.617</b>

Por meio de ata de assembleia geral extraordinária realizada em 3 de dezembro de 2014, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 20 de março de 2015, houve a redução do capital subscrito e integralizado da Companhia, passando de R\$ 56.241.619 em 2014 para R\$ 54.041.617 em 2015. 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. Em 2014 foi distribuído o valor de R\$ 739.626 e pago no exercício de 2015. **8. Imposto de renda e contribuição social:** A Companhia é optante do regime tributário do lucro presumido. Abaixo o resumo a apuração:

	2015	2014
<b>Recebimentos no exercício:</b>		
Receita operacional	48.000.000	
Receita de locação	2.764.874	
Rendimentos financeiros	478.794	
<b>Presunção:</b>		
Receita operacional - 8%	3.840.000	
Receita sobre locação - 32%	884.760	
Receita financeira - 100%	367.170	478.794
<b>(-) Base de apuração</b>	<b>367.170</b>	<b>5.203.554</b>
<b>Apuração dos impostos:</b>		
IR (15% mais adicional de 10%)	79.639	1.276.888
CS (9%)	35.958	641.120
<b>(-) Imposto devido</b>	<b>115.597</b>	<b>1.918.008</b>

**9. 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. Em 31 de dezembro de 2015, os principais instrumentos financeiros da Companhia incluem, basicamente, aplicações

Contadora: **Silvia Regina Oliveira Santos** - CRC 1SP 182562/O-5

Demonstrações dos Fluxos de Caixa	2015		2014	
	2015	2014	2015	2014
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(673.712)	3.739.640		
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido gerado pela atividades operacionais</b>				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	444.740		
Juros sobre rendimentos financeiros		376.363		
<b>Total</b>	<b>(673.712)</b>	<b>4.560.743</b>		

**Varição de ativos e passivos operacionais:**

Estoques	-	36.877.968
Fornecedores	(322.680)	(11.725.801)
Impostos e contribuições a recolher	(2.912)	(8.999)
Provisões tributárias	(20.857)	(61.703)
Outros ativos/passivos	(2.298)	(6.172)

**Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais** **(1.022.459)** **29.636.036**

**Fluxo de caixa das atividades de financiamento**

Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(214.853)
Amortização de emissão do CCI	-	(30.259.823)
Integralização de capital	-	7.480.000
Redução de capital	(2.200.003)	-
Dividendos pagos	(739.626)	(904.387)

**Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento** **(2.939.629)** **(23.899.063)**

**Redução no caixa e equivalente de caixa** **(3.962.088)** **5.736.973**

Caixa e equivalente de caixa no início do exercício 5.838.143 101.170

Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício 1.876.055 5.838.143

**Aumento de caixa e equivalente de caixa** **(3.962.088)** **5.736.973**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

financeiras, as quais estão apresentados a valor contábil que equivale ao valor de mercado, e estão demonstrados na nota explicativa nº 4 - Caixa e Equivalente de Caixa. **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. **10. 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 2015, o limite máximo de responsabilidades é de R\$ 50.000.000,00, conforme composição abaixo:

<b>Zurich Minas Brasil Seguros S/A</b>	
Dados da Apólice	01.96.9187639
Número da Proposta	0666137
Data da Proposta	09/02/2015

A Partir das Vinte e Quatro Horas de 20/01/2015 até as Vinte e Quatro Horas de 20/01/2016.

Vigência: **Locais Segurados**

**Endereço:**

Valor em Risco	
Danos	Lucros Cessantes
<b>Sub-limites R\$</b>	<b>Franquias</b>

Rua Senador Dantas, 45 A/B - Rio de Janeiro - RJ, CEP 28640-000

**Descrição**

Incêndio (Inclusive Decorrente de Tumultos, Greves, Lockout a Atos Dolosos), Queda de Raios e Explosão de Qualquer Natureza.

Alagamento ou Inundação

Danos Elétricos

Derrame D'água ou outra substância Líquida de Chuveiros Automáticos (Sprinklers)

Quebra de Vidros

Queda de Aeronaves ou Quaisquer outros Engenhos Aéreos ou Espaciais

Responsabilidade Civil Estabelecimentos Comerciais e/ou Industriais

Tumulto, Greve, "Lockout" e Atos Dolosos

Vazamentos de Tanques ou Tubulações

**11. Contingências:** A Administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado em 31 de dezembro de 2015.

**12. Resultado financeiro:**

	2015	2014
Rendimento de aplicações financeiras	367.079	477.745
Juros recebidos	91	-
Juros sobre captação - CCI	-	(1.944.280)
Outros	(3.718)	(599.918)
<b>Total</b>	<b>363.452</b>	<b>(2.066.447)</b>

**13. Despesas gerais e administrativas:** Compreendem aos serviços prestados por pessoas jurídicas, água e esgoto, energia elétrica, conservação, manutenção e instalações dentre outros.