

# ROMINOR - COMÉRCIO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Fechada - CNPJ nº 84.696.814/0001-00

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Em cumprimento das disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação dos acionistas as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31/12/2015. Atendendo às disposições da Instrução CVM nº 381/03, a Companhia informa que no exercício social encerrado em 31/12/2015 não ocorreu a prestação de qualquer serviço que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras, pela empresa PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.

Santa Bárbara d'Oeste, 15 de fevereiro de 2016

## BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo	Nota	31 de dezembro de 2015	31 de dezembro de 2014
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	6	18.491	17.784
Contas a receber de clientes	9	14.436	145
Impostos a recuperar		305	326
		<u>33.232</u>	<u>18.255</u>
Não circulante			
Propriedades para investimentos	7	949	949
Outros investimentos		73	65
Imobilizado	8	2.001	4.511
		<u>3.023</u>	<u>5.525</u>
Total do ativo		<u>36.255</u>	<u>23.780</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	Capital social	Reservas de capital	Reserva de retenção de lucros	Reserva legal	Total	Lucros acumulados	Total
<b>Em 1º de janeiro de 2014</b>		17.451	80	3.335	3.490	6.825	-	24.356
Total do resultado abrangente do exercício		-	-	-	-	-	6.281	6.281
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	6.281	6.281
Total do resultado abrangente do exercício		-	-	-	-	-	6.281	6.281
Contribuições dos acionistas e distribuições aos acionistas		-	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagos (equivalente a R\$ 1,16 por ação)	10	-	-	(3.335)	-	(3.335)	(3.852)	(7.187)
Retenção de lucros	10	-	-	2.429	-	2.429	(2.429)	-
Total de contribuições dos acionistas e distribuições aos acionistas		-	-	(906)	-	(906)	(6.281)	(7.187)
<b>Em 31 de dezembro de 2014</b>		<u>17.451</u>	<u>80</u>	<u>2.429</u>	<u>3.490</u>	<u>5.919</u>	<u>-</u>	<u>23.450</u>
Total do resultado abrangente do exercício		-	-	-	-	-	15.761	15.761
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	15.761	15.761
Total do resultado abrangente do exercício		-	-	-	-	-	15.761	15.761
Contribuições dos acionistas e distribuições aos acionistas		-	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagos (equivalente a R\$ 0,76 por ação)	10	-	-	(2.429)	-	(2.429)	(2.276)	(4.705)
Dividendos propostos	10	-	-	-	-	-	(1.664)	(1.664)
Retenção de lucros	10	-	-	11.821	-	11.821	(11.821)	-
Total de contribuições dos acionistas e distribuições aos acionistas		-	-	9.392	-	9.392	(15.761)	(6.369)
<b>Em 31 de dezembro de 2015</b>		<u>17.451</u>	<u>80</u>	<u>11.821</u>	<u>3.490</u>	<u>15.311</u>	<u>32.842</u>	<u>68.905</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Rominor - Comércio, Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") tem por objetivo principal a atividade imobiliária, inclusive incorporação, compra e venda e locação de imóveis próprios; a exploração de direitos imobiliários, por qualquer outra forma; a administração de bens próprios ou de terceiros; a intermediação de negócios imobiliários e corretagens em geral, inclusive seguros; prestação de fianças, avais, anuências e congêneres, representada pelas comissões recebidas de instituições financeiras, decorrente de garantias e avais; prestação de serviços relacionados com suas atividades e a participação em sociedades imobiliárias e outras, como sócia, quotista ou acionista. Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para divulgação em 15 de fevereiro de 2016.

### 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário. **2.1. Base de preparação:** As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs). A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras (Nota 3). **(a) Mudanças nas políticas contábeis e divulgações:** Não há novos pronunciamentos ou interpretações de CPCs vigindo a partir de 2015 que poderiam ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia. **(b) Moeda funcional e moeda de apresentação:** Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("a moeda funcional"). Essas demonstrações financeiras estão apresentadas em R\$, que é a moeda funcional da Companhia. **2.2. Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa e aplicações em títulos com alta liquidez e riscos insignificantes de perda de valor, com vencimentos originais de até três meses. Estão registrados ao custo ou de acordo com o mercado, e quando aplicável, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços. **2.3. Ativos financeiros - empréstimos e recebíveis:** Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis compreendem "Caixa e equivalentes de caixa" e "Contas a receber de clientes" (Notas 2.2 e 2.4, respectivamente). A Administração avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. **2.4. Contas a receber de clientes:** As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber da venda de imóveis e valores a receber de alugueiros de imóveis. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante. As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa ("PDD" ou *impairment*). **2.5. Propriedades para investimentos e ativo imobilizado: Propriedades para investimentos:** Estão registradas ao custo de aquisição, deduzido de provisões para possíveis perdas na sua realização, quando necessária. **Ativo imobilizado:** O imobilizado é composto basicamente por terrenos e prédios que são mensurados pelo seu custo histórico deduzido da respectiva depreciação, acrescido, quando aplicável, de juros capitalizados incorridos durante a fase de construção dos novos ativos. A depreciação é calculada pelo método linear, que leva em consideração a vida útil econômica estimada dos bens, sendo que a vida útil estimada das edificações é de 25 anos. Terrenos não são depreciados. **2.6. Passivos financeiros: Classificação dos passivos financeiros:** Instrumentos de dívida são classificados como passivos financeiros. Passivos financeiros são designados como outros passivos reconhecidos inicialmente a valor justo e mensurados subsequentemente pelo custo amortizado utilizando-se do método dos juros efetivos. **2.7. Imposto de renda e contribuição social - Lucro Presumido:** A Companhia adotou a opção da legislação fiscal vigente referente à apuração do imposto de renda e da contribuição social com base no lucro fiscal presumido. Sendo assim, com base no Artigo 15 da Lei nº 9.429/95, os percentuais utilizados para a determinação das bases de cálculo são os seguintes: • 8% (IRPJ) e 12% (CSLL) sobre venda de mercadorias; • 32% sobre receitas e serviços; • 100% sobre os rendimentos financeiros. Sobre as bases de cálculo constituídas, o imposto de renda é calculado à alíquota de 15% acrescido do adicional de 10% sobre a receita que exceder R\$ 240 ao ano, e a contribuição social é calculada à alíquota de 9%. **2.8. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes:** São demonstrados pelos valores de realização (ativos) e pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas (passivos). **2.9. Capital social:** As ações ordinárias são apresentadas no patrimônio líquido. **2.10. Distribuição de dividendos:** É reconhecida como passivo no momento em que os dividendos são propostos pela Administração. O estatuto social da Companhia prevê que, no mínimo, 25% do lucro líquido do exercício, apurado de acordo com a legislação societária e as práticas contábeis adotadas no Brasil, sejam distribuídos como dividendos. A Companhia registra, no encerramento do exercício social, provisão para o montante de dividendo mínimo que ainda não tenha sido pago durante o exercício. **2.11. Reconhecimento de receita:** A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela venda do imóvel localizado na cidade de São Paulo-SP e de alugueiros de propriedades para investimento e por comissões recebidas de instituições financeiras por ser garantidora de fianças bancárias. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos. **2.12. Outras receitas e despesas:** O resultado das operações é registrado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

### 3. USO DE ESTIMATIVAS

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer da Administração da Companhia o uso de estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos, passivos, receitas e despesas registrados, bem como a divulgação das demonstrações financeiras. Os resultados efetivos dessas transações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem divergir dessas estimativas.

## CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Américo Emílio Romi Neto - Presidente  
Adriana Romi - Vice-Presidente  
Eugênio Guimarães Chiti - Membro

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas

**Rominor - Comércio, Empreendimentos e Participações S.A.**

Examinamos as demonstrações financeiras da Rominor - Comércio, Empreendimentos e Participações S.A. (a "Companhia") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas. **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras:** A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por 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

	Nota	31 de dezembro de 2015	31 de dezembro de 2014
<b>Passivo e do patrimônio líquido</b>			
Circulante			
Impostos e contas a pagar		1.098	22
Dividendos propostos	10	1.686	33
Imposto de renda e contribuição social a recolher		629	275
Total do passivo		<u>3.413</u>	<u>330</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	10	17.451	17.451
Reservas de capital		80	80
Reserva legal e de lucros	10	15.311	5.919
Total do patrimônio líquido		<u>32.842</u>	<u>23.450</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>36.255</u>	<u>23.780</u>

Em milhares de reais

	Nota	Capital social	Reservas	Lucros acumulados	Total
<b>Reservas</b>					
Reserva de retenção de lucros			3.335		6.825
Reserva legal			3.490		6.281
Total					6.281
Lucros acumulados				-	6.281
Total					6.281
Reservas					
Reserva de retenção de lucros			(3.335)		(3.335)
Reserva legal			2.429		(2.429)
Total			(906)		(6.281)
Lucros acumulados				-	6.281
Total					6.281
Reservas					
Reserva de retenção de lucros			(2.429)		(2.429)
Reserva legal			11.821		(1.664)
Total			9.392		(6.369)
Lucros acumulados				-	32.842
Total					32.842

Em milhares de reais

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

### 4. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

**4.1. Fatores de risco financeiro:** As atividades da Companhia a expõem a risco financeiro, principalmente por riscos de mercados (risco com taxa de juros). O programa de gestão de risco da Companhia busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. Os rendimentos oriundos das aplicações financeiras são afetados pelas variações nas taxas de juros relacionadas ao CDI.

### 5. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, os instrumentos financeiros que a Companhia possuía consistiam basicamente de caixa e equivalentes de caixa (Nota 3) e contas a receber de clientes (Nota 9), e garantias oferecidas sobre operações de sua controladora, as quais apresentam valores compatíveis com os praticados pelo mercado nas datas dos balanços patrimoniais.

### 6. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	2015	2014
Caixa	17	71
CDB - Certificado de depósito bancário	16.639	17.713
Aplicações financeiras lastreadas por debêntures	1.835	-
Total do caixa e equivalentes de caixa	<u>18.491</u>	<u>17.784</u>

As aplicações financeiras, possuem rentabilidade substancialmente fixada pelo CDI - Certificado de Depósito Interbancário.

### 7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	2015	2014
Terrenos	949	949
	<u>949</u>	<u>949</u>

A Companhia por meio de indicadores de mercado, obtidos de avaliadores independentes que utilizaram preços de transações efetuadas com propriedades similares, estimou que o valor justo dessas propriedades, reduzido de eventuais custos de transação, é de R\$ 17.970.

### 8. IMOBILIZADO

	Taxa anual de depreciação (%)	2015	2014
Edificações	4	1.216	3.816
Depreciação acumulada		(714)	(3.215)
		502	601
Terrenos		1.499	3.910
		<u>2.001</u>	<u>4.511</u>

O montante de R\$ 51 (2014 - R\$ 58) referente à despesa de depreciação foi reconhecido no resultado em "Despesas administrativas".

	2015	2014
Saldo em 1º de janeiro	4.511	4.732
Baixa (i)	(2.459)	(163)
Depreciação do exercício	(51)	(58)
	<u>2.001</u>	<u>4.511</u>

(i) Em 25 de novembro de 2015 a Companhia celebrou contrato de promessa de venda e compra de imóvel com a empresa Lare Empreendimentos Imobiliários Ltda, cujo objeto foi a venda do imóvel localizado na cidade de São Paulo, pelo valor total de R\$ 16.000, recebidos R\$ 1.600 em 2015 e R\$ 14.400 em janeiro de 2016. O ganho líquido dessa transação foi de R\$11.702.

### 9. SALDOS E TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, os saldos e as transações com partes relacionadas são os seguintes:

	Contas a receber (Aluguéis)	Contas a pagar (Dividendos e outros)		
	2015	2014	2015	2014
Controladora direta:				
Indústrias Romi S.A.	22	122	1.668	3
Total	<u>22</u>	<u>122</u>	<u>1.668</u>	<u>3</u>

As transações com partes relacionadas decorrem das receitas oriundas dos contratos de locação de imóveis, totalizou R\$ 852 (R\$ 1.500 em 2014) e dos serviços administrativos o montante de R\$ 14 em 2015 (R\$ 13 em 2014). Os honorários dos administradores da Companhia foram de R\$ 96 (2014 - R\$ 124).

### 10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social em 31 de dezembro de 2015 e de 2014 é representado por 6.191.156 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, integralmente autorizadas e integralizadas. **Dividendos:** O estatuto social prevê a distribuição de dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido, ajustado na forma da lei societária. A proposta de distribuição de dividendos e de constituição de reserva de lucros pela Administração à Assembleia Geral Ordinária é como segue:

	2015	2014
Lucro líquido do exercício	15.761	6.281
(-) Constituição de reserva legal	-	-
Lucro passível de distribuição	15.761	6.281
Dividendos propostos e distribuídos	(2.276)	(3.852)
Dividendos propostos	(1.664)	-
Constituição de reserva de lucros	<u>11.821</u>	<u>2.429</u>
Percentual dos dividendos propostos sobre o lucro passível de distribuição	25%	61%

## DIRETORIA

Luiz Cassiano Rando Rosolen - Presidente  
William dos Reis - Vice-Presidente  
Fábio Barbanti Taiar - Diretor

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

### EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

	Nota	2015	2014
<b>Receita operacional líquida</b>			
<b>Custo das vendas</b>			
Lucro bruto		16.400	4.974
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesas administrativas	14	(1.100)	(495)
Honorários da administração	9	(96)	(124)
Outras receitas operacionais, líquidas		206	1.837
<b>Lucro operacional</b>		<u>15.204</u>	<u>6.192</u>
Receitas financeiras	13	2.147	1.894
Despesas financeiras	13	(4)	(1)
<b>Receitas financeiras, líquidas</b>		<u>2.143</u>	<u>1.893</u>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<u>17.347</u>	<u>8.085</u>
Imposto de renda e contribuição social		(1.586)	(1.804)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u>15.761</u>	<u>6.281</u>
<b>Lucro líquido básico e diluído por ação (expresso em reais - R\$)</b>		<u>2,55</u>	<u>1,01</u>

Não há outros resultados abrangentes nos exercícios apresentados, além do lucro líquido do exercício. As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

### EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

	2015	2014
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	17.347	8.085
Ajuste de:		
Depreciação	51	58
Ganho na alienação de investimento	-	(1.837)
Valor residual de alienação de ativo	2.459	-
	<u>19.857</u>	<u>6.306</u>

Variações nos ativos e passivos

Contas a receber	(14.291)	11
Impostos a recuperar	21	(173)
Impostos e contas a pagar	1.076	(7)
<b>Caixa gerado nas atividades operacionais</b>	<u>6.663</u>	<u>6.137</u>
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.232)	(1.865)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<u>5.431</u>	<u>4.272</u>

**Fluxos de caixa das atividades de investimento**

Aumento de investimentos	(8)	(8)
Alienação do imobilizado	-	2.000
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento</b>	<u>(8)</u>	<u>1.992</u>

**Fluxos de caixa das atividades de financiamento**

Dividendos pagos	(4.716)	(7.191)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>	<u>(4.716)</u>	<u>(7.191)</u>

**Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos**

<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	<u>17.784</u>	<u>18.711</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<u>18.491</u>	<u>17.784</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Em 29 de julho de 2015, foi aprovada pelo Conselho de Administração a distribuição de dividendos intermediários no valor de R\$ 2.276, pagos durante o exercício social de 2015, oriundos de lucros apurados no 1º semestre de 2015. Em 23 de julho de 2014, foi aprovada pelo Conselho de Administração a distribuição de dividendos antecipados no valor de R\$ 3.852, pagos durante o exercício social de 2014, oriundos de lucros apurados no 1º semestre de 2014. **Reserva legal:** De acordo com o previsto no Artigo 193 da Lei nº 6.404/76, 5% do lucro líquido do exercício deve ser utilizado para constituição de reserva legal, que não pode exceder a 20% do capital social. Em 31 de dezembro de 2015 a Companhia não registrou valor como reserva legal, pois em 2012 já atingiu o limite de 20% do capital social. **Reserva de lucros:** Em conformidade com o Estatuto Social, o montante de lucros retidos no exercício, adicionado à reserva de lucros, teve sua destinação definida pelo Conselho de Administração em 15 de fevereiro de 2016, a ser notificado pela Assembleia Geral Ordinária, que aprovará as demonstrações financeiras. **Lucro por ação:** O lucro básico por ação é calculado pela divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício.

	2015	2014
Lucro líquido do exercício	15.761	6.281
Média ponderada das ações no exercício - em milhares	6.191	6.191
Lucro básico e diluído por ação - em R\$	<u>2,55</u>	<u>1,01</u>

O lucro básico por ação e o lucro diluído por ação são iguais pelo fato de a Companhia não possuir nenhum instrumento com efeito diluidor sobre o lucro por ação.

### 11. PLANO DE PREVIDÊNCIA PRIVADA ABERTA COMPLEMENTAR

A Companhia mantém contratado um plano de previdência privada aberta complementar com uma entidade de previdência privada, devidamente autorizada, desde 1º de outubro de 2000, destinado a todos os seus Administradores, na modalidade de Plano Gerador de Benefício