

Senador Dantas Empreendimentos Imobiliário SPE S.A.

CNPJ/MF nº 13.812.323/0001-21

Demonstrações Contábeis - Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017 (Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Balancos Patrimoniais			Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	2018	2017
	Notas	2018	2017				
Ativo circulante				Passivo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	525.141	971.600	Fornecedores		1.509	15.678
Estoques	5	30.467.000	51.593.850	Impostos e contribuições a recolher		1.648	3.930
Outros ativos		14.750	13.063	Obrigações a recolher		593	884
Total do ativo circulante		31.006.891	52.578.513	Outros passivos		2.348	44
Ativo não circulante				Total do passivo circulante		6.098	20.536
Imobilizado		14.500	14.500	Passivo não circulante			
(-) Depreciação		(3.021)	(1.571)	Adiantamento para futuro aumento de capital		10.000	10.000
Total do ativo não circulante		11.479	12.929	Total do passivo não circulante		10.000	10.000
Total do ativo		31.018.370	52.591.442	Patrimônio líquido			
				Capital social	7	54.041.616	54.041.616
				Prejuízos acumulados		(23.039.344)	(1.480.710)
				Total do patrimônio líquido		31.002.272	52.560.906
				Total do passivo e patrimônio líquido		31.018.370	52.591.442

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Saldos em 1º de janeiro de 2017	Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido			Prejuízos acumulados	Total
	Capital subscrito	Capital a integralizar	Prejuízos acumulados		
Prejuízo do exercício	54.041.617	(1)	(966.149)	53.075.467	
Saldos em 31 de dezembro de 2017	54.041.617	(1)	(514.561)	(514.561)	
Prejuízo do exercício	—	—	(1.480.710)	52.560.906	
Saldos em 31 de dezembro de 2018	54.041.617	(1)	(21.558.634)	(21.558.634)	
			(23.039.344)	31.002.272	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis

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, n.ºs 45, 45-A e 45-B, no centro da cidade do Rio de Janeiro, compondo 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. 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 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. 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, a Livraria Cultura está instalada 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. Não recebemos propostas para as lajes corporativas, que permanecem desocupadas. Em agosto de 2017, foi contratada a consultoria JLL Corretagem e Transações Imobiliárias Ltda., para fazer a Prestação de Serviços de Intermediação Imobiliária visando a apresentação do empreendimento no mercado tanto para venda como para a locação. Quinzenalmente, há reuniões de ponto de controle para a indicação do status de empresas prospectadas e possível interesse no empreendimento. No site da consultoria há uma página para o Cine Vitória. A estratégia adotada é a divulgação através de redes sociais tipo LinkedIn, site da JLL, mala direta e mala direta através de e-mail. Durante esse período que a Companhia não gera receita, suas atividades e fluxo de caixa são mantidos através de aporte do Acionista que tem o compromisso de dar todo o suporte financeiro suficiente para cobrir as obrigações previstas para o próximo ano, caso o valor existente em aplicação financeira na presente data não seja suficiente. **2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis:** a) **Base de apresentação:** As demonstrações contábeis 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 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 contábeis da Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia") para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram autorizadas para emissão pela Administração em 28/02/2019. b) **Base de mensuração:** As demonstrações contábeis 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 contra-estações pagas em troca de ativos. c) **Moeda funcional e de apresentação:** As demonstrações contábeis são apresentadas em Reais, 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 contábeis 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: **Perda por redução ao valor recuperável (impairment):** A Companhia avalia no fim de cada exercício do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de "impairment" são incorridos 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 impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. **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 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 a seguir têm sido aplicadas de maneira consistente nas demonstrações contábeis. 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 contábeis 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) **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
Incorporação imobiliária 8% IR a 12% CS
Receitas financeiras 100%

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apresentou prejuízo e não possui crédito tributário imediato ou futuro que possibilite sua realização. **4. Caixa e equivalentes de caixa:** Contemplam numerários em caixa, saldos em bancos conta corrente e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição a seguir:

Descrição	31/12/2018	31/12/2017
Caixa e equivalentes de caixa	13.513	3.295
Aplicações financeiras (I)	511.628	968.305
Total	525.141	971.600

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

5. Estoques: Descrição
31/12/2018 31/12/2017
Custo de aquisição do imóvel 30.467.000 33.716.812
Retrofit - 17.877.038
Total 30.467.000 51.593.850

O valor do estoque de imóvel a comercializar é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável ("impairment"). A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário e que levam em conta o valor de venda de mercado, deduzido de custos de vendas. A UON Consultoria Técnica Ltda. fez a avaliação do imóvel, identificando que o valor contábil da SPE calculado supera o valor econômico em R\$ 21.126.850. A perda apurada foi reconhecida no resultado do exercício como "Outras receitas/despesas operacionais". **6. Partes relacionadas:** São consideradas como partes relacionadas o Banco Votorantim S.A. e suas controladas. Em 31 de dezembro de 2018, a Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários S.A., possuía: Saldo conta corrente no Banco Votorantim S/A de R\$ 13.213 (R\$ 2.995 em 2017), em aplicações de Fundo de Investimentos de R\$ 51.628 (R\$ 968.305 em 2017), além de rendimentos sobre aplicações de R\$ 40.053 (R\$ 112.112 em 2017). **7. Patrimônio líquido: a) Capital social:** O capital social integralizado em 31 de dezembro de 2018 e 2017 é de R\$ 54.041.616 dividido em 54.041.616 (cinquenta e quatro milhões, quarenta e uma mil e seiscentas e dezesseis) ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal.

Acionista	Nº ações ordinárias		Votos	Integralizado R\$
	(unidades)			
BV Empreendimentos e Participações S.A.	54.041.616	100	54.041.616	54.041.616
Total				54.041.616

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 contraiados pela Companhia, conforme previsto no Plano de Negócios. A Companhia não apurou lucro líquido nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017. **8. Imposto de renda e contribuição social:** A Companhia é optante do regime tributário do lucro presumido. A seguir o resumo a apuração:

Recebimentos no exercício	2018	2017
Receita operacional	—	—
Rendimentos financeiros	40.053	112.112
Presunção		
Receita operacional - 8%	—	—
Receita financeira - 100%	40.053	112.112
(-) Base de apuração	40.053	112.112
Apuração dos impostos:		
Imposto de renda (15% mais adicional de 10%)	6.924	19.615
Contribuição social (9%)	4.154	11.092
(=) Imposto devido	11.078	30.707

A Diretoria

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis tadas para fins comparativos, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 23 de fevereiro de 2018, sem modificação. **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis:** A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação destas demonstrações contábeis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria

Demonstrações do Resultado	Notas	2018	2017
(Despesas) receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	12	(460.084)	(592.529)
Despesas tributárias		(471)	(640)
Perdas com impairment dos estoques	5	(21.126.850)	—
Resultado financeiro	13	39.849	109.315
Resultado antes do resultado financeiro e impostos		(21.547.556)	(483.854)
Imposto de renda	8	(6.924)	(19.615)
Contribuição social	8	(4.154)	(11.092)
Imposto de renda e contribuição social		(11.078)	(30.707)
Prejuízo do exercício		(21.558.634)	(514.561)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstrações do Resultado Abrangente			
	2018	2017	
(Prejuízo) líquido do exercício	(21.558.634)	(514.561)	
Resultado abrangente total do exercício	(21.558.634)	(514.561)	

Demonstrações do Fluxo de Caixa			
	Notas	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo líquido do exercício		(21.558.634)	(514.561)
Ajustes para:			
Depreciação		1.450	1.322
Perdas por redução ao valor recuperável dos estoques	5	21.126.850	—
Imposto de renda e contribuição social	8	11.078	12.220
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido aplicados nas atividades operacionais		(419.256)	(501.012)

Demonstrações do Fluxo de Caixa			
	Notas	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo líquido do exercício		(21.558.634)	(514.561)
Ajustes para:			
Depreciação		1.450	1.322
Perdas por redução ao valor recuperável dos estoques	5	21.126.850	—
Imposto de renda e contribuição social	8	11.078	12.220
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido aplicados nas atividades operacionais		(419.256)	(501.012)

Demonstrações do Fluxo de Caixa			
	Notas	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo líquido do exercício		(21.558.634)	(514.561)
Ajustes para:			
Depreciação		1.450	1.322
Perdas por redução ao valor recuperável dos estoques	5	21.126.850	—
Imposto de renda e contribuição social	8	11.078	12.220
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido aplicados nas atividades operacionais		(419.256)	(501.012)

Demonstrações do Fluxo de Caixa			
	Notas	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo líquido do exercício		(21.558.634)	(514.561)
Ajustes para:			
Depreciação		1.450	1.322
Perdas por redução ao valor recuperável dos estoques	5	21.126.850	—
Imposto de renda e contribuição social	8	11.078	12.220
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido aplicados nas atividades operacionais		(419.256)	(501.012)

Demonstrações do Fluxo de Caixa			
	Notas	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo líquido do exercício		(21.558.634)	(514.561)
Ajustes para:			
Depreciação		1.450	1.322
Perdas por redução ao valor recuperável dos estoques	5	21.126.850	—
Imposto de renda e contribuição social	8	11.078	12.220
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido aplicados nas atividades operacionais		(419.256)	(501.012)

Demonstrações do Fluxo de Caixa			
	Notas	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo líquido do exercício		(21.558.634)	(514.561)
Ajustes para:			
Depreciação		1.450	1.322
Perdas por redução ao valor recuperável dos estoques	5	21.126.850	—
Imposto de renda e contribuição social	8	11.078	12.220
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido aplicados nas atividades operacionais		(419.256)	(501.012)

Demonstrações do Fluxo de Caixa			
	Notas	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo líquido do exercício		(21.558.634)	(514.561)
Ajustes para:			
Depreciação		1.450	1.322
Perdas por redução ao valor recuperável dos estoques	5	21.126.850	—
Imposto de renda e contribuição social	8	11.078	12.220
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido aplicados nas atividades operacionais		(419.256)	(501.012)

Demonstrações do Fluxo de Caixa			
	Notas	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo líquido do exercício		(21.558.634)	(514.561)
Ajustes para:			
Depreciação		1.450	1.322
Perdas por redução ao valor recuperável dos estoques	5	21.126.850	—
Imposto de renda e contribuição social	8	11.078	12.220
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido aplicados nas atividades operacionais		(419.256)	(501.012)

Demonstrações do Fluxo de Caixa			
	Notas	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo líquido do exercício		(21.558.634)	(514.561)
Ajustes para:			
Depreciação		1.450	1.322
Perdas por redução ao valor recuperável dos estoques	5	21.126.850	—
Imposto de renda e contribuição social			