
REC 2017
Empreendimentos e
Participações I S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021
e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas
REC 2017 Empreendimentos
e Participações I S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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 erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras, 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 financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e



REC 2017 Empreendimentos
e Participações I S.A.

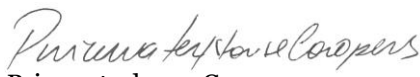
emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem 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 financeiras.


Como parte de uma 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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2022


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:
Jefferson Alves
Signed By: JEFFERSON ALVES DA SILVA.28924024841
CPF: 28924024841
Signer Role: Partner
Signing Time: 23 February 2022 | 20:35 BRT

Jefferson Alves da Silva
Contador CRC 1SP264861/O-9

Conteúdo

Balanco patrimonial	5
Demonstração do resultado	6
Demonstração do resultado abrangente	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	10

Rec 2017 Emp Part I S.A.**Balço patrimonial em 31 de dezembro***(Em milhares de Reais)*

	Nota explicativa	2021	2020		Nota explicativa	2021	2020
Ativo				Passivo e patrimônio líquido			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	8	12.768	66.006	Fornecedores	13	1.107	472
Contas a receber	9	5.723	5.786	Empréstimos e financiamentos	17	13.505	8.191
Outras contas a receber com partes relacionadas		622	1.821	Debentures	18	68.103	675
Tributos a recuperar		513	827	Impostos e contribuições	14	325	265
Mútuo	10	-	400	Imposto de renda e contribuição social	14	-	1.702
Outros créditos		203	145	Dividendos obrigatórios a pagar	19.c	716	3.057
Total do ativo circulante		19.829	74.985	Receita antecipada	16	258	247
				Outras obrigações		57	184
Não circulante				Total do passivo circulante		84.070	14.794
Mútuo	10	-	700				
Contas a receber	9	6	50	Não circulante			
Propriedades para investimentos	12	269.542	272.637	Empréstimos e financiamentos	17	126.013	122.733
Total do ativo não circulante		269.548	273.387	Debentures	18	-	59.691
				Receita antecipada	16	423	637
				Impostos e contribuições diferidos	15	-	100
				Imposto de renda e contribuição social diferidos	15	-	5.331
				Provisão para causas judiciais	26	-	65
				Total do passivo não circulante		126.436	188.557
				Patrimônio líquido			
				Capital social	19.a	79.479	137.479
				Reserva legal	19.c	643	643
				Reserva de lucros		-	6.900
				Prejuízo acumulado		(1.252)	-
				Total do patrimônio líquido		78.870	145.022
Total do ativo		289.376	348.372	Total do passivo e do patrimônio líquido		289.376	348.372

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

Rec 2017 Emp Part I S.A.**Demonstração do resultado**

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais, exceto quanto indicado de outra forma)

	Nota explicativa	2021	2020
Receitas operacionais líquidas	20	28.569	19.992
Custo com aluguéis e serviços	21	<u>(7.123)</u>	<u>(5.815)</u>
Lucro bruto		<u>21.446</u>	<u>14.177</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas comerciais	23	(3.108)	(1.500)
Comissões		(965)	(870)
Perdão de dívida		(2.075)	(630)
Despesas comerciais		(68)	-
Gerais e administrativas	22	(4.200)	(789)
Despesas tributárias		(548)	(81)
Provisão de credores com liquidação duvidosa	9	(291)	(814)
Provisão para ações judiciais	26	65	(28)
Outras receitas (despesas) operacionais		<u>(351)</u>	<u>41</u>
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social e resultado financeiro, líquido		<u>13.013</u>	<u>11.006</u>
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	24	242	111
Despesas financeiras	24	(26.737)	(12.256)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(13.483)</u>	<u>(1.139)</u>
Imposto de renda e contribuição social corrente	25	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferido	25	5.331	(1.134)
Prejuízo do exercício		<u>(8.152)</u>	<u>(2.272)</u>
Quantidade de ações (Prejuízo) / Lucro por ação		144.479 (0,056)	134.375 (0,017)

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

Rec 2017 Emp Part I S.A.**Demonstração do resultado abrangente****Exercícios findos em 31 de dezembro***(Em milhares de Reais, exceto quanto indicado de outra forma)*

	2021	2020
Prejuízo do exercício	(8.152)	(2.272)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado, abrangente do exercício	<u>(8.152)</u>	<u>(2.272)</u>

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

Rec 2017 Emp Part I S.A.**Demonstração das mutações do patrimônio líquido***(Em milhares de Reais, exceto quanto indicado de outra forma)*

	Nota Explicativa	Capital social	Capital Social a Integralizar	Reserva legal	Retenção de lucros	Prejuízos acumulados	Total Patrimônio Líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2019		139.375	-	643	9.172	-	149.189
Redução de capital		(5.000)	-	-	-	-	(5.000)
Aumento de capital		3.104	-	-	-	-	3.104
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(2.272)	(2.272)
Compensação de prejuízo com reserva de lucros		-	-	-	(2.272)	2.272	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020		137.479	-	643	6.900	-	145.022
Redução de capital	19.a	(58.000)	-	-	-	-	(58.000)
Aumento de capital	19.a	65.000	(65.000)	-	-	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(8.152)	(8.152)
Compensação de prejuízo com reserva de lucros	19.c	-	-	-	(6.900)	6.900	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021		144.479	(65.000)	643	0	(1.252)	78.870

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

Rec 2017 Emp Part I S.A.**Demonstração dos fluxos de caixa**

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais, exceto quanto indicado de outra forma)

	2021	2020
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(13.483)	(1.139)
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo o caixa		
Juros e atualização sobre empréstimos	17.844	11.367
Juros e atualização sobre debentures	8.648	411
Amortização de custos de captação de empréstimos	39	40
Amortização de custos de captação de empréstimos	6	-
Provisão para perda de crédito esperada	291	814
Linearização dos alugueis	(175)	(232)
Apropriação receita diferida	(280)	(210)
Perdão de dívida	2.075	630
Reversão (Provisão) para contingências judiciais	(65)	28
Depreciação de propriedades para investimentos	4.780	4.761
Baixa de ativos	63	-
Baixa de adto de fornecedor	165	-
PIS e COFINS diferido	(100)	(37)
Variações nas contas de ativo e passivo		
Contas a Receber	(2.083)	(1.653)
Outros créditos	(57)	439
Outras contas a receber com partes relacionadas	1.199	(1.821)
Tributos a recuperar	314	(165)
Fornecedores	635	(3.153)
Receita antecipada	77	346
Outras obrigações	(128)	184
Impostos e contribuições	60	(41)
Caixa líquido oriundo das atividades operacionais	19.824	10.569
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.702)	-
Juros pagos sobre empréstimo	(8.602)	(5.933)
Juros pagos sobre Debentures	(479)	-
Fluxos de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	9.041	4.636
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Adições as propriedades para investimento	(1.913)	(2.493)
Mútuo	1.100	100
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	(813)	(2.393)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Dividendos pagos	(2.341)	-
Aumento de capital	-	3.104
Redução de capital	(58.000)	(5.000)
Amortização de principal de empréstimo	(687)	(714)
Amortização de principal de Debentures	(405)	-
Captação de debentures	-	60.000
Gastos com custo de captação de debentures	(33)	(45)
Caixa líquido oriundo (gerado) das atividades de financiamento	(61.466)	57.345
(Redução) Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(53.238)	59.588
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	66.006	6.418
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	12.768	66.006
(Redução) / Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(53.238)	59.588
	(0,28)	

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A. ("Companhia") foi constituída em 23 de janeiro de 2017, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil. A sede social da Companhia está localizada na Cidade de São Paulo, tendo como acionista controlador HSI V Real Estate – Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia, que detém 99 % das ações nominativas e sem valor nominal, representativas do capital social da Companhia (Nota Explicativa nº 19).

A Companhia tem como objeto social: (a) aluguel de imóveis próprios, *holdings* de instituições não financeiras; e (b) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

Em 22/12/2017, a Companhia tornou-se legítima proprietária e possuidora da fração ideal de 51% (cinquenta e um por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 53.734, do 7º Registro de Imóvel de Salvador, Estado da Bahia ("Imóvel"), onde foi construído o Shopping Paralela, situado na Avenida Luiz Viana nº 8.544, na cidade de Salvador, Estado da Bahia ("Shopping Center"), inaugurado em 28/04/2009 e portanto, passou a possuir a participação no condomínio do shopping nos mesmos percentuais. Em função de tratar-se de condomínio do shopping composto por um conjunto de ativos e passivos, mas representados substancialmente pela propriedade para investimento referente ao empreendimento do shopping, a transação foi classificada como uma aquisição de ativos.

Isto posto, o empreendimento ("shopping center") é constituído sob a forma de condomínio de edificação. Suas operações são registradas pela Companhia, em seus livros contábeis, na proporção da sua participação.

O shopping center é explorado comercialmente através do "Consórcio Empresarial Shopping Paralela", sem personalidade jurídica. As receitas, custos e despesas são contabilizados na Companhia, na mesma proporção da participação da fração ideal.

Em 31 de janeiro de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somadas ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos e podem gerar os seguintes impactos relevantes nos valores reconhecidas nas demonstrações financeiras.

Como consequência do avanço da pandemia no país e atendendo as exigências das autoridades locais, o shopping Paralela ficou fechado durante o período de 26 de fevereiro de 2021 a 30 de março de 2021, reabrindo no dia 01 de abril de 2021 (21 de março de 2020 a 20 de agosto de 2020, reabrindo em 21 de agosto de 2020) após liberação das autoridades em função das inúmeras ações realizadas pela Companhia afim de assegurar o não contágio de clientes e lojistas, dentre elas, a determinação do uso de máscaras e aferição de temperatura para funcionários e clientes, a redução da capacidade do shopping em função do distanciamento,

disponibilização de álcool em gel em pontos estratégicos, dentre outros. Concomitante a isso, a Companhia obteve *waiver* para não pagamentos das parcelas durante abril e maio junto as instituições financeiras credoras, o que representou uma preservação de caixa de mais R\$ 1,3 milhão.

A Administração avalia de forma constante o impacto do surto nas operações e na posição patrimonial e financeira da Companhia, com o objetivo de implementar medidas apropriadas para mitigar os impactos do surto nas operações e nas demonstrações financeiras e contábeis. A Companhia adotou e tomou benefício de todas as oportunidades concedidas pelo Governo, como o parcelamento do pagamento do PIS/COFINS. Está atenta a qualquer outro benefício concedido, para analisar se está apta e adotar. Ainda, a administração do empreendimento buscou alternativas como *drive-thru* e *e-commerce* para manter e aumentar a receita do Shopping.

2 Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 23 de fevereiro de 2022.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. Adicionalmente, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota explicativa 9 – contas a receber: mensuração da provisão para perda de crédito esperada;
Nota explicativa 12 – propriedade para investimento: mensuração do ajuste para fins de

impairment; e

Nota explicativa 26 – provisões para causas judiciais.

5 Mudanças nas principais políticas contábeis

5.1 Novas normas e interpretações efetivas a partir de 01 de janeiro de 2021

a. CPC 00 (R2) – Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro

O CPC 00 (R2) edita as normas de estrutura conceitual para relatórios financeiros o CPC 00 (R1).

O CPC 00 (R2) traz algumas implementações tais como: i) o objetivo do relatório financeiro; ii) as características qualitativas da informação financeira útil; iii) a descrição da entidade que relata o seu limite; iv) definições de ativo, passivo, patrimônio líquido, receitas e despesas; v) critérios para a inclusão de ativos e passivos nas demonstrações contábeis (reconhecimento) e orientação; vi) sobre quando remove-los (desreconhecimento); vii) bases de mensuração e orientação sobre quando usá-las; e, viii) conceitos e orientações sobre apresentação e divulgação.

A companhia não teve impactos **relevantes** na apresentação de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 00 (R2).

5.2 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas demonstrações financeiras.

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Definição de um negócio (alterações ao CPC 15).
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26 e CPC 23).

6 Base de mensuração

As demonstrações financeiras da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, exceto as aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa, que são mensuradas pelo valor justo.

7 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, exceto pelas novas normas adotadas em 1º de janeiro de 2021, mencionadas na nota 5.

7.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo

risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de até 90 dias da data de contratação e as aplicações financeiras compromissadas incluídas em equivalentes de caixa.

7.2 Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

Ativos Financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (“VJORA”) ou ao VJR.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor de principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais tanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor de principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Nos exercícios apresentados, todos os ativos financeiros da Companhia foram classificados como ao custo amortizado ou ao VJR (veja a nota explicativa 28).

Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração.

Ativos financeiros - Avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principais e juros.

Para fins dessa avaliação, o 'principal' é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os 'juros' são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição.

Ao fazer essa avaliação, a Companhia considera:

- eventos contingentes que modifiquem o valor ou o a época dos fluxos de caixa;
- termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
- o pré-pagamento e a prorrogação do prazo; e
- os termos que limitam o acesso da Companhia a fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação adicional razoável pela rescisão

antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, **Ativos financeiros a VJR** incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros a custo amortizado

Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos e *impairment* são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. No desreconhecimento, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.

Instrumentos de dívida a VJORA

Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA e nunca são reclassificados para o resultado.

Instrumentos patrimoniais a VJORA

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

Passivos financeiros

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) *Compensação*

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(v) *Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge*

A Companhia não possui nenhum instrumento derivativo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

7.3 *Impairment de ativos financeiros não-derivativos*

(i) *Ativos financeiros não-derivativos*

Instrumentos financeiros e ativos contratuais

A Companhia reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado; e
- investimentos de dívida mensurados ao VJORA; e
- ativos de contrato.

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira conforme mencionado na nota 7.4.

7.4 *Contas a Receber*

Consiste, substancialmente, em aluguéis a receber de clientes, bem como a cessão de direito de uso (CDU) correspondente aos valores a receber no decurso normal das atividades da Companhia. Os aluguéis e CDUs a receber de clientes ficam classificados no circulante, quando o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos. Caso contrário, estarão apresentados no ativo não circulante.

Os aluguéis e CDUs a receber são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Companhia optou pela adoção de um modelo simplificado para o reconhecimento das perdas esperadas (“Expected Loss”). O modelo foi fundamentado no conceito de expediente prático apresentado pelo CPC 48, baseado no cálculo das perdas de crédito esperadas sobre contas a receber de clientes, utilizando uma matriz de provisões. A administração da Companhia utilizou sua experiência de perda de crédito histórica para contas a receber de clientes para estimar as perdas de crédito esperadas para 12 meses, resultando em uma matriz de provisões onde são especificados percentuais fixos de provisão, dependendo da faixa de vencimento do cliente.

Quantidade de dias	Percentual de provisão
A vencer	13%
1 a 30	29%
31 a 90	37%
91 a 150	44%
151 a 210	54%
211 a 270	66%
271 a 330	85%
> 330	100%

7.5 Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de um shopping center mantido para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. O imóvel não é ocupado pela Companhia.

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação é calculada pelo método linear, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. Os terrenos não são depreciados.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva conforme determina o ICPC 10. A propriedade possui um prazo de vida útil estimada em 40 anos.

7.6 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

7.7 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

7.8 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

7.9 Provisões

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, cíveis, previdenciárias e tributárias) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

7.10 Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor de liquidação é reconhecida no resultado durante o período em que o empréstimo esteja em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas no estabelecimento do empréstimo são reconhecidas como custos da transação do empréstimo, uma vez que seja provável que uma parte ou todo o empréstimo seja sacado. Nesse caso, a taxa é diferida até que o saque ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de saque de parte ou da totalidade do empréstimo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo ao qual se relaciona.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, de acordo com o fluxo financeiro de pagamentos contratado, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

7.11 Tributação

7.11.1 Imposto de renda e contribuição social - correntes

Lucro Real

O imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. A Companhia determina se deve considerar cada tratamento fiscal incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais outros tratamentos fiscais incertos, com base na abordagem que melhor estima a resolução da incerteza.

Os impostos sobre o lucro, são computados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual.

A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o resultado ajustado nos termos da legislação vigente. A provisão para o imposto de renda é constituída pelo montante bruto, aplicando-se a alíquota-base de 15%, mais o adicional de 10%.

7.11.2 Imposto de renda e contribuição social - Diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

7.11.3 Impostos sobre vendas e serviços

Receitas, e despesas são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso.

A Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor.

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,6%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

7.12 Reconhecimento da receita

7.12.1 Receita com aluguéis

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação a Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido através da aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas, são considerados aluguéis complementares e reconhecidos no resultado quando efetivamente devidos.

7.12.2 Receita Linear

Conforme o CPC 06, a Companhia aplica sobre os seus contratos o método linear dos contratos que apresentam descontos por períodos, degraus no valor do Aluguel e 13º de Aluguel, de tal forma a reconhecer os contratos de locação por competência.

7.12.2.1 Receita de cessão de direitos de uso

Os valores de cessão de direitos de uso são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

7.12.2.2 Receita com estacionamento

Refere-se a receita com a exploração de estacionamentos do shopping center.. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

7.12.2.3 Receita com taxa de transferência e outras

São reconhecidas no resultado, quando incorridas as substituições dos lojistas, observado o regime contábil da competência.

7.12.3 Receita financeiras

A receita de juros é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

7.13 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

8 Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2021	31/12/2020
Depósitos bancários de curto prazo	8.094	3.343
Aplicações em operações compromissadas (a)	4.674	62.663
	12.768	66.006

- (a) As aplicações em operações compromissadas referem-se a aplicações de curto prazo, lastreadas em debêntures, necessárias para a manutenção da atividade operacional da Companhia. Os recursos possuem rendimento pré-fixado de 60% e 80% da variação do Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI) resgatáveis a qualquer momento sem penalidade no resgate.

9 Contas a Receber

Os aluguéis a receber decorrem substancialmente dos rendimentos auferidos com a locação do shopping center de propriedade da Companhia, por meio de contratos assinados em bases anuais com seus lojistas:

	2021	2020
Aluguel	18.478	17.957
Linearização	1.887	1.711
Taxa de cessão de uso	2.482	2.946
Compra de inadimplência de condomínio (a)	1.502	1.551
	24.349	24.165
Provisão para perda de Crédito Esperada (PCE)	(18.620)	(18.329)
Total do contas a receber	5.729	5.836
Circulante	5.723	5.786
Não circulante	6	50

Os pagamentos mínimos futuros de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis estão assim compostos

	2021	2020
Em 2021	-	13,8%
Em 2022	10,9%	15,1%
Em 2023	10,9%	11,2%
Em 2024	30,8%	9,6%

REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

	2021	2020
Em 2025	11,5%	11,4%
Em 2026	15,6%	14,5%
Após 2026	5,3%	14,1%
Indeterminado*	15,0%	10,3%
Total	100,0%	100,0%

(*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal de 30 (trinta) dias.

(a) Refere-se a saldos a receber de lojistas inadimplentes em relação aos gastos condominiais, assumidos pela Companhia. A totalidade dos saldos encontra-se provisionada como perda de crédito esperada em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os saldos a receber, por prazo de vencimento, estão assim compostos:

	31/12/2021	31/12/2020
A vencer	5.483	6.232
Vencidos de 1 a 30 dias	264	944
Vencidos de 31 a 90 dias	234	883
Vencidos de 91 a 150 dias	763	544
Vencidos de 151 a 210 dias	388	74
Vencidos de 211 a 270 dias	228	745
Vencidos de 271 a 330 dias	712	768
Acima de 330 dias	16.277	13.975
Total de contas a receber	24.349	24.165

Baixas efetivas só são contabilizadas quando formalizadas e documentadas com os lojistas.

Abaixo é demonstrada a movimentação da provisão para perdas de crédito esperadas:

	Provisão constituída nas contas a receber	Provisão (reversão) para perda de crédito constituída no resultado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(17.515)	(177)
Constituição - aluguel	(883)	(883)
Constituição - CDU	(41)	(41)
Reversão - Inadimplência condomínio	110	110
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(18.329)	(814)
Constituição - aluguel	(585)	(585)
Reversão - Constituição - CDU	265	265
Reversão - Inadimplência condomínio	29	29
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(18.620)	(291)

A constituição e a baixa da provisão, quando aplicáveis, são registradas no resultado do exercício como “Provisão para Perdas de Crédito Esperadas”

O montante é considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização de créditos imobiliários.

10 Mútuo

Em 05 de novembro foi realizado um contrato de mútuo entre a Companhia e o Condomínio Cívil Shopping Center no valor de R\$ 1.200 que será pago em 36 parcelas no valor de R\$ 33, sem correção monetária, com vencimento em janeiro de 2023.

Em 18 de novembro de 2020, devido a Pandemia, a Companhia, junto ao Condomínio, assinou o 1º aditivo de mútuo, prorrogando as parcelas ainda não pagas do ano de 2020 para o ano de 2022.

Em 20 de dezembro de 2021 o Condomínio liquidou 100% do valor que havia em aberto do mútuo.

11 Remuneração dos administradores

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia.

12 Propriedades para investimentos

	Terrenos	Edificações	Edificação em andamento	Adiantamento a fornecedores	Depreciação	Valor líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2019	83.370	192.546	6.303	161	(7.475)	274.905
Adições (a)	-	1.057	1.432	4	-	2.493
Depreciação	-	-	-	-	(4.761)	(4.761)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	83.370	193.603	7.735	165	(12.236)	272.637
Adições (a)	-	-	1.913	-	-	1.913
Transferência	-	3.141	(3.141)	-	-	-
Baixas	-	-	(63)	(165)	-	(228)
Depreciação	-	-	-	-	(4.780)	(4.780)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	83.370	196.744	6.444	-	(17.016)	269.542

Em 22 de dezembro de 2017, a Companhia assinou a escritura e compra e venda de fração ideal de imóvel, onde adquiriu 51% do imóvel onde está localizado o Shopping Center Paralela, objeto da matrícula nº 53.734, do 7º Registro de Imóveis de Salvador Estado da Bahia. A aquisição do imóvel aconteceu pelo montante de R\$ 205.267, mais impostos.

Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia decidiu avaliar seus imóveis para investimento ao custo histórico menos a depreciação e perda por redução ao valor recuperável.

Adicionalmente, para fins exclusivos de divulgação em notas explicativas, o valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza do imóvel e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação baseado na característica específica de cada ativo.

A Administração da Companhia adotou a metodologia do índice de capitalização ou Cap Rates. Cap Rate é uma metodologia utilizada para estimar o valor do imóvel com base na receita bruta gerada pelo investimento. Em 31 de dezembro de 2020, o valor justo das propriedades para investimentos é de R\$ 527.808. Em 2021 a Companhia recebeu uma proposta firme de aquisição, que atribuiu o valor ao imóvel em R\$ 432.721

13 Contas a pagar

	31/12/2021	31/12/2020
Contas a pagar a fornecedores	93	76
Contas a pagar a fornecedores de obras	30	40
Contas a pagar do Consócio	984	356
	1.107	472

14 Impostos e contribuições

O saldo da conta de impostos e contribuições é formado da seguinte forma:

	2021	2020
IRPJ a recolher	-	1.242
CSLL a recolher	-	460
Total Imposto de Renda e Contribuição Social	-	1.702
Pis a recolher	56	43
Cofins a recolher	258	198
ISS a Recolher	-	1
INSS a Recolher	-	5
Demais impostos a recolher	11	18
Total Impostos e Contribuições	325	265

15 Impostos e contribuições diferidos

Os impostos diferidos são calculados sobre diferença de taxa de depreciação fiscal da propriedade para investimento e linearização do aluguel. O saldo da conta de impostos diferidos é formado da seguinte forma:

REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

	2021	2020
Imposto de renda diferidos	-	3.920
Contribuição social diferidos	-	1.411
Total Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-	5.331
Pis diferido	-	18
Cofins diferido	-	82
Total Impostos e Contribuições Diferidos	-	100

Para o ano de 2022 a companhia decidiu em adotar o regime de lucro presumido, assim, oferecendo todas as exclusões temporárias para a tributação.

a. Movimentação dos saldos de ativos e passivos fiscais diferidos

		Saldo em 31 de dezembro 2020
	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado
		Passivo fiscal diferido
Deságio sobre investimento	2.053	-
Propriedade para investimento	1.200	1.055
Contas a receber	944	79
	4.197	1.134
Imposto de renda e contribuição social diferido		5.331

16 Receita antecipada

Os saldos se referem, basicamente, ao recebimento de cessão de direito de uso. São reconhecidos como receita linearmente no resultado do exercício com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem após o início das operações.

	31/12/2021	31/12/2020
Cessão de Direitos de Uso (CDU)	681	884
	681	884
Circulante	258	247
Não circulante	423	637

17 Empréstimos e financiamentos

Em 20 de março de 2018 a Companhia celebrou dois Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, com a Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização. Por sua vez, a Cibrasec emitiu duas séries de CRI, sendo uma com a taxa juros de 1,85% + CDI e a outra com a taxa juros de 6,9% + IPCA série da 2ª emissão, ambas com vencimento em 16/03/2033 com amortizações mensais. Em 29 de março de 2018 a Companhia recebeu da Cibrasec o montante de R\$ 82.620. No instrumento firmado, há uma cláusula de eventos de recompra compulsória, automáticos e não automáticos:

- (i) Inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária prevista no contrato de cessão;
- (ii) Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros sem prévia anuência de cessionária;
- (iii) Inadimplência líquida dos contratos de locação e sublocação superior a 20% do valor total dos créditos imobiliários, por prazo superior a 6 meses;
- (iv) Redução de capital de cedente;
- (v) Alienação ou qualquer forma de transferência do empreendimento sem prévia aprovação;
- (vi) Entre outras constantes no contrato de cessão.

A Companhia declara que nenhum dos eventos desta cláusula foi descumprido.

Em 19 de setembro de 2019 a Companhia celebrou novo Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e outras Avenças com a Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização. Por sua vez, a Cibrasec emitiu uma série de CRI, com a taxa de juros de 6,9 + IPCA, no valor de R\$ 41.739, com vencimento em 03/2033 com amortização mensal. Em 27 de setembro de 2019 a Companhia recebeu da Cibrasec o montante de R\$ 41.577. No instrumento firmado, há uma cláusula de eventos compulsórios, automáticos e não automáticos:

- (vii) Inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária prevista no contrato de cessão;
- (viii) Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros sem prévia anuência de cessionária;
- (ix) Redução de capital de cedente;
- (x) Alienação ou qualquer forma de transferência do empreendimento sem prévia aprovação;
- (xi) Entre outras constantes no contrato de cessão.

A Companhia declara que nenhum dos eventos desta clausula foi descumprido.

	2021	2020
Circulante	13.545	8.231
Custos captação	(40)	(40)
	13.505	8.191
Não circulante	126.411	123.170
Custos captação	(398)	(437)
	126.013	122.733
Total	139.518	130.924

REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

A seguir, o cronograma de amortização da parcela não circulante em 31 de dezembro:

Ano	2021	2020
2022	-	8.374
2023	8.374	8.374
2024	8.374	8.374
2025	8.374	8.374
2026	8.374	8.374
Demais anos	92.915	81.300
Parcela não circulante	126.411	123.170

A seguir, o cronograma de amortização do custo de transação da parcela não circulante para o resultado:

Ano	2021	2020
2022	-	40
2023	40	40
2024	40	40
2025	40	40
2026	40	40
Demais anos	238	237
Parcela não circulante	398	437

Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento:

	Empréstimos e financiamentos
Saldo final em 31 de dezembro de 2019	126.164
Variações dos fluxos de caixa de financiamento	
Pagamentos de empréstimo	(714)
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	(714)
Outras variações	
Juros pagos empréstimos	(5.933)
Despesas com juros de empréstimos	11.367
Amortização de custos de captação de empréstimos	40
Total das outras variações	5.474

	Empréstimos e financiamentos
Saldo final em 31 de dezembro de 2020	130.924
Variações dos fluxos de caixa de financiamento	
Pagamentos de empréstimo	(687)
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	(687)
Outras variações	
Juros pagos empréstimos	(8.602)
Despesas com juros de empréstimos	17.844
Amortização de custos de captação de empréstimos	39
Total das outras variações	9.281
Saldo final em 31 de dezembro de 2021	139.518

18 Debêntures

Em 18 de dezembro de 2020 a Companhia realizou a 1ª emissão privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em duas séries, todas nominativas e escriturais, perfazendo o montante total de R\$ 60.000, sendo (i) R\$ 20.000 referente às debentures de 1ª série; e (ii) R\$ 40.000 referente às debentures da 2ª série. Ambas as séries com vencimento em 29 de novembro de 2032.

A 1ª série não terá atualização monetária e terá a remuneração, após a integralização do valor, de juros remuneratório correspondente à variação acumulada de 100% das taxas médias diária do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, acrescida de 3,65% ao ano, base 252 dias uteis. A 2ª série terá, após a sua integralização, atualização monetária mensal, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – INPC. A remuneração desta série terá a incidência de juros remuneratórios prefixados correspondentes a 7,05% ao ano, base 252 dias uteis. Os valores devidos a título de remuneração serão pagos em parcelas mensais e sucessivas, de acordo com os valores e datas a serem definidos na Escritura de Emissão de Debêntures, observado o período de carência de 12 (doze) meses contado a partir da data de emissão. Os créditos imobiliários decorrentes da emissão das Debêntures servirão de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 310ª e da 311ª da 2ª Emissão da CIBRASEC. CRI já emitidos e ofertados a mercado. Em 29 de dezembro de 2020 a Companhia recebeu na conta corrente vinculada aos CRIs o montante de R\$ 60.000.

Para assegurar o cumprimento de todas as obrigações, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures contarão com: (a) a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Companhia, de titularidade do HSI V Real Estate Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia e da

REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

HSI Participações Ltda. (“Ações”), bem como todos os direitos e ativos relacionados às Ações, rendimentos, dividendos, lucros, ganhos, direitos, juros sobre ativo circulante líquido, juros sobre capital próprio, distribuições e outros pagamentos, valores recebidos ou a serem recebidos, distribuídos de outra forma ou pagos às acionistas, por swap, venda ou qualquer outra forma de alienação das referidas Ações (“Alienação Fiduciária de Ações”); (b) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (c) o Fundo de Reserva, sendo certo que o Fundo de Reserva deverá corresponder, a todo e qualquer momento, até o cumprimento integral das obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, ao montante equivalente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor das 3 (três) últimas parcelas vencidas das Debêntures (amortização de principal e remuneração).

Com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, na hipótese: (i) de não instalação da assembleia geral de Titulares de CRI, em primeira e segunda convocação por falta de quórum; ou (ii) em caso de instalação e deliberação favorável ao Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá declarar configurado o Evento de Recompra e exigir o pagamento do que for devido.

Em 13 de janeiro de 2022, as Debentures foram liquidadas.

	2021	2020
Circulante	68.175	679
Custos captação	(72)	(4)
	<u>68.103</u>	<u>675</u>
Não circulante	-	59.732
Custos captação	-	(41)
	<u>-</u>	<u>59.691</u>
Total	<u>68.103</u>	<u>60.366</u>

A seguir, o cronograma de amortização da parcela não circulante em 31 de dezembro:

Ano	2021	2020
2022	-	4.709
2023	-	4.709
2024	-	4.709
2025	-	4.709
2026	-	4.709
Demais anos	-	36.146
	<u>-</u>	<u>59.691</u>
Parcela não circulante	<u>-</u>	<u>59.691</u>

REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

A seguir, o cronograma de amortização do custo de transação da parcela não circulante para o resultado:

Ano	2021	2020
2022	-	4
2023	-	4
2024	-	4
2025	-	4
2026	-	4
Demais anos	-	21
	<hr/>	<hr/>
Parcela não circulante	-	41
	<hr/>	<hr/>

Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento:

	Debentures
	<hr/>
Saldo final em 31 de dezembro de 2019	-
	<hr/>
Variações dos fluxos de caixa de financiamento	
Captação de recursos	60.000
Custo de captação de debentures	(45)
	<hr/>
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	59.955
	<hr/>
Outras variações	
Despesas com juros de empréstimos	411
	<hr/>
Total das outras variações	411
	<hr/>
Saldo final em 31 de dezembro de 2020	60.366
	<hr/>
Variações dos fluxos de caixa de financiamento	
Pagamentos de empréstimo	(405)
Custo de captação de debentures	(33)
	<hr/>
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	(438)
	<hr/>

	Debentures
Outras variações	
Juros pagos empréstimos	(479)
Despesas com juros de empréstimos	8.648
Amortização de custos de captação de empréstimos	6
	8.175
Total das outras variações	8.175
	68.103
Saldo final em 31 de dezembro de 2021	68.103

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social da Companhia é de R\$ 144.479 (R\$ 134.375 em dezembro de 2020) e está dividido em 144.479.320 ações ordinárias, conforme apresentado abaixo:

	2021	2020
	Quantidade	Quantidade
Acionista	de ações ON	de ações ON
HSI V Real Estate - Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia	144.479.319	134.375.099
HSI Participações Ltda.	1	1
	144.479.320	134.375.100

Em 20 de Outubro de 2021, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado aumento do capital social da Companhia em 65.000.000 ações ordinárias, sem valor nominal, no montante de R\$ 65.000.000. As ações ora subscritas foram parcialmente integralizadas no dia 13 de janeiro de 2022. As demais ações subscritas e não integralizadas deverão ser integralizadas em até 6 meses.

Em 18 de dezembro de 2020, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado a redução do capital social da Companhia em 58.000.000 ações ordinárias, sem valor nominal, no montante de R\$ 58.000. A redução de capital foi realizada pelos controladores, através de restituição em moeda corrente nacional aos acionistas, no dia 08 de janeiro de 2021.

Em 31 de Dezembro de 2020, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado aumento do capital social da Companhia em 3.104.220 ações ordinárias, sem valor

nominal, no montante de R\$ 3.104. O aumento de capital foi realizado pelos controladores, através da capitalização de créditos que este acionista detinha em face da Companhia.

Em 27 de julho de 2020, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado a redução do capital social da Companhia em 5.000.000 ações ordinárias, sem valor nominal, no montante de R\$ 5.000. A redução de capital foi realizada pelos controladores, através de restituição em moeda corrente nacional aos acionistas.

b. Adiantamentos para futuro aumento de capital

No decorrer de 2021 e 2020 a Companhia não recebeu recursos por Adiantamento para futuro aumento de capital.

c. Reservas

O lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de eventuais prejuízos acumulados, terá a seguinte destinação, conforme assegurado pelo Estatuto Social:

- (i) 5% serão destinados à reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- (ii) Do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei no 6.404/76, se existente, 25% (vinte e cinco por cento) serão atribuídos ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório.

Do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após as deduções de que trata os parágrafos anteriores, o saldo da conta "Lucros acumulados" será destinado para reserva de retenção de lucro até aprovação dos acionistas do pagamento de dividendos.

No ano de 2021 e 2020 a Companhia apresentou prejuízo, o qual foi destinado a absorção de reserva de lucros.

20 Receitas operacionais líquidas

Representam aluguéis a receber de shopping centers, registrados por competência relativamente aos contratos firmados entre a Companhia e os locatários, com pagamento mensal e atualização anual do contrato pelo Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M).

A composição das receitas é a seguinte:	2021	2020
Receita de aluguel fixo	29.349	25.614
Receita de Cessão de Direito de Uso (CDU)	280	210
Receita com estacionamento	3.317	2.714
Linearização da receita	175	231
	33.121	28.769
Tributos incidentes sobre locação	(1.981)	(1.246)
Descontos e cancelamentos	(2.571)	(7.531)
	28.569	19.992

REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

O alto valor de desconto no ano de 2020 se deu devido a Pandemia – Covid-19 em que o país passou.

21 Custos com aluguéis e serviços

	2021	2020
Depreciação	(4.780)	(4.761)
Condomínio	<u>(2.343)</u>	<u>(1.050)</u>
	<u>(7.123)</u>	<u>(5.811)</u>

22 Despesas gerais e administrativas

	2021	2020
Emolumentos	(22)	(39)
Serviços advocatícios	(128)	(59)
Serviços contábeis e de auditoria	(82)	(43)
Consultoria técnica	(152)	(325)
Gerenciamento de propriedade (*)	(3.807)	-
Viagens e estadias	(9)	(291)
Outras despesas	<u>-</u>	<u>(33)</u>
	<u>(4.200)</u>	<u>(789)</u>

(*) Em 2021 a Companhia reconheceu o montante de R\$ 3.807 como gerenciamento de propriedade, pois teve que assumir reparos no shopping causados no momento da construção da ampliação do Shopping.

23 Despesas comerciais

	2021	2020
Comissões	(965)	(870)
Despesas Comerciais	(68)	-
Perdão de Dívida*	(2.075)	(630)
	<u>(3.108)</u>	<u>(1.500)</u>

(*) Baixas por perdão de dívida são consideradas, para fins de indicadores de inadimplência como perdas. Atualmente, os perdões de dívida ocorrem nos seguintes casos: i) confissões de dívida que considerem a possibilidade de perdão da última parcela; ii) documentos que indiquem plena e rasa quitação dos débitos existentes; iii) aprovação expressa de um dos membros da Diretoria Financeira ou Operações. Todos os casos são direcionados pelo Shopping.

24 Receitas e despesas financeiras

	2021	2020
Despesa financeira		
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(17.844)	(11.367)
Juros sobre debentures	(8.648)	(411)
Amortização de custo de empréstimos	(33)	(40)
Outras despesas financeiras	(212)	(438)
Total das despesas financeiras	(26.737)	(12.256)
Receitas financeiras		
Juros ativos	100	49
Outras receitas financeiras	12	4
Receitas com aplicações financeiras	130	58
Total das receitas financeiras	242	111
Resultado financeiro	(26.495)	(12.145)

25 Imposto de renda e contribuição social

As despesas com imposto de renda e contribuição social são decorrentes das operações da Companhia.

A Companhia optou pelo regime tributário calculado com base no lucro real durante o exercício de 2021 e 2020, cuja reconciliação da taxa efetiva está apresentada a seguir:

Conciliação da alíquota de imposto efetiva

	2021	2020
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(13.483)	(1.139)
<i>Alíquota nominal - %</i>	<i>34%</i>	<i>34%</i>
Impostos - nominais	4.584	387
Efeitos tributários sobre:		
Despesas não dedutíveis	(44)	-
Perdão de dívida	(705)	(199)
Provisão/ reversão para causa judicial	22	(9)
Diferenças temporárias para as quais não foram constituídos IR/CS diferido	(3.857)	(284)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.331	(1.134)
Imposto de renda e contribuição social	0	0
Alíquota Efetiva de Imposto de Renda e Contribuição Social	0,00%	0,00%

Conforme já mencionado na nota explicativa 15, a Companhia optou pelo Regime de Lucro Presumido para o ano de 2022, sendo assim, ofereceu a tributação todas as rubricas temporárias controladas na parte B do Lalur pertinente a tributação.

26 Provisões para causas judiciais

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia está exposta a certos riscos. A provisão para demandas judiciais é estabelecida por valores atualizados, para questões trabalhistas, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base nas opiniões de consultores jurídicos.

A Companhia não possui, em 31 de dezembro de 2021, processos em andamento com perspectiva de perda classificada pelos assessores jurídicos como provável (R\$ 28 em 2020) e possível no montante de R\$ 750 (em 2020 R\$ 1.774), em que é requerida sua divulgação em nota explicativa.

27 Cobertura de Seguros

Em 31 de dezembro de 2021, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composta por R\$ 361.800 para danos materiais, R\$ 45.825 para lucros cessantes e R\$ 25.000 para responsabilidade civil.

28 Instrumentos financeiros

O efeito da aplicação inicial do CPC 48 nos instrumentos financeiros da Companhia está descrita na Nota explicativa 7. Devido ao método de transição escolhido, temos os seguintes efeitos:

a. Classificação contábil e valores justos

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos dos ativos e passivos financeiros, incluindo os seus níveis na hierarquia do valor justo. Considerando que o valor justo dos ativos e passivos financeiros é uma aproximação razoável do valor justo, a companhia decide por não apresentar tal diferença.

	2021	2020
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado		
Aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa	4.674	62.663
Ativos financeiros a custo amortizado		
Contas a receber	5.729	5.836
Outras contas a receber com partes relacionadas	622	1.821
Mútuo	-	1.100
Passivos financeiros classificados como outros passivos financeiros		
Contas a pagar	1107	472
Empréstimos e financiamentos	139.518	130.924
Debentures	68.103	60.366
Outras obrigações	57	184

b. Mensuração do valor justo

Transferência entre níveis

A Companhia não efetuou nenhuma transferência entre os níveis hierárquicos durante o exercício de 2021 e 2020, que definimos a seguir:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Conforme apresentado na nota acima “Classificação Contábeis e valores justos” os valores justos dos ativos e passivos financeiros, os quais estão todos classificados no “Nível 2” de hierarquia do valor justo versus os saldos contábeis.

c. Gerenciamento de riscos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

(i) *Risco de crédito*

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais.

Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia.

Para minimizar esse risco, já na fase de cotação dos contratos de locação, os clientes são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os locatários estão

garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, adicionalmente a Companhia retoma o ativo e retoma o espaço para futuras novas locações, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	2021	2020
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 8)	12.768	66.006
Contas a receber (Nota 9)	5.729	5.836
Outras contas a receber com partes relacionadas	622	1.821
Mútuo (Nota 10)	-	1.100
	19.113	74.763

A Companhia considera o montante das prorrogações e das negociações de dívidas no cálculo da provisão para redução ao valor recuperável.

As taxas de perda são calculadas por meio do uso do método de 'rolagem' com base na probabilidade de um valor a receber avançar por estágios sucessivos de inadimplemento até a baixa completa. As taxas de rolagem são calculadas separadamente para exposições em diferentes segmentos com base nas seguintes características de risco de crédito comuns:

- região geográfica, tempo da relação com o cliente e tipo de produto adquirido.

As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada nos últimos anos. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão da Companhia sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis.

A Companhia possui 'Caixa e equivalentes de caixa' em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

(ii) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

(iii) Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pela Administração da Companhia, conforme análise do momento e sempre com postura conservadora.

(iii.i) Risco de câmbio

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

(iii.ii) Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	2021	2020
Ativos financeiros		
Aplicações financeiras (Nota 8)	4.674	62.663
Passivos financeiros		
Empréstimos e financiamentos (Nota 17)	139.518	130.924
Debentures (nota 18)	68.103	60.366
Ativos e passivos financeiros líquidos	(202.947)	(128.627)

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros.

Um aumento de 4.42% nas taxas de juros pré-fixadas, CDI e TR, respectivamente na data das demonstrações financeiras, refletiria no patrimônio líquido no resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 de acordo com os montantes demonstrados a seguir. A análise considera constantes todas as outras variáveis.

	Patrimônio líquido e resultado do exercício	
	2021	2020
Efeito da alteração de 4.42% na taxa de juros sobre instrumentos financeiros não derivativos remunerados a uma taxa de juros ou sujeitos à atualização monetária.	3.486	6.410

29 Eventos Subsequentes

Em 13 de janeiro de 2022 o HSI V Real Estate Fundo de Investimentos em Participações – Multiestratégia vendeu sua participação societária na Companhia para o HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário.

Em 13 de janeiro de 2022 o HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário aportou na Companhia o montante de R\$ 60.200 integralizando as ações subscritas e não integralizadas da Assembleia Geral Extraordinária aprovada em 20 de outubro de 2021.

Em 13 de janeiro de 2022 a Companhia liquidou as duas debentures ativas que constava como credora no montante de R\$ 68.536.

Bruno Greve
Diretor

Renata R D Campos
Contador
CRC: RJ 113.626/O-0

Certificate Of Completion

Envelope Id: C4BDEC03438A4C1F8580BF516E3D58FA

Status: Completed

Subject: Please DocuSign: REC2017PART121.DEZ (1) (1).pdf

Source Envelope:

Document Pages: 39

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Giselle Lorenzetti

AutoNav: Enabled

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água

Envelopeld Stamping: Enabled

Branca

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

São Paulo, SP 05001-100

giselle.lorenzetti@pwc.com

IP Address: 34.100.9.250

Record Tracking

Status: Original

23 February 2022 | 20:28

Holder: Giselle Lorenzetti

giselle.lorenzetti@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

23 February 2022 | 20:35

Holder: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Location: DocuSign

@pwc.com

Signer Events

Jefferson Alves

jefferson.alves@pwc.com

Sócio

PwC BR

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Signer CPF: 28924024841

Signer Role: Partner

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signature

DocuSigned by:

 Jefferson Alves
 C80920E667E44DC...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 54.94.244.235

Timestamp

Sent: 23 February 2022 | 20:31

Viewed: 23 February 2022 | 20:34

Signed: 23 February 2022 | 20:35

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Giselle Lorenzetti

giselle.lorenzetti@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 23 February 2022 | 20:35

Viewed: 23 February 2022 | 20:35

Signed: 23 February 2022 | 20:35

Witness Events**Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	23 February 2022 20:31
Certified Delivered	Security Checked	23 February 2022 20:34
Signing Complete	Security Checked	23 February 2022 20:35
Completed	Security Checked	23 February 2022 20:35

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------