
REC 2017
Empreendimentos e
Participações II S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020
e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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 o resumo das principais políticas contábeis.

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 II S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus respectivos 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.

Outros assuntos - Auditoria das cifras do ano anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 19 de fevereiro de 2021, sem ressalvas.

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 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 12 de março de 2021


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Geovani da Silveira Fagunde
Contador CRC 1MG051926/O-0

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Balço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2020	2019		Nota explicativa	2020	2019
Ativo				Passivo e Patrimônio líquido (passivo a descoberto)			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	7	225	274	Contas a Pagar	8	<u>2.648</u>	<u>2.647</u>
Tributos a recuperar		1	1				
Imposto de renda e contribuição social a recuperar		2	1	Total do passivo circulante		<u>2.648</u>	<u>2.647</u>
Outros créditos		<u>102</u>	<u>102</u>				
Total do ativo circulante		<u>330</u>	<u>378</u>	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)			
				Patrimônio líquido	10		
				Capital Social	10.a	38.075	38.075
				Prejuízos acumulados		<u>(40.393)</u>	<u>(40.344)</u>
				Total do patrimônio líquido (passivo a descoberto)		<u>(2.318)</u>	<u>(2.269)</u>
Total do ativo		<u>330</u>	<u>378</u>	Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)		<u>330</u>	<u>378</u>

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

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2020	2019
Gerais e administrativas	11	(53)	(77)
Tributárias		-	(4)
Comerciais	12	-	(96)
Resultado de equivalência patrimonial		-	329
Amortização de mais valia		-	(846)
Perda com Investimentos		-	(39.662)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(53)	(40.356)
Resultado financeiro	13		
Receitas financeiras		5	14
Despesas financeiras		-	(1)
Prejuízo do exercício		(48)	(40.344)

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

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

(Em milhares de reais)

Nota explicativa	Capital social subscrito	Reserva de lucros			Transações com acionistas	Lucro/ (prejuízo) acumulado	Total patrimônio líquido
		Reserva Legal	Retenção de Lucros				
Saldos em 31 de dezembro de 2018	115.045	89	1.261	3.498	-	119.893	
Aumento de capital	5.269	(89)	(1.261)	(3.498)	-	421	
Redução de capital	(82.239)	-	-	-	-	(82.239)	
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(40.344)	(40.344)	
Saldos em 31 de dezembro de 2019	38.075	-	-	-	(40.344)	(2.269)	
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(48)	(48)	
Saldos em 31 de dezembro de 2020	38.075	-	-	-	(40.392)	(2.318)	

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

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	2020	2019
Prejuízo do exercício	(48)	(40.344)
Outros resultados abrangentes		
Total do resultado abrangente do exercício líquido dos efeitos tributários	(48)	(40.344)

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

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	2020	2019
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	<u>(48)</u>	<u>(39.067)</u>
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo o caixa		
Resultado de controladas reconhecido por equivalência patrimonial	-	38.903
Variações nas contas de ativo e passivo		
Tributos a recuperar	-	-
Fornecedores	(1)	1
Outras obrigações	-	(22)
Tributos e contribuições	-	(5)
Impostos de renda e contribuição social pagos	-	(16)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(49)</u>	<u>(206)</u>
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(49)</u>	<u>(206)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	274	480
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>225</u>	<u>274</u>
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(49)</u>	<u>(206)</u>

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

A REC 2017 Empreendimentos e Participações II 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 Avenida Juscelino Kubitschek, 510, na Cidade de São Paulo, tendo como acionista controlador HSI - Real Estate - Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia, que detém 99 % das ações nominativas e sem valor nominal, representativas do capital social da Companhia (Nota Explicativa nº 10).

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 de dezembro de 2017 a Companhia adquiriu 87,5% a SPE Xangai, empresa que possui 100% (cem por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 105.843 do Registro de Imóvel de Cotia, Estado de São Paulo, situado à Rodovia Raposo Tavares, no km 23,5, Lageadinho, Cotia, Estado de São Paulo ("Imóvel") onde foi construído e está localizado o empreendimento denominado Shopping Center Granja Vianna ("Shopping Granja").

Em 02 de janeiro de 2018 o acionista Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento saiu da sociedade resgatando suas ações preferenciais e, recebendo como contrapartida, 12,5% da fração do imóvel. Sendo assim, a partir de tal data, a REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A. deixou de ter 100% do imóvel e a passou a ter 87,5%. Na mesma data, passou a ter 100% de participação na SPE Xangai.

Em 21 de maio de 2019 a Companhia saiu do quadro de acionistas da empresa SPE Xangai, mediante a restituição de capital, proporcional, a sua participação acionária.

A Companhia conta com suporte financeiro de seu acionista controlador por meio de aumentos de capital para fornecer os recursos necessários para a continuidade de suas atividades operacionais, entre outras (a) pagamento de fornecedores e (b) os dispêndios futuros necessários para a continuidade da Companhia.

Impactos COVID 19

Subsequentemente ao encerramento do exercício de 2019, uma pandemia relacionada ao COVID-19 foi declarada. A pandemia representa um fator de risco de mercado, incluindo incerteza nos mercados imobiliários. Embora a pandemia tenha se estendido até os dias atuais, a Companhia não sofreu nenhum impacto significativo em sua operação.

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. Os acionistas se comprometem em prover o suporte financeiro necessário para permitir que a Companhia e suas controladas cumpram com suas obrigações enquanto for necessário.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 12 de março de 2021.

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.

5 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 mensurados pelo valor justo.

6 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, salvo disposição em contrário.

6.1 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 saldos de conta corrente, depósitos à vista e aplicações financeiras. Sendo as aplicações, de liquidez imediata e sem penalidades sobre rendimento em caso de resgate antecipado.

6.2 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.

6.3 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia compreendem os caixas e equivalentes de caixa e contas a pagar.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

(i) *Ativos financeiros ao custo amortizado*

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 principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Empresa transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Empresa não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

(ii) *Ativos financeiros ao valor justo*

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

(iii) *Passivos financeiros ao custo amortizado*

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

6.4 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.

6.5 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.

6.6 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que 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.

6.7 Tributação

6.7.1 *Imposto de renda e contribuição social - correntes*

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. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de prejuízo fiscal é de R\$ 4.922 (R\$ 4.874 em 2019).

São computados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual.

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

6.7.2 *Imposto de renda e contribuição social - diferidos*

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes 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.

6.7.3 *Impostos sobre vendas e serviços*

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas, exceto:

- 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.
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas.
- Quando o valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.
- Para as sociedades que utilizam a sistemática do lucro real, 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 7,60%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

6.8 Reconhecimento da receita

A receita é reconhecida quando o cliente obtém o controle dos bens ou serviços. Determinar o momento da transferência de controle- em um momento específico no tempo ou ao longo do tempo - requer julgamento.

6.8.1 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 - Disponibilidade Interna (IGP-DI), 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, é reconhecido na proporção da participação da 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 é considerada pagamentos contingentes e reconhecida no resultado quando efetivamente incorridos.

6.8.2 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.

6.8.3 Receita com estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos dos shoppings centers. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência e demonstradas líquidas dos repasses aos shopping centers.

6.8.4 Receitas com taxa de transferência e outras

São reconhecidas no resultado observado o regime contábil da competência.

6.8.5 Receitas financeiras

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação às contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original das contas a receber.

6.9 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).

7 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	2020	2019
Depósitos bancários	2	3
Aplicações em operações compromissadas (*)	223	271
	225	274

(*) As aplicações em operações compromissadas referem-se a aplicações de curto prazo, lastreadas em debêntures, necessárias para a manutenção da atividade operacional da Companhia e sua investida, mantidas junto a instituições financeiras nacionais de primeira linha. Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado, e para as quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato. Os recursos possuem rendimento prefixado de 75% a 90% da variação do Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI).

8 Contas a Pagar

	2020	2019
Contas a pagar - Curto Prazo	2.646	2.645

O saldo remanescente é referente a fornecedores da operação.

9 Remuneração dos administradores

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia.

10 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social da Companhia é de R\$ 38.075 (R\$ 38.075 em 31 de dezembro 2019) subscrito e integralizado, correspondente a 115.045.100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas conforme segue:

	Quantidade	
Acionista	2020	2019
HSI V - Fundo Multiestratégia Real Estate	115.045.099	115.045.099
Hemisfério Sul Investimentos Ltda.	1	1
	115.045.100	115.045.100

Em 21 de maio de 2019, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado aumento de capital social da Companhia no montante de R\$ 5.269, sem emissão de novas ações.

O aumento foi realizado pelos controladores, através da capitalização de recursos provenientes das seguintes contas do patrimônio líquido da companhia, com data base 31 de dezembro de 2018, ajuste de avaliação patrimonial, reserva legal, reserva de lucros e dividendos obrigatórios.

Em 21 de maio de 2019, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada no mesmo dia que a anterior, foi aprovada redução de capital social da Companhia no montante de R\$ 82.239, tendo como pagamento aos acionistas das 54.273.891 ações da investida SPE Xangai.

11 Despesas gerais e administrativas

	2020	2019
Publicações	-	(13)
Emolumentos	-	(1)
Serviços contábeis e de auditoria	(30)	(57)
Serviços de Informática	(15)	(5)
Viagens e estadias	(7)	-
Outras despesas	(1)	(1)
	<u>(53)</u>	<u>(77)</u>

12 Despesas comerciais

	2020	2019
Comissões	-	(96)
	<u>-</u>	<u>(96)</u>

13 Resultado financeiro

	2020	2019
Despesa financeira		
Outras despesas financeiras	-	(1)
Total das despesas financeiras	-	(1)
Receitas financeiras		
Receitas com aplicações financeiras	5	14
Total das receitas financeiras	<u>5</u>	<u>14</u>
Resultado financeiro	<u>5</u>	<u>13</u>

14 Instrumentos financeiros

O efeito da aplicação inicial do CPC 48 nos instrumentos financeiros da Companhia está descrita na Nota explicativa 7.2. Devido ao método de transição escolhido as informações comparativas, não foram reapresentadas para refletir os novos requerimentos.

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. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

	<u>2020</u>
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado	
Aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa	223
Ativos financeiros a custo amortizado	
Outros créditos	102
Passivos financeiros classificados como custo amortizado	
Contas a pagar	2.648
	<u>2019</u>
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado	
Aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa	271
Ativos financeiros a custo amortizado	
Outros créditos	102
Passivos financeiros classificados como custo amortizado	
Contas a pagar	2.647

b. Mensuração do valor justo

(i) Transferência entre níveis

A Companhia não efetuou nenhuma transferência entre os níveis hierárquicos durante o exercício de 2019, 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 Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

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:

	2020	2019
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 8)	225	274
Outros créditos	<u>102</u>	<u>102</u>
	<u>330</u>	<u>378</u>

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 sete 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 do Grupo 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, na medida do possível, 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.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Valor Contábil	Valor Nomial
	Menos de 1 ano	Menos de 1 ano
Em 31 de Dezembro de 2019		
Contas a pagar (nota 13)	2.647	2.647
Em 31 de Dezembro de 2020		
Contas a pagar (nota 13)	2.648	2.648

(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.

A Companhia utiliza derivativos para gerenciar riscos de mercado. Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pelo Comitê de Gerenciamento de Risco.

(iv) *Risco de câmbio*

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

(v) *Risco de taxa de juros*

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

15 Provisões, ativos e passivos contingentes

A administração da Companhia não tem conhecimento de nenhuma provisão a ser registrada ou ativo ou passivo contingente a ser divulgado em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

Jefferson Baptista Tagliapietra
Diretor

Ronaldo Figueredo Delgado
Contador
CRC: 1SP257949/O-0

* * *