
REC 2017
Empreendimentos e
Participações X 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 X S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC 2017 Empreendimentos e Participações X 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.

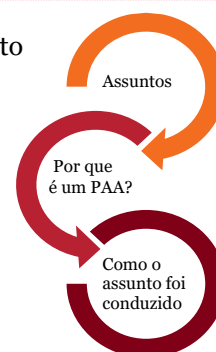
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício 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.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A.

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Investimento em coligadas (Notas 7)

Impairment de intangível (mais valia)

Conforme descrito na Nota 7, a Companhia adquiriu participação na investida no montante de R\$ 287.768, o que inclui R\$ 58.751 relativos a mais valia da propriedade para investimento da investida e subsequentes aumentos de capital no montante de R\$ 135.594, ficando com uma participação de 27,20% na empresa adquirida. A mais valia, bem como o total do investimento, estão sujeitos a avaliação anual de redução de seu valor recuperável.

A Companhia elaborou para a sua investida o cálculo do valor justo da propriedade para investimento, o qual utiliza julgamentos em relação a projeções de resultados futuros e taxas de descontos. Esta projeção, leva ainda em conta julgamentos como: valores de mercado dos imóveis na região; vacância média de seus outros imóveis no período e situações de mercado atual.

Considerando que qualquer alteração nas premissas utilizadas e nas condições de mercado, projeções de resultados futuros e taxas de desconto, podem gerar resultados diferentes e consequentemente a alteração no valor recuperável desse ativo e, portanto, consideramos esse assunto como significativo em nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento e avaliação do ambiente de controles internos referente ao ciclo de avaliação da recuperabilidade de ativos.

Revisão das premissas utilizadas na mensuração para determinar o valor recuperável do ativo.

Revisão dos cálculos aritméticos das projeções.

Também avaliamos as divulgações feitas à luz das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Como resultado dos testes, observamos que a conclusão da administração está razoável sobre a não identificação de deterioração do ativo, e consequentemente a razoabilidade do valor apresentado com a documentação analisada e informações divulgadas, considerando as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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.



REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A.

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 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, 20 de abril 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: S000
 Signing Time: 20 April 2022 | 20:17 BRT

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

Rec 2017 Empreendimentos e Participações. X S.A**Balanco patrimonial****Exercícios findos em 31 de dezembro***(Em milhares de Reais)*

Ativo	Nota explicativa	2021	2020	01/01/2020	Passivo e Patrimônio Líquido	Nota explicativa	2021	2020	01/01/2020
			Reapresentado (NE 3)					Reapresentado (NE 3)	
Ativo Circulante					Passivo Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	6	423	6	1	Fornecedores		-	1	1
Tributos a recuperar		8			Impostos e contribuições		2	-	-
Total do ativo circulante		431	6	1	Total do passivo circulante		2	1	1
Não circulante					Não circulante				
Investimentos em coligadas	7	287.768	217.918	73.968	Debêntures	8	161.415	-	-
Total do ativo não circulante		287.768	217.918	73.968	Total do passivo não circulante		161.415	-	-
					Patrimônio líquido				
					Capital social	10 (i)	139.189	89.020	
					Adiantamento para futuro aumento de capital	10 (ii)	700	129.230	74.110
					Prejuízos acumulados		(13.107)	(327)	(142)
					Total do patrimônio líquido		126.782	217.923	73.968
Total do ativo		288.199	217.924	73.969	Total do passivo e do patrimônio líquido		288.199	217.924	73.969

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

Rec 2017 Empreendimentos e Participações. X S.A

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais, exceto prejuízo por ação)

	Nota explicativa	2021	2020 Reapresentado	01/01/2020
Despesas operacionais				
Gerais e administrativas	11	(128)	(55)	(96)
Resultado de equivalência patrimonial		995	(130)	
Perda em controlada em conjunto		-		
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
Lucro operacional antes do resultado financeiro		867	(185)	(96)
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
Resultado financeiro				
Receitas financeiras	12	30	-	-
Despesas financeiras	12	(13.677)	-	-
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
Prejuízo do exercício		(12.780)	(185)	(96)
		<hr/>	<hr/>	<hr/>

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

Rec 2017 Empreendimentos e Participações. X S.A

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	2021	2020
Prejuízo do exercício	<u>(12.780)</u>	<u>Reapresentado (185)</u>
Outros resultados abrangentes	<u> </u>	<u> </u>
Resultado abrangente do exercício	<u>(12.780)</u>	<u>(185)</u>

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

Rec 2017 Empreendimentos e Participações. X S.A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2019 (Não auditado)		<u>-</u>	<u>74.110</u>	<u>(142)</u>	<u>73.968</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital	10	-	144.140	-	144.140
Aumento de capital social	10	89.020	(89.020)	-	-
Prejuízo do exercício (Reapresentado)		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(185)</u>	<u>(185)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020 (Reapresentado)		<u>89.020</u>	<u>129.230</u>	<u>(327)</u>	<u>217.923</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital	10	-	48.389	-	48.389
Aumento de capital social	10	176.919	(176.919)	-	-
Redução de capital social	10	(126.750)	-	-	(126.750)
Prejuízo do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(12.780)</u>	<u>(12.780)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2021		<u>139.189</u>	<u>700</u>	<u>(13.107)</u>	<u>126.782</u>

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

Rec 2017 Empreendimentos e Participações. X S.A

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	2021	2020 Reapresentado
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	<u>(12.780)</u>	<u>(185)</u>
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo o caixa		
Resultado de equivalencia patrimonial	(995)	130
Juros e correção monetárias sobre debentures	13.677	-
Variações nas contas de ativo e passivo		
Tributos a recuperar	(2)	0
Fornecedores	(1)	-
Impostos e contribuições	<u>2</u>	<u>-</u>
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais	<u>(99)</u>	<u>(55)</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Adiantamento para futuro aumento de capital em investidas	(68.860)	(144.080)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<u>(68.860)</u>	<u>(144.080)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Redução do capital social	(126.750)	-
Debêntures	147.737	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	<u>48.389</u>	<u>144.140</u>
Caixa líquido gerado das atividades de financiamentos	<u>69.376</u>	<u>144.140</u>
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>417</u></u>	<u><u>5</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6	1
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>423</u>	<u>6</u>
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>417</u></u>	<u><u>5</u></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 X S.A. (“Companhia”) foi constituída em 06 de dezembro de 2017, entretanto somente iniciou suas atividades em 01 de setembro de 2018 na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada na cidade de São Paulo, Brasil.

A Companhia tem como objeto social: (i) a compra e venda, administração e gerenciamento de bens imóveis; (ii) a locação de bens imóveis de sua propriedade para terceiros; (iii) participação em outras sociedades, civis ou comerciais, como sócia acionista ou quotista (holding); e (iv) a prática de demais atos correlatos ao seu objeto social.

Em 12 de dezembro de 2018, a Companhia assinou contrato de acionista com a VR Serviços e Negócios Imobiliários (“VR”), entrando na sociedade Rec Faria Lima Empreendimentos Imobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo na Rua Hungria, 1.400, 8º andar.

A VR e a Companhia, em conjunto, por meio da REC Faria Lima, desenvolveram um empreendimento comercial com aproximadamente 41.464 metros quadrados de área bruta locável. O propósito do empreendimento é o de locação das unidades comerciais, do estacionamento e demais áreas sujeitas à exploração comercial integrantes do empreendimento. Ao longo de 2021, o empreendimento obteve o habite-se da Prefeitura de São Paulo, bem como foram realizadas as vistorias com a construtora para formalizar a entrega da obra.

A Companhia contou com aportes de capital social por parte de seu controlador, bem como emitiu debentures para fornecer os recursos necessários para a continuidade de suas atividades operacionais, entre outras: (a) o pagamento de fornecedores e (b) os dispêndios futuros necessários para a continuidade da Companhia.

Em consonância com o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças celebrado entre o acionista controlador da Companhia e a XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII, datado de 18 de dezembro de 2020, determinadas condições precedentes para a conclusão da transferência das ações ainda restavam pendentes, sendo que a expectativa da Administração da Companhia é que as mesmas sejam superadas no início de 2022.

Impactos COVID 19

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.

Durante o período de pandemia, as obras do empreendimento Faria Lima Plaza, na coligada REC Faria Lima, permaneceram em funcionamento. Contudo, em função das medidas restritivas impostas pelas autoridades de saúde e pelo Estado, houve uma diminuição na velocidade da obra, que não impactou a entrega prevista para o ano de 2021.

2 Base de preparação

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.

As demonstrações financeiras da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor.

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.

A Administração autorizou a conclusão da preparação destas demonstrações financeiras em 20 de abril de 2022.

3 Reapresentação das cifras comparativas

Em 2021, foram identificados ajustes de exercícios anteriores, relacionados à retificação de erros no cálculo da equivalência patrimonial, no montante de R\$ 57.681, referente ao exercício de 2020. Esse valor está relacionado ao ágio de rentabilidade futura gerado na aquisição da investida REC Faria Lima. A referida correção afetou o ativo não circulante de 31 de dezembro de 2020 nesse mesmo valor. As demonstrações financeiras individuais de 31 de dezembro de 2020, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas conforme abaixo:

Rec 2017 Empreendimentos e Participações. X S.A

Balanco patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

Ativo	2020	2020	2020	Passivo e Patrimônio Líquido	2020	2020	2020
	Original	Ajuste	Reapresentado		Original	Ajuste	Reapresentado
Ativo				Passivo			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	6	-	6	Fornecedores	1	-	1
Tributos a recuperar				Impostos e contribuições	-	-	-
Total do ativo circulante	6	-	6	Total do passivo circulante	1	-	1
Não circulante				Não circulante			
Investimentos em coligadas	160.237	57.681	217.918	Debêntures	-	-	-
Total do ativo não circulante	160.237	57.681	217.918	Total do passivo não circulante	-	-	-
				Patrimônio líquido			
				Capital social	89.020	-	89.020
				Adiantamento para futuro aumento de capital	129.230	-	129.230
				Prejuízos acumulados	(58.008)	57.681	(327)
				Total do patrimônio líquido	160.242	57.681	217.923
Total do ativo	160.243	57.681	217.924	Total do passivo e do patrimônio líquido	160.243	57.681	217.924

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

Demonstração do resultado

(Em milhares de Reais, exceto prejuízo por ação)

	01/01/2020 Original	2020 Ajuste	2020 Reapresentado
Despesas operacionais			
Gerais e administrativas	(55)	-	(55)
Resultado de equivalência patrimonial	(130)	-	(130)
Perda em controlada em conjunto	(57.681)	57.681	
	<u>(57.866)</u>	<u>57.681</u>	<u>(185)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro	<u>(57.866)</u>	<u>57.681</u>	<u>(185)</u>
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	-	-	-
Despesas financeiras	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Prejuízo do exercício	<u>(57.866)</u>	<u>57.681</u>	<u>(185)</u>

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 7 – Investimentos em coligadas

5 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.

5.1 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, cálculo com base na taxa de juros até a data do balanço.

5.2 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 Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia 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.

5.3 Investimentos em participações societárias

De acordo com os CPCs 18 (R2) e 19 (R2), as demonstrações financeiras da Companhia não consolidam as empresas controladas em conjunto, passando a serem contabilizadas na rubrica Investimentos, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial.

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre controladas e a Companhia são eliminados. Os lucros (prejuízos) não realizados, quando aplicável, também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas e controladas em conjunto foram aplicadas de maneira uniforme e são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

5.4 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.

5.5 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.

5.6 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro real. Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o tributo também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de 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 obrigações acessórias 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.

5.7 Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

5.8 Adiantamento para futuro aumento de capital

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido, uma vez que há cláusulas contratuais de não cancelamento ou devolução. Os valores aportados pelos acionistas são registrados como adiantamento para futuro aumento de capital, e posteriormente integralizados ao capital social, através de atos societários. Os termos de integralização consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

5.9 Demonstração 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).

6 Caixa e equivalentes de caixa

	2021	2020
Depósitos bancários de curto prazo	423	6
	423	6

7 Investimentos em coligadas

Em 12 de dezembro de 2018, a Companhia assinou contrato de acionista com a VR Serviços e Negócios Imobiliários (“VR”), entrando na sociedade Rec Faria Lima Empreendimentos Imobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo na Rua Hungria, 1.400, 8º andar. A aquisição ocorreu pelo valor de R\$ 2.000 representados pela emissão de 1.107.622 novas ações, preferenciais com direito a voto, portanto, aquisição de 0,49% participação na coligada.

A Companhia não possui o controle da investida. No entanto, possui influência significativa e conforme Acordo de Acionistas datado de 12 de dezembro de 2018, ao final de todos os aportes, a Companhia terá 40% de participação.

Em 20 de Fevereiro de 2020, a Companhia efetuou aumento de capital na investida coligada, no valor de R\$ 148.080, através da emissão de 82.689.527 novas ações, preferenciais com direito a voto, aumentando sua participação de 0,49% para 27,20%.

Em função de tratar-se de uma companhia composta por um conjunto de ativos e passivos, mas representados substancialmente pela propriedade para investimento referente ao edifício comercial anteriormente mencionado, a transação foi classificada como uma aquisição de ativos, à luz do CPC27 - Ativo imobilizado, sendo registrado pelo valor de aquisição, sendo apurado mais valia no valor de R\$ 58.751. O conjunto de ativos e passivos adquiridos ao valor justo, na data da aquisição, está demonstrado abaixo:

a. Composição do investimento em coligada

	<u>2021</u>	<u>2020</u> <u>Reapresentado</u> <u>(Nota 3)</u>
Investimento em coligada	93.423	92.427
Mais valia	58.751	58.751
Adiantamento para futuro aumento de capital	<u>135.594</u>	<u>66.740</u>
Total	287.768	217.918

b. Composição do ativo líquido adquirido

Descrição	Valor justo na data da aumento do capital
Ativo circulante	18.985
Ativo não circulante	353.124
Passivo circulante	(13.568)
Passivo não circulante	<u>(17.573)</u>
Ativo líquido	<u>340.968</u>
% aquisição – 27,1988%	<u>92.739</u>
Valor de aquisição	<u>151.310</u>
Mais valia	<u>58.571</u>

c. Movimentação do saldo de investimento em coligada

	Controladora	
	2021	2020
Saldo inicial	217.918	73.968
Investimento em coligada	-	928
Equivalência patrimonial	995	(130)
Mais valia na aquisição	-	58.751
Adiantamento para futuro aumento de capital	68.855	84.401
Em 31 de dezembro	287.768	217.918

d. Informações da coligada

Segue a participação da Companhia no resultado da coligada, sociedade por ação de capital fechado, como também no total de seus ativos e passivos.

	Ativo	Passivo	Adiantamento para futuro aumento de capital	Patrimônio líquido	Resultado
Rec Faria Lima Emp. Imob. S.A.	500.211	10.198	147.042	339.820	7.344

e. Adiantamento para futuro aumento de capital

Referem-se aos aportes efetuados pela Companhia conforme instrumento particular de contrato de adiantamento para futuro aumento de capital, assinados durante o exercício de 2020 e 2021 que conforme definido Acordo de Acionistas e anuência de ambos os sócios, serão integralizados em ações da sociedade em exercício futuro.

8 Debêntures

Em 15 de junho de 2021, a Companhia assinou o Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em duas séries, para distribuição pública, com esforços restritos, pela Companhia.

A distribuição foi realizada nos termos da Instrução CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385 de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.

As Debêntures foram depositadas para distribuição no mercado primário no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários.

A emissão foi realizada em série única no total de 150.000 Debêntures no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada.

As Debêntures possuem vencimento em 18 de maio de 2026 e serão atualizadas monetariamente pelo índice do IPCA anualmente. Sobre seu valor nominal incidirão juros remuneratórios correspondentes a taxa fixa de 5,5% ao ano, calculado com base 252 dias úteis, sendo o primeiro pagamento em 2024.

As Debêntures são garantidas por:

- Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária da Garantia HSI V, observada a Condição Resolutiva das Garantias HSI V, a ser outorgada pelo HSI V, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e de Cessão Fiduciária;
- Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos substancialmente previstos no modelo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel constante no Anexo V à Escritura de Emissão de Debêntures, a ser celebrado em até 120 (cento e vinte) dias contados da primeira Data de Integralização; e
- Cessão Fiduciária das Locações FL Plaza, Cessão Fiduciária do Seguro Patrimonial e a Cessão Fiduciária das Garantias SPE, nos termos substancialmente previstos no modelo do Contrato de Cessão Fiduciária, constante no Anexo VI à Escritura de Emissão de Debêntures.
- As Garantias serão compartilhadas, sem ordem de preferência de recebimento no caso de excussão, na proporção do respectivo saldo devedor de cada credor, nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias para fins de garantir as (i) Obrigações Garantidas; (ii) obrigações garantidas decorrentes da oferta pública de distribuição dos CRI iTower; e (iii) obrigações garantidas decorrentes da oferta pública de distribuição dos CRI Evolution.
- As Garantias foram e serão, conforme o caso, outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, observado: (i) com relação às Garantias HSI V, a Condição Resolutiva das Garantias HSI V; e (ii) com relação à Alienação 56 Fiduciária de Imóvel e à Cessão Fiduciária da SPE, que tais garantias serão outorgadas nos termos previstos neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.

Debênture	2021	2020
Captação	150.000	-
Custo com transação	(333)	-
Fundo de reservas	(1.928)	-
Juros e correção monetária incorridos	13.677	-
Saldo Final	161.415	-

9 Partes relacionadas

Não houve remuneração aos diretores da Companhia no exercício de 2021.

10 Patrimônio líquido

(i) Capital social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social de R\$ 139.189 (89.020 em 2020) é representado por 139.189.100 (89.020.100 em 2020) ações ordinárias sem valor nominal.

	Quantidade de ações ON
HSI V Real Estate - Fundo de Investimento em Part. Multiestratégia	139.189.099
HSI Participações LTDA	1
	139.189.100

(ii) Adiantamento para futuro aumento de capital

Refere-se a aportes efetuados pelo acionista HSI V Real Estate Fundo de Investimento em Particip. Multiestratégia conforme instrumento particular de contrato de adiantamento para futuro aumento de capital, assinados durante o exercício de 2021, que serão integralizados em cotas da sociedade durante o próximo exercício totalizando R\$ 700 (R\$ 129.230 em 2020).

11 Despesas gerais e administrativas

	2021	2020
Serviços contábeis e de auditoria	(120)	(36)
Outras despesas	(8)	(19)
	(128)	(44)

12 Resultado Financeiro

	2021	2020
Despesas Financeiras		
Juros sobre debentures	(13.677)	-
Total despesas financeiras	(13.677)	-
Receitas Financeiras		
Receitas com aplicações financeiras	30	-
Total receitas financeiras	30	-
Resultado financeiro	(13.647)	-

13 Instrumentos financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

A Administração da Companhia determina a classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos no momento do seu reconhecimento inicial de acordo com o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas respectivas características de fluxos de caixa contratuais, presentes no IFRS 9 / CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

a. Hierarquia de valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

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

Demonstramos abaixo os valores justos dos ativos e passivos financeiros, os quais estão todos classificados no “Nível 1” de hierarquia do valor justo versus os saldos contábeis:

- Caixa e equivalente de caixa (nota explicativa 6).

Instrumentos financeiro por categoria

	2021	2020	Classificação
Caixa e equivalentes de caixa	423	6	Custo amortizado
Fornecedores	-	1	Custo amortizado
Debêntures	161.415	-	Custo amortizado

Gerenciamento de riscos financeiros

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

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

(i) Risco de crédito

É o risco de a Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Tendo em vista que a Companhia não possui clientes ou valores a receber que poderiam ter algum risco relacionado, a Administração entende que não está exposta a este risco.

(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.

	Taxa de juros média efetiva ponderada	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Acima de 3 anos	Total
Em 31 de Dezembro de 2021					
Fornecedores	-	-	-	-	-
Debêntures	5,5% a.a.	-	-	161.415	161.415
Em 31 de Dezembro de 2020					
Fornecedores	-	1	-	-	1
Debêntures	-	-	-	-	-

(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 poderá utilizar derivativos para gerenciar riscos de mercado, se exposta a este risco. Todas essas operações serão conduzidas dentro das orientações estabelecidas pelo Comitê de Gerenciamento de Risco.

A Companhia não está exposta a riscos de mercado que se faça necessário o uso de derivativos.

(iv) Risco de taxa de juros

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

14 Contingências

A administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado ou divulgado em 31 de dezembro de 2021.

Ricardo Teruo Matsumoto
Diretor

Irko Organização Contábil LTDA.
CNPJ 60.662.996/0001-22
Pier Paolo Atti
Contador CRC SP-154001/O-0

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 5DB2779224B74938874B6D9E5ACC9F5D

Status: Concluído

Assunto: Please DocuSign: REC2017EMPRPART21.DEZ.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 23

Assinaturas: 1

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Remetente do envelope:

Giselle Lorenzetti

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Branca

São Paulo, SP 05001-100

giselle.lorenzetti@pwc.com

Endereço IP: 34.100.8.112

Rastreamento de registros

Status: Original

20 de abril de 2022 | 18:36

Portador: Giselle Lorenzetti

giselle.lorenzetti@pwc.com

Local: DocuSign

Status: Original

20 de abril de 2022 | 20:17

Portador: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Local: DocuSign

@pwc.com

Eventos do signatário

Jefferson Alves

jefferson.alves@pwc.com

Sócio

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

Cargo do Signatário: Sócio

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Assinatura

DocuSigned by:

Jefferson Alves

C80920E667E44DC...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Assinado pelo link enviado para

jefferson.alves@pwc.com

Usando endereço IP: 179.93.33.161

Registro de hora e data

Enviado: 20 de abril de 2022 | 18:37

Visualizado: 20 de abril de 2022 | 20:09

Assinado: 20 de abril de 2022 | 20:17

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Giselle Lorenzetti

giselle.lorenzetti@pwc.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Copiado

Enviado: 20 de abril de 2022 | 20:17

Visualizado: 20 de abril de 2022 | 20:17

Assinado: 20 de abril de 2022 | 20:17

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Thaina Santos

thaina.santos@pwc.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Copiado

Enviado: 20 de abril de 2022 | 18:37

Visualizado: 20 de abril de 2022 | 20:21

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
--------------------------------	-------------------	--------------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
----------------------------	-------------------	--------------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
--------------------------------------	---------------	-----------------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	20 de abril de 2022 18:37
------------------	------------------------	-----------------------------

Entrega certificada	Segurança verificada	20 de abril de 2022 20:09
---------------------	----------------------	-----------------------------

Assinatura concluída	Segurança verificada	20 de abril de 2022 20:17
----------------------	----------------------	-----------------------------

Concluído	Segurança verificada	20 de abril de 2022 20:17
-----------	----------------------	-----------------------------

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------