
Rec 2017
Empreendimentos e
Participações X 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 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 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 X S.A. em 31 de dezembro de 2020, 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.

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 30 de março de 2020, 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.

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.

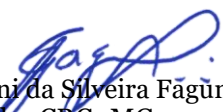
Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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, 26 de fevereiro de 2021


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


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

Rec 2017 Empreendimentos e Participações. X S.A

Balanco patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

| | Nota explicativa | 2020 | 2019 | | Nota explicativa | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|------------------|-----------------------|----------------------|---|------------------|-----------------------|----------------------|
| Ativo | | | | Passivo | | | |
| Circulante | | | | Circulante | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 5 | <u>6</u> | <u>1</u> | Fornecedores | | 1 | 1 |
| Total do ativo circulante | | <u>6</u> | <u>1</u> | Total do passivo circulante | | <u>1</u> | <u>1</u> |
| Não circulante | | | | Patrimônio líquido | | | |
| Investimentos em coligadas | 6 | <u>160.237</u> | <u>73.968</u> | Capital social | 8 (i) | 89.020 | - |
| Total do ativo não circulante | | <u>160.237</u> | <u>73.968</u> | Adiantamento para futuro aumento de capital | 8 (ii) | 129.230 | 74.110 |
| | | | | Prejuízos acumulados | | <u>(58.008)</u> | <u>(142)</u> |
| | | | | Total do patrimônio líquido | | <u>160.242</u> | <u>73.968</u> |
| Total do ativo | | <u><u>160.243</u></u> | <u><u>73.969</u></u> | Total do passivo e do patrimônio líquido | | <u><u>160.243</u></u> | <u><u>73.969</u></u> |

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)

| | Nota explicativa | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------|-------------|
| Despesas operacionais | | | |
| Gerais e administrativas | 10 | (55) | (96) |
| Resultado de equivalência patrimonial | 6 | (130) | - |
| Perda em controlada em conjunto | 6 | <u>(57.681)</u> | <u>-</u> |
| Prejuízo do exercício | | <u>(57.866)</u> | <u>(96)</u> |

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)

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Prejuízo do exercício | <u>(57.866)</u> | <u>(46)</u> |
| Outros resultados abrangentes | <u> </u> | <u> </u> |
| Resultado abrangente do exercício | <u><u>(57.866)</u></u> | <u><u>(46)</u></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 paraa futuro aumento de capital | Prejuízos acumulados | Total do patrimônio líquido |
|---|------------------|----------------|--|----------------------|-----------------------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2018 | | <u>-</u> | <u>100</u> | <u>(96)</u> | <u>4</u> |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 8 | - | 74.010 | | 74.010 |
| Prejuízo do exercício | | - | - | (46) | (46) |
| 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 | 8 | - | 144.140 | - | 144.140 |
| Aumento de capital social | 9 | 89.020 | (89.020) | - | 0 |
| Prejuízo do exercício | | - | - | (57.866) | (57.866) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2020 | | <u>89.020</u> | <u>129.230</u> | <u>(58.008)</u> | <u>160.242</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)

| | 2020 | 2019 |
|---|-------------------------|--------------------------|
| Fluxos de caixa das atividades operacionais | | |
| Prejuízo do exercício | <u>(57.866)</u> | <u>(46)</u> |
| Ajustes de receitas e despesas não envolvendo o caixa | | |
| Resultado de equivalencia patrimonial | 130 | 2 |
| Resultado de perda com controlada em conjunto | 57.681 | |
| Variações nas contas de ativo e passivo | | |
| Fornecedores | - | (1) |
| Impostos e contribuições | <u>-</u> | <u>(1)</u> |
| Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais | <u>(55)</u> | <u>(46)</u> |
| Fluxos de caixa das atividades de investimentos | | |
| Aquisição de investimentos | - | (2.000) |
| Adiantamento para futuro aumento de capital em investidas | (144.080) | (71.970) |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos | <u>(144.080)</u> | <u>(73.970)</u> |
| Fluxos de caixa das atividades de financiamentos | | |
| Adiantamentos para futuro aumento de capital | <u>144.140</u> | <u>74.010</u> |
| Caixa líquido gerado das atividades de financiamentos | <u>144.140</u> | <u>74.010</u> |
| Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa | <u><u>5</u></u> | <u><u>(6)</u></u> |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 1 | 7 |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício | <u>6</u> | <u>1</u> |
| Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa | <u><u>5</u></u> | <u><u>(6)</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, estão provendo a construção de um edifício comercial “office”, onde o propósito é o planejamento, desenvolvimento e implementação do empreendimento, promoção e locação das unidades, do estacionamento e demais áreas sujeitas à exploração comercial integrantes do Empreendimento.

O prazo de construção é de 28 meses contados a partir de 02/01/2019 (data de assinatura do acordo de acionistas) mais dois meses para o check list, totalizando 30 meses, prorrogável por um período adicional de 12 (doze) meses, conforme acordo. A entrega provisória do empreendimento está prevista para o dia 27/07/2021. A Companhia, por meio de aportes a sua coligada já investiu R\$ 151.310 no empreendimento e até o final de sua construção investirá o total acumulado de R\$ 270.000.

A Companhia conta com o suporte financeiro de seu acionista controlador por meio de aumentos de capital social 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.

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.

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, sendo necessário postergar a conclusão para a Julho 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 efetuou 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.

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 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 Diretoria autorizou a conclusão da preparação destas demonstrações financeiras em 26 de fevereiro de 2021.

3 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 6 – Investimentos em coligadas

4 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.

4.1 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.

4.2 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 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.

4.3 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.

4.4 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.

4.5 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.

4.6 Imposto de renda e contribuição social

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.

4.7 Apuração do resultado

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

4.8 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.

4.9 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).

5 Caixa e equivalentes de caixa

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Depósitos bancários de curto prazo | <u>5</u> | <u>1</u> |
| | <u>5</u> | <u>1</u> |

6 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 sobre Rec Faria Lima.

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\$ 1.072. O conjunto de ativos e passivos adquiridos ao valor justo, na data da aquisição, está demonstrado abaixo:

a. Composição do investimento em coligada

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|----------------|---------------|
| Investimento em coligada | 92.425 | 926 |
| Mais valia | 1.072 | 1.072 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 66.740 | 71.970 |
| Total | 160.237 | 73.968 |

b. Composição do ativo líquido adquirido

| Descrição | Valor justo na data da aquisição |
|------------------------|---|
| Ativo circulante | 347 |
| Ativo não circulante | 194.743 |
| Passivo circulante | (3.963) |
| Passivo não circulante | (1.700) |
| Ativo líquido | 189.014 |
| % aquisição – 0,49% | 928 |
| Valor de aquisição | 2.000 |
| Mais valia | 1.072 |

c. Movimentação do saldo de investimento em coligada

| | Controladora | |
|---|---------------------|-------------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Saldo inicial | 73.968 | - |
| Investimento em coligada | - | 928 |
| Equivalência patrimonial | (130) | (2) |
| Mais valia na aquisição | - | 1.072 |
| Perda com aumento de participação | (57.681) | - |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 144.080 | 71.970 |
| Em 31 de dezembro | 160.237 | 73.968 |

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. | 421.239 | 11.610 | 69.809 | 339.820 | (505) |

A coligada vem apresentando prejuízo em função do empreendimento está em construção e cuja previsão para conclusão é julho de 2021.

e. Adiantamento para futuro aumento de capital

Referem-se aos aportes efetuados pelo Companhia conforme instrumento particular de contrato de adiantamento para futuro aumento de capital, assinados durante o exercício de 2019 e 2020 que conforme definido Acordo de Acionistas e anuência de ambos os sócios, serão integralizados em cotas da sociedade em exercício futuro.

7 Partes relacionadas

Não houve remuneração aos diretores da Companhia no exercício de 2020.

8 Patrimônio líquido

(i) Capital social

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social de R\$ 89.020 (R\$100,00 em 2019) é representado por 89.020.100 (100 em 2019) ações ordinárias sem valor nominal.

| | Quantidade de ações ON |
|--|------------------------|
| HSI V Real Estate - Fundo de Investimento em Part. Multiestratégia | 89.020.099 |
| HSI Participações LTDA | 1 |

(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 2020, que serão integralizados em cotas da sociedade durante o próximo exercício totalizando R\$ 129.230 (R\$ 74.110 em 2019).

9 Despesas gerais e administrativas

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Serviços contábeis e de auditoria | (36) | (41) |
| Outras despesas | (19) | (3) |
| | <u>(55)</u> | <u>(44)</u> |

10 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

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Classificação |
|-------------------------------|------------|------------|------------------|
| Caixa e equivalentes de caixa | 5 | 1 | Custo amortizado |
| Fornecedores | 1 | 1 | 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 2020 | | | | | |
| Fornecedores | - | 1 | - | - | 1 |

(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 câmbio

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

(v) Risco de taxa de juros

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

11 Contingências

A administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado ou divulgado em 31 de dezembro de 2020.

12 Eventos subsequentes

Aportes de capital:

Durante o período de janeiro à fevereiro de 2021, a Companhia recebeu adiantamentos para futuro aumento de capital, no montante de R\$ 16.530 de seu acionista, HSI V Real Estate - Fundo de Investimento em Participação Multiestratégia.

Jefferson Baptista Tagliapietra
Diretor

Olinda Ferreira da Silva
Contador
CRC: 1SP154225
