

REC 2017
Empreendimentos
e Participações X
S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas da

REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A.

São Paulo - SP

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 2019 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, compreendendo 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 2019, 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 dos auditores 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração 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.

Responsabilidades dos auditores 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 da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações 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 as 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. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração 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, 30 de março de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC 1SP-259915/O-0

REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e período de 01 de setembro de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	31/12/2019	31/12/2018		Nota explicativa	31/12/2019	31/12/2018
Ativo				Passivo			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	6	<u>1</u>	<u>7</u>	Fornecedores		1	2
Total do ativo circulante		<u>1</u>	<u>7</u>	Impostos e contribuições		-	1
				Total do passivo circulante		<u>1</u>	<u>3</u>
Investimentos	7	<u>73.968</u>	<u>-</u>	Patrimônio líquido			
Total do ativo não circulante		<u>73.968</u>	<u>-</u>	Capital social	9.c	-	-
				Prejuízos acumulados		(142)	(96)
				Adiantamento para futuro aumento de capital	9.d	<u>74.110</u>	<u>100</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>73.968</u>	<u>4</u>
Total do ativo		<u><u>73.969</u></u>	<u><u>7</u></u>	Total do passivo e do patrimônio líquido		<u><u>73.969</u></u>	<u><u>7</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A.

Demonstrações do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 01 de setembro de 2018
(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	31/12/2019	31/12/2018
Despesas operacionais			
Gerais e administrativas	9	(44)	(96)
Resultado de equivalência patrimonial	6	<u>(2)</u>	<u>-</u>
Prejuízo líquido do exercício		<u>(46)</u>	<u>(96)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 01 de setembro de 2018
(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018**

(Em milhares de Reais)

	31/12/2019	31/12/2018
Prejuízo líquido do exercício	<u>(46)</u>	<u>(96)</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício, líquido dos efeitos tributários	<u>(46)</u>	<u>(96)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 01 de setembro de 2018
(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(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 2018		<u>-</u>	<u>100</u>	<u>(96)</u>	<u>4</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital	9.d	-	74.010	-	74.010
Prejuízo líquido do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(46)</u>	<u>(46)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019		<u>-</u>	<u>74.110</u>	<u>(142)</u>	<u>73.968</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 01 de setembro de 2018
(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

	31/12/2019	31/12/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>(46)</u>	<u>(96)</u>
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo o caixa		
Resultado de equivalência patrimonial	2	-
Variações nas contas de ativo e passivo		
Fornecedores	(1)	2
Impostos e contribuições	<u>(1)</u>	<u>1</u>
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais	<u>(46)</u>	<u>(93)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de investimentos	(2.000)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em investidas	(71.970)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(73.970)</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamentos para futuro aumento de capital	<u>74.010</u>	<u>100</u>
Caixa líquido gerado das atividades de financiamento	<u>74.010</u>	<u>100</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>(6)</u></u>	<u><u>7</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>1</u>	<u>7</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>(6)</u></u>	<u><u>7</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas 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 02/05/2021.

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.

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).

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.

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 30 de março de 2020.

3 Novas normas aplicáveis a partir de 1º de janeiro de 2019

a. CPC 06 (R2) - Operações de Arrendamento Mercantil

O CPC 06 (R2) substitui as normas de arrendamento existentes incluindo o CPC 06 (R1) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A norma é efetiva para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019.

O CPC 06 (R2) introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma anterior, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos como arrendamentos financeiros ou arrendamentos operacionais.

A companhia não teve impactos nos valores de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 06 (R2), uma vez que a referida norma altera principalmente a contabilização dos contratos de locação para os arrendatários, sendo que a Companhia não possui contratos ativos na posição de locatário em 31 de dezembro de 2019 ou qualquer outros tipos de contratos que se enquadrem como arrendamento.

b. ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro

A Interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 Tributos sobre o Lucro quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. Nessa circunstância, a entidade deve reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32 com base no lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando esta Interpretação. A Interpretação aborda especificamente o seguinte:

- (a) se a entidade deve considerar tratamentos fiscais incertos separadamente;
- (b) as premissas que a entidade deve elaborar sobre o exame de tratamentos fiscais por autoridades fiscais;

- (c) como a entidade deve determinar lucro tributável (prejuízo fiscal), base fiscal, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais; e
- (d) como a entidade deve considerar mudanças em fatos e circunstâncias.

A entidade deve determinar se deve considerar cada tratamento fiscal incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais outros tratamentos fiscais incertos, com base na abordagem que melhor estima a resolução da incerteza. A interpretação vigora para períodos anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019, mas são disponibilizadas determinadas isenções de transição.

A Companhia analisou o ICPC 22 e concluiu que não há impactos na adoção.

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 6 - propriedade para investimento: mensuração do ajuste para fins de *impairment*.

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.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas incluídas em equivalentes de caixa, mensuradas como valor justo por meio do resultado.

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 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.

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.

Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, e tem a capacidade de auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). A existência e o efeito de possíveis direitos a voto atualmente exercíveis ou conversíveis são considerados quando se avalia se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

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

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 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).

6 Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2019	31/12/2018
Depósitos bancários de curto prazo	<u>1</u>	<u>7</u>
	<u>1</u>	<u>7</u>

7 Investimentos

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.

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 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 dos investimentos

	31/12/2019
Investimento em coligada	926
Mais valia	1.072
Adiantamento para futuro aumento de capital	<u>71.970</u>
Total	73.968

b. Composição do ativo líquido adquirido

Descrição	Valor justo na data da aquisição
Ativo circulante	347
Ativo não circulante	194.745
Passivo circulante	(3.963)
Passivo não circulante	(1.700)
	189.016
Ativo líquido	189.016
% aquisição – 0,49%	926
Valor de aquisição	2.000
Mais valia	1.072

c. Movimentação do saldo

	Controladora	
	2019	2018
Saldo inicial	-	-
Investimentos	928	-
Equivalência patrimonial	(2)	-
Mais valia na aquisição	1.072	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	71.970	-
	73.968	-
Em 31 de dezembro	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.	272.832	7.276	76.540	189.429	(413)

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 que conforme definido Acordo de Acionistas e anuência de ambos os sócios, serão integralizados em cotas da sociedade em exercício futuro, em quantidade fixas de cotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) por cota, totalizando 71.970.000 novas ações ou R\$ 71.970.

8 Partes relacionadas

Não houve remuneração aos diretores da Companhia nos exercícios de 2019 e 2018.

9 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social de R\$100,00 é representado por 100 ações ordinárias sem valor nominal.

	Quantidade de ações ON
HSI V Real Estate - Fundo de Investimento em Part. Multiestratégia	99
HSI Participações LTDA	1
	<u>100</u>

Em 06 de dezembro de 2017, a Companhia foi constituída como sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com seu capital social de R\$ 100,00 a ser integralizado.

Em 29 de dezembro de 2017, a Administração deliberou pela transformação da empresa de limitada para uma Sociedade Anônima.

b. 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 2019, que serão integralizados em cotas da sociedade durante o exercício de 2020 convertidos em quantidade fixas de cotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) por cota, totalizando 74.110.000 novas ações.

10 Despesas gerais e administrativas

	31/12/2019	31/12/2018
Consultoria técnica (i)	-	(91)
Serviços contábeis e de auditoria	(41)	(4)
Outras despesas	(3)	(1)
	<u>(44)</u>	<u>(96)</u>

- (i) Os custos referem-se à pesquisas ambientais atreladas ao futuro empreendimento, em desenvolvimento em parceria com a VR Serviços e Negócios Imobiliários, conforme descrito na Nota 6.

11 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.

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

	31/12/2019	31/12/2018	Classificação
Caixa e equivalentes de caixa	1	7	Valor justo via resultado
Fornecedores	1	2	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 2019					
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 2019 a companhia não possui nenhum instrumento financeiro exposto a taxa de juros.

12 Contingências

A administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado ou divulgado em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

13 Eventos subsequentes

No decorrer de 2020, a Companhia aportou em sua investida o montante de R\$ 11.000, sendo R\$ 8.000 em janeiro e R\$ 2.100 no mês de fevereiro, para custear a obra do empreendimento descrito na nota 7.

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. A Cia continuará monitorando as condições de mercado à medida que as informações estiverem disponíveis e avaliando os possíveis impactos, se houver, sobre o valor de seus investimentos imobiliários.