

REC 2019 IV  
Empreendimentos  
e Participações  
S.A.

**Demonstrações financeiras período  
de 02 de janeiro de 2019  
(data de início das atividades) a  
31 de dezembro de 2019**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanço patrimonial</b>	<b>6</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração do resultado abrangente</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstração do fluxo de caixa</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



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 Acionistas e Administradores da  
REC 2019 IV Empreendimentos e Participações S.A.**  
São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC 2019 IV Empreendimentos e Participações 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 período de 2 de janeiro de 2019 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, 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 2019 IV Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o período de 2 de janeiro de 2019 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, 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.

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, 6 de março de 2020

KPMG Auditores Independentes

CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi

Contador CRC 1SP-259915/O-0

## REC 2019 IV Empreendimentos e Participações S.A.

### Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	31/12/2019	Passivo	Nota explicativa	31/12/2019
<b>Circulante</b>			<b>Circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	8	69	Fornecedores		2
Créditos a receber	9	<u>167</u>	Impostos e contribuições		16
<b>Total dos ativo circulante</b>		<b><u>236</u></b>	Dividendos a pagar		<u>8</u>
<b>Não circulante</b>			<b>Total dos passivo circulante</b>		<b>26</b>
Créditos a receber	9	<u>2.485</u>	<b>Patrimônio líquido</b>		
<b>Total dos ativo circulante</b>		<b><u>2.485</u></b>	Capital social	11.a	2.670
			Reserva legal	11.b	2
			Reservas de lucros	11.b	<u>23</u>
			<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b><u>2.695</u></b>
<b>Total dos ativos</b>		<b><u><u>2.721</u></u></b>	<b>Total dos passivos e do patrimônio líquido</b>		<b><u><u>2.721</u></u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC 2019 IV Empreendimentos e Participações S.A.

### Demonstração do resultado

Período de 02 de janeiro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais)*

	Nota explicativa	31/12/2019
<b>Despesas operacionais</b>		
Gerais e administrativas	12	<u>(10)</u>
<b>Prejuízo operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>(10)</b>
Receitas financeiras	13	59
Despesas financeiras	13	<u>(2)</u>
<b>Resultado financeiro, líquido</b>		<b>57</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b><u>47</u></b>
Imposto de renda e contribuição social	15	(14)
<b>Lucro líquido do período</b>		<b><u><u>33</u></u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **REC 2019 IV Empreendimentos e Participações S.A.**

### **Demonstração do resultado abrangente**

**Período de 02 de janeiro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019**

*(Em milhares de Reais)*

	<b>31/12/2019</b>
Lucro líquido do período	33
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>
Total dos resultados abrangentes, líquido dos efeitos tributários	<u><u><b>33</b></u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC 2019 IV Empreendimentos e Participações S.A.

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 02 de janeiro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais)*

	Nota explicativa	Capital social	Reserva legal	Lucros Acumulados	Total do patrimônio líquido
<b>Constituição em 02 de janeiro de 2019</b>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Aumento de capital	11.a	2.670	-	-	2.670
Lucro líquido do período		-	-	33	33
Constituição de reserva legal	11.b	-	2	(2)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	11.b	-	-	(8)	(8)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>		<u><b>2.670</b></u>	<u><b>2</b></u>	<u><b>23</b></u>	<u><b>2.695</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC 2019 IV Empreendimentos e Participações S.A.

### Demonstração do fluxo de caixa

Período de 02 de janeiro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais)*

	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>33</b>
Variações nas contas de ativo e passivo	
Créditos a receber	18
Fornecedores	2
Impostos e contribuições	16
	<hr/>
Caixa consumido nas atividades operacionais	<b>69</b>
	<hr/>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<b>69</b>
	<hr/> <hr/>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	69
	<hr/>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<b>69</b>
	<hr/> <hr/>

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 2019 IV Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia) foi constituída em 02 de janeiro de 2019, na forma de sociedade por cotas de responsabilidade limitada domiciliada na Avenida Juscelino Kubitschek, 510 - 7º andar, na cidade de São Paulo, Brasil. Em 18 de janeiro de 2019, a Administração deliberou pela transformação da Companhia de limitada para uma Sociedade Anônima.

A Companhia tem como objeto social: (i) empreendimentos imobiliários, administração por conta própria de bens imóveis; e (ii) a participação em outras sociedades civis ou comerciais, como sócia acionista ou quotista (holding).

A Companhia tem a intenção aquisição de empreendimentos na região de São Paulo para exploração comercial, tal como, locação, bem como, a participação societária em outras sociedades.

### **2 Base de preparação**

#### **Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)**

As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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.

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

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 6 de março de 2020.

### **3 Moeda funcional e moeda de apresentação**

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

## **4 Uso de estimativas e julgamentos**

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

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

### **Perdas relacionadas a recebíveis**

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

<b>Quantidade de dias</b>	<b>Percentual de provisão</b>
0 a 30	10%
31 a 90	25%
91 a 150	50%
151 a 210	75%
> 211	100%

## **5 Mudanças nas principais políticas contábeis**

### **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.

**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.

## **6 Base de mensuração**

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

## **7 Resumo das principais políticas contábeis**

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário, exceto pelas novas normas adotadas em 01 de janeiro de 2019, mencionadas na nota 5.

### **7.1 Caixa e equivalentes de caixa**

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

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, 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.

## **7.2 Instrumentos financeiros**

Os principais instrumentos financeiros da Empresa e sociedades compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber e a pagar, financiamentos e empréstimos, entre outros.

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.

### **7.3 Impairment de ativos financeiros não-derivativos**

Instrumentos financeiros e ativos contratuais

A Companhia, quando aplicável, reconhecerá provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado; e
- Ativos contratuais.

### **7.4 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.

### **7.5 Créditos a receber**

O crédito a receber consiste no direito de recebíveis da Rec Saphyr Osasco, pontual e específico, oriundo de aumento de capital conferido pelo HSI IV Fundo de Investimento em Participações, conforme ato de 09/10/2019, onde os direitos estabelecidos no Termo de Compromisso recíprocos, sub-rogação e outras avenças firmado pelo Fundo e Rec Saphyr Osasco em 09/09/2019.

### **7.6 Contas a receber**

O saldo de contas a receber da Companhia decorre de suas atividades normais de locação de imóvel comercial. Os aluguéis a receber de clientes ficam classificados no circulante, quando o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos. Caso contrário, estarão apresentados no ativo não circulante.

### **7.7 Fornecedores**

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

### **7.8 Outros ativos e passivos (circulante e não circulante)**

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

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

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

## 7.9 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro presumido. A receita financeira é tributada à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240, para imposto de renda, e de 9% sobre o lucro tributável para contribuição social. A base de apuração são as receitas brutas.

## 7.10 Apuração do resultado

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

## 7.11 Demonstrações dos fluxos de caixa

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

## 8 Caixa e equivalentes de Caixa

	<b>31/12/2019</b>
Depósitos bancários de curto prazo	<u>69</u>
	<u><b>69</b></u>

## 9 Créditos a receber

	<b>31/12/2019</b>
Créditos a receber	<u>2.652</u>
<b>Total de outros créditos</b>	<b>2.652</b>
<b>Circulante</b>	<b>167</b>
<b>Não circulante</b>	<b>2.485</b>

Corresponde aos créditos que o acionista detinha em face da REC Saphyr Osasco, conforme Termo de Compromissos Recíprocos, Sub-rogação e Outras Avenças, firmado em 09 de setembro de 2019 e foram transferidos à Companhia por meio de aporte de capital. O valor será recebido em parcelas mensais até o limite de 10/11/2026 atualizado com juros (CDI + 1,8% a.a.).

Em 31 de dezembro de 2019 o saldo de outros créditos está aberto por realização por ano:

	<b>31/12/2019</b>
Em 2020	167
Em 2021	167
Em 2022	167
Em 2023 em diante	<u>2.151</u>
<b>Total de outros créditos</b>	<b>2.652</b>

### **Perdas de crédito esperada**

A Companhia ao avaliar a recuperabilidade dos créditos a receber entende que não há possibilidades para perdas, visto que por meio de cessão fiduciária dos recebíveis (NOI) do Super Shopping Osasco, os valores dos alugueis são pagos por conta e ordem diretamente à Companhia. Além disso, a Companhia dispõe de garantias que impossibilitam quaisquer perdas e são elas: a alienação fiduciária da totalidade das ações da Rec Saphyr Osasco e a hipoteca da fração ideal de 4,02128% do Super Shopping Osasco.

## **10 Partes relacionadas**

A Companhia não efetuou transações com partes relacionadas no decorrer do exercício de 2019, bem como, não houve remuneração aos diretores da Companhia.

## **11 Patrimônio líquido**

### **a. Capital social**

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social é de R\$2.670 está representado por 2.670.068 ações ordinárias sem valor nominal.

	<b>Quantidade de ações ON</b>
HSI IV Real Estate – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia	2.670.067
HSI Participações LTDA	<u>1</u>
	<u>2.670.068</u>

Em 02 de janeiro de 2019, a Companhia foi constituída como sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com seu capital social de R\$ 100,00, a integralizar.

Em 09 de outubro de 2019, a Administração deliberou pelo aumento de capital de R\$ 2.670 por meio de aporte de créditos na Companhia.

Em 18 de janeiro de 2019, a Administração deliberou pela transformação da Companhia de limitada para uma Sociedade Anônima.

### **b. Distribuição dos resultados**

Conforme Estatuto de 18 de janeiro de 2018, o lucro líquido do exercício terá obrigatoriamente a seguinte destinação:

- 5% para formação da reserva legal, até o atingir 20% do capital social;

- Constituição de reserva para contingências, se proposto pela Administração e aprovado em Assembleia Geral;
- 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da Lei das S/As, a cada exercício, serão destinados ao pagamento de dividendos obrigatórios;
- Retenção de reserva de lucros com base em orçamento de capital, se proposto pela Administração e aprovado pela Assembleia Geral; e
- O saldo do lucro líquido do exercício será objeto de distribuição de dividendos conforme proposto em deliberação pela Assembleia Geral.

## 12 Despesas gerais e administrativas

	<b>31/12/2019</b>
Serviços contábeis	<u>(10)</u>
	<b>(10)</b>

## 13 Resultado financeiro

	<b>31/12/2019</b>
<b>Receita financeira</b>	<b>59</b>
Juros financeiros	59
<b>Despesa financeira</b>	<b>(2)</b>
Encargos financeiros	<u>(2)</u>
<b>Resultado financeiro, líquido</b>	<b>57</b>

## 14 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 e passivos idênticos.
- **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.

**b. Instrumentos financeiro por categoria**

	<b>2019</b>
<b>Ativos financeiros:</b>	
Caixa e equivalente de caixa	69 Valor justo via resultado
Outros créditos	2.652 Custo amortizado
<b>Passivos financeiros:</b>	
Fornecedores	2 Custo amortizado

**c. 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**

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

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

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

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

**(ii) Risco de liquidez**

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

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

	<b>Taxa de juros</b>			<b>Total</b>	
	<b>média efetiva ponderada</b>	<b>Menos de 1 ano</b>	<b>Entre 1 e 2 anos</b>		<b>Acima de 3 anos</b>
<b>Em 31 de Dezembro de 2019</b>					
Créditos a receber	5,9%	177	354	2.299	2.830
Fornecedores	-	2	-	-	2

**(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, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	<b>31/12/2019</b>
<b>Ativos financeiros</b>	
Créditos a receber	2.652
Fornecedores	2
<b>Ativos e passivos financeiros, líquidos</b>	<b>2.650</b>

A Companhia realizou uma análise em seus instrumentos financeiros, com objetivo de ilustrar sua sensibilidade a mudanças em variáveis de mercado:

Instrumentos	Indexador	Exposição	Cenário I	Elevação de índice em 25%	Elevação de índice em 50%
			0,60%	0,75%	0,90%
<b>Ativo financeiro</b>			Juros Anual	Juros Anual	Juros Anual
Créditos a receber	CDI+1,8%	2.652	R\$222	R\$277	R\$333

## 15 Imposto de renda e contribuição social - consolidado

### a. Conciliação da alíquota efetiva do imposto

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia está inserida no regime tributário do lucro presumido, conforme segue:

	Presunção 31/12/2019	
Receita financeira	100%	57
<b>Base de cálculo</b>		<b>57</b>
Alíquota IR	15%	(9)
Alíquota CS	9%	(5)
<b>Imposto de renda e contribuição social correntes</b>		<b>(14)</b>
<b>Total</b>		<b>(14)</b>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		47
<b>Alíquota efetiva</b>		<b>(30%)</b>

## 16 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.

## 17 Eventos subsequentes

A administração da Companhia efetuou a análise dos eventos subsequentes e não identificou assuntos que gerassem impacto nas demonstrações financeiras apresentadas em 31 de dezembro de 2019.