

REC 2017
Empreendimentos e Participações II
S.A.

**Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas para o
período de 23 de janeiro de 2017
(data de início das operações) a
31 de dezembro de 2017**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações dos resultados abrangentes	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



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 individuais e consolidadas

Aos

Cotistas e administradores da Rec 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Rec 2017 Empreendimentos e Participações II S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 23 de janeiro de 2017 (data de constituição da Companhia) à 31 de dezembro de 2017, 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 II S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 23 de janeiro de 2017 à 31 de dezembro de 2017, 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 individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e sua controlada 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.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

Aquisição de participação societária

Veja as Notas 1 e 5 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>Em 22 de dezembro de 2017, a Companhia adquiriu 85,7% das ações da SPE Xangai, a qual é proprietária do empreendimento denominado Shopping Center Granja Vianna, que representa parte substancial dos ativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Devido à relevância da transação no contexto das demonstrações financeiras da Companhia, consideramos esse assunto como significativo para nossa auditoria.</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria, que incluíram, mas não se limitam a:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) análise dos contratos de aquisição das ações da SPE Xangai, incluindo o tratamento contábil adotado pela Companhia para o registro da transação;(ii) confronto da liquidação financeira com os extratos bancários; e(iii) Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consideram as informações relevantes. <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos aceitáveis o saldo de investimento e de propriedades para investimento, bem como das respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.</p>

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, 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 e sua controlada ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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:

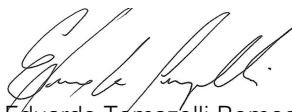
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente 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 e sua controlada.
- 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 e sua controlada. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 e sua controlada a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 e consolidadas. 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aquele que foi considerado como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de abril de 2019

KPMG Auditores Independentes
CRC SP014428/O-6



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

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Balancos patrimoniais período encerrado em 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais)

		Controladora				Controladora	
	Nota	2017	2017		Nota	2017	2017
Ativo				Passivo e patrimônio líquido			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	415	3.509	Fornecedores		2.765	3.511
Contas a receber	4	-	5.679	Impostos e contribuições		13	274
Tributos a recuperar		-	98	Receita Diferida		-	533
Outros créditos		25	78	Outras obrigações		-	15
Total do ativo circulante		440	9.363	Partes relacionadas		-	1.638
				Nota promissória	8	89.654	89.654
				Total do passivo circulante		92.432	95.626
Não circulante				Não circulante			
Investimentos	5	195.693	844	Impostos diferidos	7	-	4.731
Propriedades para investimentos	6	-	215.578	Total do passivo não circulante		-	4.731
Imobilizado		-	261				
Total do ativo não circulante		195.693	216.683	Patrimônio líquido	10		
				Capital Social		-	-
				Prejuízo acumulado		(429)	(429)
				Adiantamento para futuro aumento de capital		104.130	104.130
				Total do patrimônio líquido		103.701	103.701
				Participação dos acionistas não controladores		-	21.988
				Total do patrimônio líquido e recursos capitalizáveis		103.701	125.689
Total do ativo		196.133	226.046	Total do passivo e patrimônio líquido		196.133	226.046

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Período de 23 de janeiro de 2017 a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais)

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	2017	2017
Prejuízo do período	(429)	(555)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do período líquido dos efeitos tributários	<u>(429)</u>	<u>(555)</u>
Atribuível a:		
Acionistas da Companhia	(429)	(429)
Participação dos acionistas não controladores	-	(126)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Demonstrações dos resultados

Período de 23 de janeiro de 2017 a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais)

		<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	Nota	2017	2017
Receita Operacional Líquida	11	-	445
Custo com aluguéis	12	-	(209)
Lucro bruto		-	236
Despesas operacionais			
Gerais e administrativas	13	(280)	(296)
Comerciais	14	-	(59)
Resultado de equivalência patrimonial		4	-
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(276)	(118)
Resultado financeiro	15		
Receitas financeiras		-	-
Despesas e receitas financeiras		(153)	(308)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(429)	(426)
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes	16	-	(36)
Diferidos	7	-	(93)
Prejuízo do período		(429)	(555)
Atribuível a:			
Acionistas da Companhia		(429)	(429)
Participação dos acionistas não controladores		-	(126)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 23 de janeiro de 2017 a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social subscrito	Prejuízo acumulado	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total patrimônio Líquido	Participação dos acionistas não controladores	Total patrimônio Líquido
Adiantamento para futuro aumento de capital	10	-	-	104.130	104.130	21.988	126.118
Prejuízo do período		-	(429)	-	(429)	-	(429)
Saldos em 31 de dezembro de 2017		-	(429)	104.130	103.701	21.988	125.689

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Período de 23 de janeiro de 2017 a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais)

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	2017	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do período antes do imposto de renda e contribuição social	<u>(429)</u>	<u>(426)</u>
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo o caixa		
Resultado de controladas reconhecido por equivalência patrimonial	(4)	-
Despesas de juros sobre empréstimos	154	154
Depreciação	-	115
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	93
Variações nas contas de ativo e passivo		
Outros créditos	(25)	(25)
Fornecedores	2.765	2.765
Impostos e contribuições	<u>13</u>	<u>13</u>
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	<u>2.474</u>	<u>2.689</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de investimento	(195.689)	(195.689)
Caixa recebido na aquisição de investimento	<u>-</u>	<u>2.878</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(195.689)</u>	<u>(192.811)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de Nota Promissória	89.500	89.500
Adiantamentos para futuro aumento de capital	<u>104.130</u>	<u>104.130</u>
Caixa líquido gerado das atividades de financiamento	<u>193.630</u>	<u>193.630</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>415</u>	<u>3.508</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	<u>415</u>	<u>3.509</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>415</u>	<u>3.509</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A. ("Companhia") foi constituída em 23 de janeiro de 2017, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil. A sede social da Companhia está localizada na Avenida Juscelino Kubitschek, 510 na Cidade de São Paulo, tendo como acionista controlador HSI - Real Estate - Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia, que detém 99 % das ações nominativas e sem valor nominal, representativas do capital social da Companhia (Nota Explicativa nº 9).

A Companhia tem como objeto social: (a) aluguel de imóveis próprios, *holdings* de instituições não financeiras; e (b) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

Em 22 de dezembro de 2017 a Companhia adquiriu 87,5% a SPE Xangai, empresa que possui 100% (cem por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 105.843 do Registro de Imóvel de Cotia, Estado de São Paulo, situado à Rodovia Raposo Tavares, no km 23,5, Lageadinho, Cotia, Estado de São Paulo ("Imóvel") onde foi construído e está localizado o empreendimento denominado Shopping Center Granja Vianna ("Shopping Granja").

Em 31 de dezembro de 2017 a Companhia apresenta o capital circulante líquido negativo em função da nota promissória emitida com vencimento nos próximos 12 meses. Conforme nota explicativa 9, a Companhia efetuou a liquidação da Nota Promissória com os recursos obtidos na emissão de CRI, equalizando assim a posição financeira da Companhia.

2 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.

2.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

A autorização, pela Diretoria, para a conclusão da preparação destas demonstrações financeiras ocorreu em 30 de abril de 2019.

As demonstrações financeiras foram individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas.

a. Base de mensuração:

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, exceto para os ativos financeiros mensurados ao valor justo.

b. 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 suas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas.

c. 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.

- **Nota explicativa 4** - contas a receber: mensuração da provisão para perda de crédito esperada;
- **Nota explicativa 6** - propriedade para investimento: mensuração a valor justo para fins de divulgação e teste do valor recuperável.

2.2 Consolidação

a. Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

Controladas

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 da controladora e controladas em conjunto foram aplicadas de maneira uniforme e são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia

Quando a Controladora deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma controlada, uma controlada em conjunto ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se o Grupo tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso significa que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado. Em 31 de dezembro de 2017, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação integral das investidas apresentadas na Nota 7.

b. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais a controlada é contabilizada pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

2.3 Caixa e equivalentes de caixa

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

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

Caixa e equivalentes de caixa incluem 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.

2.4 Instrumentos financeiros

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, ativos financeiros mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e ativos financeiros disponíveis para venda.

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e outros passivos financeiros.

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos e recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a entidade se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) Ativos financeiros não derivativos - mensuração

Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses ativos são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidos no resultado do exercício.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Esses ativos são mensurados inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. A Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros nessa categoria: caixa e bancos, contas a receber de clientes, e outros créditos.

Empréstimos e recebíveis

Esses ativos são mensurados inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após seu reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Caixa e equivalentes de caixa

Nas demonstrações de fluxo de caixa, caixa e equivalentes de caixa incluem saldos negativos de contas garantidas que são exigíveis imediatamente e são parte integrante da gestão de caixa da Companhia.

(iii) Passivos financeiros não derivativos - mensuração

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício.

Outros passivos financeiros não derivativos são mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. A Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros nessa categoria: fornecedores, outras contas a pagar e notas promissórias.

2.5 Impairment de ativos financeiros

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

2.6 Contas a Receber

Consiste, substancialmente, em aluguéis a receber de clientes, bem como a cessão de direito de uso (CDU) correspondente aos valores a receber no decurso normal das atividades da Companhia. 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.

Os aluguéis a receber são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Companhia possui como política registrar provisão para créditos de liquidação duvidosa para todos os saldos de clientes que apresentem títulos vencidos há mais de 361 (trezentos e sessenta e um) dias.

2.7 Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de um shopping center mantido para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. O imóvel não é ocupado pela Companhia.

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação é calculada pelo método linear, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. Os terrenos não são depreciados.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva conforme determina o ICPC 10. A propriedade possui um prazo de vida útil estimada em 40 anos.

2.8 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

	Anos
Instalações	10
Móveis, utensílios e equipamentos	10
Equipamentos de informática	5

2.9 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.

2.10 Fornecedores

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

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

2.11 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais 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.

2.12 Provisões

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, cíveis e tributárias) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de tributos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.13 Tributação

2.13.1 *Imposto de renda e contribuição social - correntes*

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

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

A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o resultado ajustado nos termos da legislação vigente. A provisão para o imposto de renda é constituída pelo montante bruto, aplicando-se a alíquota-base de 15%, mais o adicional de 10%.

2.13.2 *Imposto de renda e contribuição social - diferidos*

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

2.13.3 Impostos sobre vendas e serviços

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

- Quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso.
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas.
- Quando o valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.
- Para as sociedades que utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor.
- A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,60%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

2.14 Reconhecimento da receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita.

2.14.1 Receita com aluguéis

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, é reconhecido na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento. A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido através da aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas é considerada pagamentos contingentes e reconhecida no resultado quando efetivamente incorridos.

2.14.2 Receita de cessão de direitos de uso

Os valores de cessão de direitos de uso são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

2.14.3 Receita com estacionamento

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

2.14.4 Receitas com taxa de transferência e outras

São reconhecidas no resultado observado o regime contábil da competência.

2.14.5 Receitas financeiras

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

2.15 Novos pronunciamentos contábeis (ainda não efetivos)

Normas e interpretações novas ainda não adotadas:

Normas IFRS	Norma CPC	Descrição	Data de adoção
IFRS 9 *	CPC 48	Instrumentos Financeiros	1º de janeiro de 2018
IFRS 15 **	CPC 47	Receitas de Contratos com Clientes	1º de janeiro de 2018
IFRS 16	CPC 06 (R2)	Arrendamentos	1º de janeiro de 2019
Alterações à IFRS 2	Não editado	Pagamentos Baseados em Ações	A ser determinada
Alterações à IFRS 10 e IAS 28	Não editado	Coligada ou "Joint Venture"	A ser determinada

IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros)

A IFRS 9 substitui as orientações existentes na IAS 39 (CPC 38) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. A IFRS 9 inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de hedge.

A nova norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39.

A IFRS 9 entra em vigor para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida somente para demonstrações financeiras de acordo com as IFRSs.

O impacto da adoção da IFRS 9 nas demonstrações financeiras da Companhia em 2018 estimado é de um aumento na provisão para perdas com créditos de liquidação duvidosas imaterial em 31 de dezembro de 2017.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes)

A IFRS 15 introduz uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida, e como a receita é mensurada. A IFRS 15 substitui as atuais normas para o reconhecimento de receitas, incluindo o CPC 30 (IAS 18) Receitas, CPC 17 (IAS 11) Contratos de Construção e a CPC 30 Interpretação A (IFRIC 13) Programas de Fidelidade com o Cliente.

A IFRS 15 entra em vigor para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2018. A adoção antecipada é permitida somente para demonstrações financeiras de acordo com as IFRSs.

A Companhia realizou a avaliação da adoção do IFRS 15 e não haverá impacto significativo nas suas demonstrações financeiras, uma vez que parte substancial da receita da Companhia ser referente a receita de locação, a qual não está no escopo do IFRS 15.

IFRS 16 Leases (Arrendamentos)

A IFRS 16 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 atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A IFRS 16 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A norma é efetiva para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019. A adoção antecipada é permitida somente para demonstrações financeiras de acordo com as IFRSs e apenas para entidades que aplicam a IFRS 15 Receita de Contratos com Clientes em ou antes da data de aplicação inicial da IFRS 16.

A Companhia efetuou a avaliação dos impactos em suas demonstrações financeiras, e concluiu que não haverá impactos significativos, uma vez que a referida norma altera substancialmente 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 2017. Não é previsto qualquer impacto significativo na receita de locação da Companhia.

3 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	2017	2017
Depósitos bancários de curto prazo	5	1.664
Aplicações em operações compromissadas (i)	410	1.845
	<u>415</u>	<u>3.509</u>

- (i) As aplicações em operações compromissadas referem-se a aplicações de curto prazo, lastreadas em debêntures, necessárias para a manutenção da atividade operacional da Companhia. Os recursos possuem rendimento pré-fixado de 75% e 80% da variação do Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI) resgatáveis a qualquer momento sem penalidade no resgate.

4 Contas a Receber (Consolidado)

Os aluguéis a receber decorrem substancialmente dos rendimentos auferidos com a locação do *shopping center* de propriedade da Companhia, por meio de contratos assinados em bases anuais com seus lojistas:

	2017
Aluguel	14.065
Cessão direito de uso	1.333
Compra de inadimplência de condomínio	<u>487</u>
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD)	<u>(10.206)</u>
Total de aluguéis a receber	<u><u>5.679</u></u>

Para adiantamentos de encargos concedidos ao condomínio do shopping center em função de inadimplência de lojistas com o Condomínio edilício, foram constituídas provisões para perdas, tendo em vista o risco provável de sua não realização.

O recebível é considerado como ativo de boa capacidade de recebimento, uma vez que o contrato é firmado apenas se os proponentes apresentarem características, garantias e históricos de pagamento que demonstrem sua alta probabilidade de realização.

Em 31 de dezembro de 2017 os saldos a receber estão compostos da seguinte forma:

	2017
A vencer	4.666
Vencidos até 180 dias	2.288
Vencidos entre 181 a 360 dias	843
Vencidos há mais de 360 dias	8.088
Total de contas a receber	<u><u>15.885</u></u>

A Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa refere-se principalmente a lojistas inadimplentes há mais de 360 dias, os quais encontram-se em uma situação econômica inesperadamente difícil. A constituição e a baixa da provisão, quando aplicáveis, são registradas no resultado do exercício no montante de R\$ 59 como "Despesas comerciais".

Para fins de provisão, considera-se todo o saldo de contas a receber de cada locatário que possua títulos vencidos há mais de 360 dias - "efeito vagão".

A provisão foi constituída com base em análises individuais de créditos a receber, executada em conjunto com os responsáveis pelo departamento de Cobrança, com vistas a fornecer um julgamento adequado sobre a probabilidade de inadimplência por parte dos clientes. O montante é considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização de créditos imobiliários.

5 Investimento em controladas

Em 22 de dezembro de 2017, a Companhia assinou contrato de venda e compra de ações e outras avenças, onde adquiriu 87,5% das ações da SPE Xangai, que é proprietária e possuidora do imóvel objeto da matrícula nº 105.843 do Registro de Imóvel de Cotia, Estado de São Paulo, situado à Rodovia Raposo Tavares, no km 23,5, Lageadinho, Cotia, Estado de São Paulo (“Imóvel”) onde foi construído e está localizado o empreendimento denominado Shopping Center Granja Vianna (“Shopping Granja”). A aquisição das ações aconteceu pelo montante de R\$ 195.689, mais custos de transação.

a. Composição do saldo

	Controladora
	2017
Investimentos em controladas	153.962
Ágio por mais valia de ativos	41.731
	195.693

b. Movimentação do investimento em controladas

	Controladora
	2017
Aquisição	195.689
Resultado de equivalência patrimonial	4
Em 31 de dezembro	195.693

c. Informação da controlada

Segue abaixo o total de ativos e passivos da controlada:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro/ (prejuízo)
Em 31 de dezembro de 2017				
SPE Xangai Part. S.A	183.828	12.139	171.689	(200)

d. Equivalência patrimonial

	Quantidade de ações possuídas pela Companhia	Participação direta nas ações ordinárias - %	Saldo de investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
Em 31 de dezembro de 2017				
SPE Xangai Part. S.A	107.373	87,50	195.693	4

6 Propriedades para investimentos (Consolidado)

A companhia em 22 de dezembro de 2017 adquiriu 87,5% da SPE Xangai, empresa que detém 100% do imóvel onde foi construído e está localizado o Shopping Granja Viana.

Conforme o CPC 18 e 36 determinam que, caso a investida adote práticas contábeis diversas daquelas adotadas pelo investidor, devem ser feitos os ajustes necessários para adequar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis do investidor, com isso, e considerando que a Rec 2017 II pratica a política de avaliação do método de custo para a Propriedade para Investimento, a Administração alterou a política de avaliação de valor justo para custo, apresentando os seguintes números:

	31/12/2017
Terreno	19.838
Edificações	187.094
Depreciação acumulada	(33.016)
Ágio por mais valia de ativos	41.777
	215.693
Movimentação	
Aquisição em 22/12/2017	215.693
Depreciação	(115)
Saldo em 31/12/2017	215.578

Conforme descrito acima, a Companhia, facultada pelo CPC 28, decidiu avaliar seus imóveis para investimento ao custo histórico menos a depreciação e perda por redução ao valor recuperável.

O valor justo da propriedade para investimento em 31/12/2017 é de R\$215.578 mil baseado no custo de aquisição.

7 Impostos e contribuições diferidos (consolidado)

	2017
Imposto de renda diferidos (passivo)	4.970
Contribuição social diferidos (passivo)	1.789
(-) IR e Contribuição social diferido (ativo)	(2.028)
Total impostos diferidos	4.731

Os impostos diferidos passivos foram constituídos considerando a diferença entre a taxa de depreciação fiscal e contábil. Os impostos diferidos ativos foram constituídos sobre prejuízo fiscal, limitado à 30% do saldo do passivo diferido.

8 Nota Promissória

	2017
Nota promissória	<u>89.654</u>

Em 13 de dezembro de 2017, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária dos acionistas da Companhia aprovando a 1ª emissão de nota promissória comercial, para oferta pública com esforços restritos de distribuição, em serie única, no montante de R\$ 89.500, sendo composto por uma única Nota Comercial.

Em 22 de dezembro de 2017, Companhia assinou com o Banco Itaú BBA S.A. o contrato de coordenação, colocação e distribuição pública com esforços restritos da 1ª emissão de nota comercial da Companhia.

A Nota Comercial foi depositada para distribuição no mercado primário no MDA - Modulo de Distribuição de Ativos e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários.

Conforme dito acima, o valor total da emissão foi de R\$ 89.500, emitido em uma única Nota Comercial de série única. A Nota Comercial terá valor nominal unitário no montante de R\$ 89.500, será representada pela 1ª emissão pública de Nota Comercial da Companhia e a data de emissão será a data efetiva da subscrição e integralização.

A Nota Comercial terá como prazo de vencimento 75 dias corridos da Data de Emissão, vencendo-se todas elas na mesma data, sem prejuízo dos eventos de vencimento antecipado, conforme descrito na cártula representativa da Nota Comercial e de resgate antecipado facultativo.

O Valor Nominal Unitário da Nota Comercial não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário da Nota Comercial incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia.

A Nota Comercial conta com as seguintes garantias reais: (i) alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Companhia, de titularidade do HSI V Real Estate Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia; (ii) alienação fiduciária da totalidade das ações da Rec 2017 Empreendimentos e Participações II, de titularidade do HSI V Real Estate Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia

Em 05 de março de 2018, foi assinado o primeiro aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e outras avenças e foi deliberada a postergação da data de vencimentos da Nota Comercial de 07 de março de 2018 para 06 de abril de 2018.

Em 29 de março de 2018 realizou-se o regaste antecipado facultativo da Nota Promissória Comercial, em Serie Única, da 1ª emissão da Companhia, no montante de R\$ 91.479. os valores para liquidação antecipada da Nota promissória com os recursos obtidos na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) efetuada pela SPE Xangai, e complementado por caixa da Companhia.

2017	Nota Promissória
Emissão da nota promissória	89.500
Atualização de nota promissória	<u>154</u>
Saldo final	<u><u>89.654</u></u>

9 Remuneração dos administradores

Durante o período não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia.

10 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2017, o capital social da Companhia de R\$100,00 (cem reais) está dividido em 100 ações ordinárias, conforme disposto abaixo:

Acionista	Quantidade de ações ON
HSI - Real Estate - Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia	99
HSI Participações Ltda.	<u>1</u>
	<u><u>100</u></u>

Conforme nota 1 a Companhia foi constituída em 23 de janeiro de 2017 com a emissão de 100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo valor de R\$ 100,00.

b. Reservas

O lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de eventuais prejuízos acumulados, terá a seguinte destinação, conforme assegurado pelo estatuto social:

- (i) 5% serão destinados à reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- (ii) 25% serão destinados a dividendos mínimos obrigatórios.
- (iii) Do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata o parágrafo anterior e ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76 alterada pela Lei nº 11.638/07 o saldo da conta "Lucros acumulados" será destinado para reserva de retenção de lucro até aprovação dos acionistas do pagamento de dividendos.

c. Adiantamentos para futuro aumento de capital

No decorrer de 2017 foram efetuados adiantamentos de recursos pelo acionista HSI - Real Estate - Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia totalizando R\$ 104.130 em 31 de dezembro de 2017.

11 Receitas líquidas

	Consolidado
	2017
Receita de aluguel	538
Receita de Cessão de Direito de Uso (CDU)	4
Outras receitas	6
	548
Tributos incidentes sobre locação	(58)
Descontos e cancelamentos	(45)
	(103)
Receita Líquida	445

12 Custos com aluguéis e serviços

	Consolidado
	2017
Depreciação da propriedade para investimento e imobilizado	(115)
Custos com taxas de condomínio lojas vagas	(94)
	(209)

13 Despesas gerais e administrativas por natureza

	Controladora	Consolidado
	2017	2017
Serviços advocatícios	(52)	(55)
Serviços contábeis e auditoria	(138)	(138)
Consultoria técnica	(86)	(86)
Outras despesas	(4)	(17)
	(280)	(296)

14 Despesas comerciais

	Consolidado
	2017
Provisão pra créditos de liquidação duvidosa	(59)
	(59)

15 Resultado financeiro

	Controladora	Consolidado
	2017	2017
Despesa financeira		
Juros sobre notas promissórias	(153)	(153)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	(114)
Outras despesas e receitas financeiras	-	(49)
Total das despesas financeiras	(153)	(316)
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicações	-	4
Juros ativos	-	5
Total das receitas financeiras	-	9

16 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia está inserida no regime tributário do lucro real.

Conciliação da alíquota do imposto efetiva

	Controladora	Consolidado
	2017	2017
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(429)	4.993
Alíquota nominal (%)	34%	34%
Calculado com base na taxa nominal de imposto de renda e contribuição social - 34%	(146)	1.698
Provisão Para Crédito de Liquidação Duvidosa		2.019
Provisão Para Contingência		7
Varição Cambial		37
Multas Indedutíveis		20
Linearização de Receita de Aluguel		(303)
Ganho Valor Justo de Propriedade para Investimento		13.274
Outras Adições		819
Resultado Positivo da Equivalência Patrimonial		(1.742)
Resultado de Swap a Mercado		(7.384)
Reversão de Ganho Valor Justo de Propriedade para Investimento		(13.274)
Outras Exclusões		(2.553)
Crédito Tributário Fiscal	(146)	(7.383)
Alíquota Efetiva	34%	-148%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-	1.073
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos - Ativos	-	2.028
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos - Passivos	-	(954)

Os saldos acima refletem a apuração de IR e CSLL do período de 2017, no entanto com a aquisição da cotas da SPE Xangai em 22/12 os resultados até então foram ajustados no patrimônio líquido, estando na demonstração do resultado o equivalente a 9/31 avos, período pós aquisição dentro do ano.

17 Cobertura de Seguros

Em 31 de dezembro de 2017 a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composta por R\$ 220.000 mil para danos materiais e R\$ 29.101 mil para lucros cessantes.

18 Instrumentos financeiros

a. Classificação dos instrumentos financeiros

Todas as operações com instrumentos financeiros estão integralmente registradas e, de acordo com a avaliação da Administração, não há outras classificações possíveis para os instrumentos financeiros da Companhia, além das seguintes classificações: (a) Empréstimos e recebíveis; (b) Ao valor justo por meio do resultado; e (c) Pelo custo amortizado.

Os instrumentos financeiros da Companhia, em 31 de dezembro de 2017, são os seguintes:

	Controladora	Consolidado
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado		
Aplicações financeiras	410	1.845
Ativos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis mensurados ao custo amortizado		
Contas a receber		5.679
Outros créditos	25	78
Passivos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis mensurados ao custo amortizado		
Fornecedores	2.765	3.511
Impostos e contribuições	13	274
Outras obrigações	-	15
Partes relacionadas	-	1.638
Nota promissória	89.654	89.654

Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo:

Os valores justos estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia e suas controladas foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações, de forma consistente com as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Os instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo após o reconhecimento inicial são agrupados em categorias específicas (nível 1, nível 2 e nível 3) de acordo com o correspondente grau observável do valor justo:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.

- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.

A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 1.

b. Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não designa derivativos (*swaps* de taxa de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de *hedge* de valor justo durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e não possui saldos em aberto referentes a esses instrumentos nessas datas.

c. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores justos dos ativos e dos passivos financeiros, com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

	2017	
	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros		
Aplicações em operações compromissadas	1.435	1.435
Contas a receber de clientes (Nota 4)	5.679	5.679
Outros créditos	78	78
Passivos financeiros		
Fornecedores	5.152	5.152
Partes relacionadas	1.638	1.638
Nota promissória (Nota 10)	89.654	89.654

Na avaliação do valor justo dos instrumentos financeiros, foram consideradas as seguintes premissas pela Administração da Companhia:

Aplicações em operações compromissadas

As aplicações financeiras possuem liquidez imediata com recompra, considerando remuneração prevista na curva de rendimento do instrumento e, dessa forma, seu valor contábil reflete seu valor justo.

Contas a receber de clientes

Os valores apresentados nas demonstrações financeiras representam o valor justo, uma vez que a companhia provisiona valores para perdas estimadas (descrita acima na nota 4).

Outros Créditos

Os valores apresentado nas demonstrações financeiras representam o valor justo uma vez que seu saldo é composto por itens sem previsão de atualizações monetárias, como por exemplo (valor mais expressivo) adiantamento à fornecedores.

Fornecedores

Os valores apresentados nas demonstrações financeiras representam o valor justo. Saldos não suscetíveis a reajustes dentro do prazo de vencimento pré estabelecido.

Partes relacionadas

Os valores apresentados nas demonstrações financeiras representam o valor justo. Os saldos são compostos por “conta corrente” com o Condomínio e FPP, não suscetíveis a reajustes.

Nota promissória

Os valores apresentados nas demonstrações financeiras representam o valor justo da nota promissória, uma vez que a Companhia, apropria os encargos pelo prazo decorrido.

19 Gestão de riscos

Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia não são identificados nas suas operações, e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

a. Risco de mercado

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco será minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos a serem emitidos e os recebíveis que lhes darão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades financeiras estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.

Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2017, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	<u>2017</u>	
	Controladora	Consolidado
Ativos financeiros		
Aplicações em operações compromissadas	410	1.845
Passivos financeiros		
Nota promissória (Nota 10)	89.654	89.654

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

Instrumentos	Indexador Taxa CDI	Exposição	Cenário I	Elevação de índice em 25%	Elevação de índice em 50%
			9,93%	12,41%	14,90%
Ativo financeiro			Rendimento Anual	Rendimento Anual	Rendimento Anual
Aplicação em compromissadas	75% CDI	1.845	R\$137 7,45%	R\$172 9,31%	R\$206 11,18%
	CDI		7,73%	9,66%	11,59%
Passivo financeiro			Juros Anual	Juros Anual	Juros Anual
Nota Promissória	CDI+1,85%	R\$89.654	R\$6.930	R\$8.661	R\$10.391

b. Risco de crédito

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

Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis, todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	2017	2017
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 3)	415	3.509
Contas a receber de clientes (Nota 4)	-	5.679
Outros créditos	25	85
	440	6.680

c. Risco de liquidez

Considerado pela eventual incapacidade da Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade entre os prazos dos fluxos de amortização entre os títulos a serem emitidos e os lastros adquiridos, além da manutenção obrigatória de uma reserva mínima de liquidez. A Companhia gerencia seu risco de liquidez, avaliando frequentemente o prazo de seus contratos de locação, que estão em linha com o prazo de pagamento das parcelas da nota promissória.

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.

	Controladora		Consolidado	
	Menos de 1 ano	Mais de 1 ano	Menos de 1 ano	Mais de 1 ano
Em 31 de dezembro de 2017				
Fornecedores	2.765	-	5.152	-
Nota promissória (Nota 10)	89.654	-	89.654	-

Em 31 de dezembro de 2017 a Companhia apresenta o capital circulante líquido negativo em função da nota promissória emitida com vencimento nos próximos 12 meses. Conforme nota explicativa 9, a Companhia efetuou a liquidação da Nota Promissória com os recursos obtidos na emissão de CRI, equalizando assim a posição financeira da Companhia e reduzindo o risco de liquidez.

d. Risco operacional

Entendido como relacionado à possibilidade de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações e na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou das outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações. Com o objetivo de minimizar esses efeitos, a Companhia estabeleceu rotinas de verificação, realizada por profissionais diferentes e/ou de área diversa daquela em que o procedimento se originou.

20 Eventos Subsequentes

Em 02 de Janeiro de 2018 o acionista HSI V Real Estate - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia alinhou sua participação na SPE Xangai à Vinci Shopping Center Fundo de Investimento Imobiliário. Ato contínuo, a Vinci realizou o resgate de suas ações, que foi pago mediante a transferência de fração correspondente à 12,5% do imóvel. Com essa movimentação a Rec 2017 II passou a deter 100% das cotas da SPE Xangai.

Em 05 de março de 2018, foi assinado o primeiro aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e outras avenças e foi deliberada a postergação da data de vencimentos da Nota Comercial de 07 de março de 2018 para 06 de abril de 2018.

Em 20 de março de 2018 a SPE Xangai Participações S.A., celebrou dois Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, com a Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização. Por sua vez, a Cibrasec emitiu duas séries de CRI, sendo a 301ª (taxa de 1,85% + CDI) e 302ª (taxa de 6,9% + IPCA) serie da 2ª emissão, ambas com vencimento em 16/03/2033 com amortizações mensais. Em 29 de março de 2018 a Companhia recebeu da Cibrasec o montante de R\$ 89.500.

Em 29 de março de 2018 realizou-se o regaste antecipado facultativo da Nota Promissória Comercial, em Serie Única, da 1ª emissão da Companhia, no montante de R\$ 91.479.