

---

# ***REC Sapucaí S.A.***

***Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2020  
e relatório do auditor independente***



## ***Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras***

Aos Acionistas e Diretores  
REC Sapucaí S.A.

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Sapucaí S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo 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 Sapucaí S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião**

---

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

---

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentado para fins de comparação, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 9 de setembro de 2020, sem ressalvas.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

---

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



REC Sapucaí S.A.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



REC Sapucaí S.A.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 22 de agosto de 2022

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

Melissa Tuxen Wisnik  
Contadora CRC 1SP221490/O-0

# Rec Sapucaí S.A.

Balancos patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

<b>Ativo</b>	<b>Notas</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Passivo</b>	<b>Notas</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	180	333	Fornecedores	7	563	681
Tributos a recuperar	5	732	732	Impostos e contribuições		62	65
Despesas antecipadas		105	80	Outros		17	-
Outros créditos		4	-	<b>Total do passivo</b>		<b>642</b>	<b>746</b>
<b>Total ativo circulante</b>		<b>1.021</b>	<b>1.145</b>				
<b>Não circulante</b>				<b>Patrimônio líquido</b>			
Propriedade para investimento	6	716.196	715.845	<b>Capital social</b>	<b>8.a</b>	<b>804.921</b>	<b>781.918</b>
Imobilizado		116	133	Capital social subscrito		820.480	785.480
<b>Total ativo não circulante</b>		<b>716.312</b>	<b>715.978</b>	Capital social à integralizar		(15.559)	(3.562)
				Prejuízos acumulados		(88.230)	(65.541)
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>716.691</b>	<b>716.377</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>717.333</b>	<b>717.123</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>717.333</b>	<b>717.123</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Rec Sapucaí S.A.

Demonstração do resultado em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Receita operacional líquida</b>		<u>-</u>	<u>36</u>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>			
Administrativas	9	(20.327)	(13.014)
Tributárias	10	(2.410)	(2.312)
Outras receitas (despesas) operacionais	11	<u>-</u>	<u>25.449</u>
<b>(Prejuízo)/lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>(22.737)</b>	<b>10.159</b>
Receitas financeiras		68	1
Despesas financeiras		<u>(20)</u>	<u>(7)</u>
<b>Resultado Financeiro</b>		<b>48</b>	<b>(6)</b>
<b>(Prejuízo)/lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>(22.689)</b>	<b>10.153</b>
Imposto de renda e contribuição social	12	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>(Prejuízo)/lucro líquido do exercício</b>		<b>(22.689)</b>	<b>10.153</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Rec Sapucaí S.A.

## Demonstração do resultado abrangente em 31 de dezembro de 2020 e 2019

*(Em milhares de reais)*

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>(Prejuízo)/lucro líquido do exercício</b>	<b>(22.689)</b>	<b>10.153</b>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<b><u><u>(22.689)</u></u></b>	<b><u><u>10.153</u></u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Rec Sapucaí S.A.

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	<u>Capital Social Subscrito</u>	<u>Capital Social à Integralizar</u>	<u>Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total Patrimônio Líquido</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>771.066</b>	<b>(5.757)</b>	<b>(75.694)</b>	<b>689.615</b>
Subscrição de capital social	14.414	(14.414)	-	-
Integralização de capital social	-	16.609	-	16.609
Lucro do exercício	-	-	10.153	10.153
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>785.480</b>	<b>(3.562)</b>	<b>(65.541)</b>	<b>716.377</b>
Subscrição de capital social	35.000	(35.000)	-	-
Integralização de capital social	-	23.003	-	23.003
Prejuízo do exercício	-	-	(22.689)	(22.689)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>820.480</b>	<b>(15.559)</b>	<b>(88.230)</b>	<b>716.691</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Rec Sapucaí S.A.

## Demonstração dos Fluxos de Caixa em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Método Indireto)

(Em milhares de reais)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
(Prejuízo)/Lucro antes dos impostos de renda e contribuição social	(22.689)	10.153
<b>Ajustes</b>		
Depreciação e amortização	31	31
Reversão de ajuste ao valor recuperável de ativos não financeiros	-	(25.449)
<b>Variação nos ativos e passivos operacionais</b>		
Outros créditos	(4)	2
Tributos a recuperar	-	989
Despesas antecipadas	(25)	(2)
Fornecedores	(118)	39
Obrigações tributárias	(3)	(373)
Adiantamento Clientes	17	
<b>Fluxo de caixa utilizado nas atividades operacionais</b>	<u>(22.791)</u>	<u>(14.610)</u>
<b>Fluxo de caixa de atividades de investimento</b>		
Aquisição de imobilizado	(14)	(51)
Adições à propriedade para investimento em andamento	(351)	(2.377)
<b>Fluxo de caixa utilizado nas atividades de investimento</b>	<u>(365)</u>	<u>(2.428)</u>
<b>Fluxo de caixa de atividades de financiamento</b>		
Integralização de capital	23.003	16.609
<b>Fluxo de Caixa gerado (aplicado) nas atividades de financiamento</b>	<u>23.003</u>	<u>16.609</u>
<b>Variação líquida dos fluxos de caixa</b>	<u>(153)</u>	<u>(429)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	333	762
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	180	333
<b>Variação líquida do caixa e equivalente de caixa</b>	<u>(153)</u>	<u>(429)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

### **1 Contexto operacional**

A REC Sapucaí S.A. (“Companhia”) foi constituída em 04 de janeiro de 2011, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Marquês de Sapucaí, nº 200, Bloco Ambev, Loja 101.

A Companhia tem como objeto social a compra e venda, administração e gerenciamento de bens imóveis, e a locação de bens imóveis de sua propriedade para terceiros.

O plano de negócios da Companhia consiste na construção do complexo comercial localizado na cidade do Rio de Janeiro - RJ, tendo recebido a Certidão de Habite-se emitida pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro - Habite-se: Nº 21/0023/2015. A Administração permanece empenhada na locação e subsequente venda do prédio, e atualmente em negociação com alguns potenciais inquilinos.

A CBRE continua sendo a consultoria contratada para coordenar a comercialização. Além disso, iniciamos em 2019 um esforço para reurbanização do entorno do imóvel. Apesar dos impactos decorrentes da Covid-19, temos visto a demanda aumentar por parte de inquilinos buscando realocação para redução de custos, bem como uma demanda mais alta para compra de ativos gerando renda por parte de fundos. Quanto aos custos de vacância os acionistas se comprometem a arcar com a necessidade de caixa para despesas operacionais como veem fazendo nos últimos anos.

### **2 Base de preparação**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos e as orientações e interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor.

#### **2.1 Novas normas que entraram em vigor em 1º de janeiro de 2020**

- i) Definição de material: alterações ao IAS 1/CPC 26 “Apresentação das Demonstrações Contábeis” e IAS 8/CPC 23 “Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro”.
- ii) Definição de negócio: alterações ao IFRS 3/CPC 15 “Combinação de Negócios”.
- iii) Reforma da IBOR: alterações ao IFRS 9/CPC 48, IAS 39/CPC 38 e IFRS 7/CPC 40 - “Instrumentos Financeiros”.
- iv) Estrutura Conceitual Revisada para Relatórios Financeiros.
- v) Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento: alterações ao IFRS 16/CPC 06(R2) “Arrendamentos”.

A adoção das novas normas não gerou impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.

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

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real (R\$) como “moeda funcional”, a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras. Adicionalmente as demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de Reais, exceto quando indicado outra forma.

## **2.3 Aprovação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram autorizadas para emissão pela Administração em 22 de agosto de 2022.

## **3 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 exercício apresentado, salvo disposição em contrário.

### **3.1 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 equivalente 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.

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários.

### **3.2 Propriedade para investimento**

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações ou todos) mantida pelo proprietário ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, 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 edifício mantido para rendimentos de aluguel de longo prazo e para valorização. Os imóveis não são ocupados pela Companhia.

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

Os terrenos não são depreciados. A depreciação é calculada pelo método linear tendo como referência o valor do custo menos o valor residual e a vida útil remanescente. As estimativas de vidas úteis estão demonstradas conforme segue:

- Edifício e benfeitorias - 40 anos
- Moveis, utensílios e equipamentos – 10 anos

Os terrenos são segregados dos demais custos de aquisição e construção e 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. A propriedade possui um prazo de vida útil estimada em 40 anos.

Considerando que a propriedade para investimento não está disponível para uso, visto que é necessário a realização de benfeitorias para que os imóveis estejam aptos para locação, a propriedade para investimento não está sendo depreciada.

A propriedade para investimento está totalmente desocupada em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

### **3.3 Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (teste de "impairment")**

A Administração revisa anualmente 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. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os ativos não financeiros que tenham sido reduzidos ao valor recuperável, com exceção do ágio, são revisados para identificar uma possível reversão da provisão para perdas por *impairment* na data do balanço. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não foram identificados indícios de *impairment* para os ativos não financeiros da Companhia (2019 – foi registrada a reversão da provisão para perdas por *impairment* de ativos não financeiros no valor de R\$ 25.449).

### **3.4 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 serão apresentadas como passivo não circulante.

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

### **3.5 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-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.

### **3.6 Provisões para contingências**

As provisões e ações judiciais (trabalhista, civil e impostos indiretos) 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.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, 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.

### **3.7 Capital social**

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido.

### **3.8 Imposto de renda e contribuição social**

#### **a. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

A Companhia é optante pelo regime de lucro real. O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pela alíquota regular de 25%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e pela alíquota regular de 9% para a contribuição social.

Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o tributo também é reconhecido no patrimônio líquido.

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

#### **b. Imposto de renda e contribuição social diferidos**

O imposto de renda e a contribuição social com recolhimento diferido são calculados e reconhecidos, quando aplicável, sobre:

- (i) 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.
- (ii) Diferenças temporárias decorrentes do registro de linearização de receitas de aluguel.

### **3.9 Instrumentos financeiros**

Os principais instrumentos financeiros da Companhia compreendem os caixas e equivalentes de caixa e fornecedores, que estão mensurados ao custo amortizado.

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

No reconhecimento inicial, a Companhia mensura um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas no resultado.

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 (Valor justo por meio do Resultado):

- 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 baixado, em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

(ii) Passivos financeiros ao custo amortizado

Os passivos financeiros, 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 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.

### **3.10 Apuração do resultado**

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

### **3.11 Resultado por ação (básico e diluído)**

O prejuízo por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (lucro por ação em 2019) é apurado mediante a divisão do prejuízo (lucro em 2019) do exercício pela quantidade média de ações existentes ao longo dos respectivos exercícios.

Não existe diferença entre o lucro por ação básico e o diluído.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
(Prejuízo)/Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	(22.689)	10.153
Quantidade média ponderada de ações emitidas	839.531.282	813.681.030
Prejuízo básico e diluído por ação – R\$	(0,03)	0,01

#### **4 Caixa e equivalentes de caixa**

O saldo de caixa e equivalentes de caixa estão assim apresentados:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Depósitos bancários	180	333
	<b>180</b>	<b>333</b>

#### **5 Tributos a recuperar**

Dos tributos a recuperar registrados, os valores mais representativos referem-se a imposto de renda retido na fonte provenientes de rendimentos de aplicações financeiras automáticas no valor de R\$ 732 (R\$ 732 em 2019).

#### **6 Propriedade para investimento**

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 o saldo de propriedade para investimento está assim representado:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Terreno	106.417	106.417
Edificações	522.833	522.482
Benfeitorias	86.946	86.946
	<b>716.196</b>	<b>715.845</b>

O imóvel corporativo está localizado no bairro de Cidade Nova, Rio de Janeiro/RJ., com uma área total construída (“ATC”) de 130.524,95m<sup>2</sup>.

Para o cálculo do valor justo do imóvel, realizado para fins de análise de recuperabilidade dos valores registrados, foi utilizada a metodologia do fluxo de caixa descontado. Este método considera que o valor econômico de um negócio está diretamente relacionado ao valor presente dos fluxos de caixa líquidos gerados pela lucratividade de suas operações no futuro. O laudo de avaliação do imóvel foi elaborado pela Consult Engenharia e Avaliação Ltda. para a data-base de 31 de dezembro de 2020 e emitido em 11 de março de 2021.

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. é uma empresa nacional, fundada em 1977, responsável por projetos que envolveram avaliação de ativos tangíveis e intangíveis, como também, análise de investimentos no Brasil.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$ 738.801 (R\$ 727.621 em 2019).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi registrada a reversão total, no valor de R\$ 25.449, da provisão para perda do valor recuperável registrada em exercício anterior.

	<b>Terrenos e edificações</b>	<b>Móveis, utensílios e equipamentos</b>	<b>Total</b>
<b>Custo</b>			
Em 1º de janeiro de 2020	715.845	247	716.095
Adições	351	14	365
Baixas	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2020	<u>716.196</u>	<u>264</u>	<u>716.460</u>
<b>Depreciação e impairment acumulados</b>			
Em 1º de janeiro de 2020	-	(114)	(114)
Depreciação anual	-	(31)	(31)
Em 31 de dezembro de 2020	<u>-</u>	<u>(145)</u>	<u>(145)</u>
<b>Valor contábil</b>			
Em 31 de dezembro de 2019	<u>715.845</u>	<u>133</u>	<u>715.978</u>
Em 31 de dezembro de 2020	<u>716.196</u>	<u>116</u>	<u>716.632</u>

## 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 da seguinte forma:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fornecedores/Prestadores nacionais - Circulante	563	681

## 8 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2020 é representado por 857.174.579 (819.940.536 em 2019) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$ 0,94 por ação, dos quais 15.553 (3.789 em 2019) ações estão a integralizar. Do total de ações do capital social, 99,9% pertencem ao Fundo de Investimento Imobiliário Hamal – FII e 0,01% ações a RSPL ECO RIO LLC.

Em 20 de fevereiro de 2020, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado aumento de capital social da companhia em 15.957.447 novas ações ordinárias, sem valor nominal, no montante de R\$ 15.000 pertencentes 100% ao Hamal – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Em 23 de setembro de 2020, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado aumento de capital social da companhia em 21.276.596 novas ações ordinárias, sem valor nominal, no montante de R\$ 20.000 pertencentes 100% ao Hamal – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Capital social subscrito	820.480	785.480
Capital social a integralizar	<u>(15.559)</u>	<u>(3.562)</u>
	<u>804.921</u>	<u>781.918</u>

**b. Reserva legal**

O estatuto social da Companhia estabelece constituição de reserva na base de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, conforme previsto na legislação societária.

**c. Dividendos**

O estatuto social da Companhia estabelece dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício após destinações para reserva legal. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia não distribuiu dividendos. A Administração não recebe nenhum tipo de remuneração.

**9 Despesas gerais e administrativas por natureza**

A composição das despesas em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é conforme segue:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ocupação	(1.791)	(2.274)
Utilidades e serviços	(4.695)	(4.057)
Serviços profissionais	(3.104)	(3.319)
Propaganda e Publicidade	(10.204)	(2.144)
Outros	<u>(533)</u>	<u>(1.220)</u>
<b>Total das despesas gerais e administrativas</b>	<b><u>(20.327)</u></b>	<b><u>(13.014)</u></b>

**10 Despesas tributárias**

A composição das despesas em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é conforme segue:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Taxa de ocupação	(394)	(378)
Outros impostos e taxas	(3)	(2)
IPTU	(1.990)	(1.915)
IOF	<u>(23)</u>	<u>(17)</u>
<b>Total de despesas tributárias</b>	<b><u>(2.410)</u></b>	<b><u>(2.312)</u></b>

## 11 Outras receitas e despesas operacionais

A composição das outras receitas e despesas em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é conforme segue:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Reversão de ajustes ao valor Recuperável (vide nota 7)	-	25.499
<b>Total de outras receitas e despesas operacionais</b>	-	<b>25.499</b>

## 12 Imposto de renda e contribuição social

A Companhia optou pelo regime tributário calculado com base no Lucro Real durante os exercícios de 2020 e 2019, cuja reconciliação da taxa efetiva está apresentada a seguir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultado do exercício	(22.689)	10.153
Alíquota nominal - %	<b>34</b>	<b>34</b>
Calculado com base na taxa nominal de imposto	-	-
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>7,714</b>	<b>(3.452)</b>
<b>Efeitos de adições ou exclusões</b>		
Patrocínios	(3.469)	(729)
Donativos e contribuições	(86)	(30)
Créditos vencidos e não liquidados	-	(222)
Despesas indedutíveis	(21)	(3)
Reversão provisão para perda valor recuperável	-	8.653
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>4.128</b>	<b>4.217</b>

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, a Companhia não reconheceu os ativos fiscais diferidos sobre prejuízos fiscais de R\$ 4.128 e R\$ 4.217, respectivamente.

## 13 Gerenciamento 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. Instrumentos financeiro por categoria

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Classificação</b>
<b>Ativos financeiros</b>			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	180	333	Custo amortizado
<b>Passivos financeiros</b>			
Fornecedores (Nota 7)	563	681	Custo amortizado

**b. 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**

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus devedores, 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.

**(ii) Risco de liquidez**

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos diferentes prazos de realização e liquidação de seus direitos e obrigações.

O gerenciamento da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é realizado diariamente pelas áreas de gestão da Companhia, de modo a garantir que a geração de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia.

**(iii) 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.

Á possibilidade de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir a 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 da Companhia 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.

**14 Partes relacionadas**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 não houveram transações entre partes relacionadas, empréstimos, adiantamentos para futuro aumento de capital e remuneração aos administradores da Companhia para divulgação.

**15 Demandas judiciais**

Não há registro de demanda judicial ou extrajudicial contra a Companhia, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

## 16 Cobertura de seguros

As coberturas contratadas em 01.05.2020 a 01.05.2021 foram consideradas suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros, conforme a seguir:

<b>Valores em riscos</b>	<b>Importâncias seguradas (R\$)</b>
RC Risco Operacional	829.411
RC Produtos Operações Completadas	51.190
RC Terrorismo e Ato de Sabotagem	829.410

## 17 Eventos Subsequentes

Durante o período de exame das demonstrações contábeis da Companhia, que compreendem o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 até a data de emissão do relatório dos auditores independentes, a administração da Companhia não tem conhecimento de outros eventos subsequentes relevantes, além daqueles divulgados abaixo, para fins de divulgação.

Em 27 de maio de 2021, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foram aprovadas, dentro outros, as contas dos administradores e as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.

Em 07 de julho de 2021, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado aumento de capital social da companhia em 42.553 novas ações ordinárias, sem valor nominal, no montante de R\$ 40.000 pertencentes 100% ao Hamal – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Em 23 de agosto de 2021, a Companhia e a Technip Brasil celebraram o Contrato de Locação para Fins Não Residenciais, tendo por objeto a locação da totalidade dos andares 16 e 17 do Edifício Eco Sapucaí. Para atendimento das necessidades da Technip Brasil, a Companhia realizou diversos investimentos no imóvel. Em 17 de janeiro de 2022, a Technip Brasil iniciou a ocupação do imóvel.

Em 04 de março de 2022, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado aumento de capital social da companhia em 21.277 novas ações ordinárias, sem valor nominal, no montante de R\$ 20.000 pertencentes 100% ao Hamal – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Em 02 de junho de 2022, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovada a reeleição dos membros da diretoria da Companhia.

\*\*\*