
REC Sapucaí S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021
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 2021 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 2021, 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.

Responsabilidades da diretoria pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a diretoria 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 diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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



REC Sapucaí S.A.


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 diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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.

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.

Rio de Janeiro, 3 de fevereiro de 2023


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

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

REC Sapucaí S.A.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	2021	2020	Passivo	Notas	2021	2020
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	361	180	Fornecedores	9	1.686	563
Aluguéis a receber	5	3.517	-	Impostos e contribuições		405	62
Tributos a recuperar	6	735	732	Outros		21	17
Despesas antecipadas	7	118	105	Total do passivo		2.112	642
Outros créditos		634	4				
Total ativo circulante		5.365	1.021				
Não circulante				Patrimônio líquido			
Depósitos judiciais		58	-	Capital social	10.a	855.158	804.921
Propriedade para investimento	8	708.949	716.196	Capital social subscrito		860.480	820.480
Imobilizado		96	116	Capital social à integralizar		(5.322)	(15.559)
Total ativo não circulante		709.103	716.312	Prejuízos acumulados		(142.802)	(88.230)
				Total do patrimônio líquido		712.356	716.691
Total do ativo		714.468	717.333	Total do passivo e patrimônio líquido		714.468	717.333

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Sapucaí S.A.

Demonstração do resultado em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receita operacional líquida	10	<u>3.191</u>	<u>-</u>
(Despesas) receitas operacionais			
Administrativas	11	(21.883)	(20.327)
Tributárias	12	(2.516)	(2.410)
Provisão para perda por <i>impairment</i>	13	<u>(33.362)</u>	<u>-</u>
(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		<u>(54.570)</u>	<u>(22.737)</u>
Receitas financeiras		1	68
Despesas financeiras		<u>(3)</u>	<u>(20)</u>
Resultado Financeiro		<u>(2)</u>	<u>48</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(54.572)</u>	<u>(22.689)</u>
Imposto de renda e contribuição social	14	-	-
Prejuízo do exercício		<u>(54.572)</u>	<u>(22.689)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Sapucaí S.A.

Demonstração do resultado abrangente em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Prejuízo do exercício	(54.572)	(22.689)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente do exercício	<u>(54.572)</u>	<u>(22.689)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Sapucaí S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	Nota	Capital Social Subscrito	Capital Social à Integralizar	Prejuízos Acumulados	Total Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2019		785.480	(3.562)	(65.541)	716.377
Subscrição de capital social	10	35.000	(35.000)		-
Integralização de capital social	10		23.003		23.003
Lucro do exercício				(22.689)	(22.689)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		820.480	(15.559)	(88.230)	716.691
Subscrição de capital social	10	40.000	(40.000)		-
Integralização de capital social	10		50.237		50.237
Prejuízo do exercício				(54.572)	(54.572)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		860.480	(5.322)	(142.802)	712.356

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Sapucaí S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Método Indireto)

(Em milhares de reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes dos impostos de renda e contribuição social	(54.572)	(22.689)
Ajustes		
Depreciação do ativo imobilizado	20	31
Provisão para perda por <i>impairment</i>	33.362	-
Variação nos ativos e passivos operacionais		
Aluguéis a receber	(3.517)	-
Outros créditos	(630)	(4)
Tributos a recuperar	(3)	-
Despesas antecipadas	(13)	(25)
Depósitos Judiciais	(58)	-
Fornecedores	1.123	(118)
Obrigações tributárias	343	(3)
Adiantamento Clientes	4	17
Fluxo de caixa utilizado nas atividades operacionais	<u>(23.941)</u>	<u>(22.791)</u>
Fluxo de caixa de atividades de investimento		
Aquisição de imobilizado	-	(14)
Adições à propriedade para investimento	(26.115)	(351)
Fluxo de caixa utilizado nas atividades de investimento	<u>(26.115)</u>	<u>(365)</u>
Fluxo de caixa de atividades de financiamento		
Integralização de capital	50.237	23.003
Fluxo de Caixa gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	<u>50.237</u>	<u>23.003</u>
Variação líquida dos fluxos de caixa	<u><u>181</u></u>	<u><u>(153)</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	180	333
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	361	180
Variação líquida do caixa e equivalente de caixa	<u><u>181</u></u>	<u><u>(153)</u></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 10. A Companhia iniciou as suas atividades em 13 de dezembro de 2010 e seu prazo de duração é indeterminado.

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: N° 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, foi iniciado 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 vêm realizando 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 2021

- i) Orientação Técnica CPC 9 - Relato Integrado (Correlação à Estrutura Conceitual Básica do Relato Integrado, elaborada pelo IIRC).
- ii) Norma Brasileira de Contabilidade - NBR TG 900 e CPC para Entidades em Liquidação.
- iii) CTA 30 - Orientação aos auditores independentes sobre a abordagem e impactos na auditoria de demonstrações financeiras de entidades envolvidas em assuntos relacionados a não conformidade ou suspeitas de não conformidade com leis e regulamentos, incluindo atos ilegais ou fraude.
- iv) IFRS 16 e COVID-19 – Extensão dos benefícios concedidos para pagamentos de arrendamento após 30 de junho de 2021.

- v) Reforma da taxa de juros de referência - Fase 2 (alterações ao CPC 48/IFRS 9, CPC 38/IAS 39, CPC 40/IFRS 7, CPC 11/IFRS 4 e CPC 06/IFRS 16).

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 2021 foram autorizadas para emissão pela Diretoria em 3 de fevereiro de 2023.

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 2021 e de 2020, caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários.

3.2 Receita de aluguel

Os aluguéis a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor da transação e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva menos a provisão para créditos de realização duvidosa. A provisão para créditos de realização duvidosa é constituída quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais dos aluguéis a receber.

A Companhia reconhece sua receita de aluguel pelo método linear durante o período do arrendamento. De acordo com o CPC 06 (R2) / IFRS 16 - Operações de arrendamento mercantil, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos, etc., excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido, independentemente da forma de recebimento.

3.3 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 - 60 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 60 anos (2020: 60 anos).

Os custos diretos iniciais incorridos na obtenção do arrendamento operacional são reconhecidos no valor contábil da propriedade para investimento e serão apropriados como despesa ao longo do prazo do arrendamento operacional, na mesma base que a receita do arrendamento.

3.4 Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (teste de "impairment")

A Diretoria 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 desvalorização 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. Em 31 de dezembro de 2021 a propriedade para investimento da Companhia foi avaliada em R\$ 708.949, o que resultou em uma redução ao valor recuperável da propriedade em R\$ 33.362. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não foi identificado indícios de *impairment* para os ativos não financeiros da Companhia.

3.5 Fornecedores

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

3.6 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.

3.7 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.

3.8 Capital social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 Apuração do resultado

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

3.12 Resultado por ação (básico e diluído)

O prejuízo por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (prejuízo por ação em 2020) é apurado mediante a divisão do prejuízo (prejuízo em 2020) 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.

	2021	2020
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(54.572)	(22.689)
Quantidade média ponderada de ações emitidas	875.361.697	839.531.282
Prejuízo básico e diluído por ação – R\$	<u>(0,06)</u>	<u>(0,03)</u>

4 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por depósitos bancários que são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão assim representados:

	2021	2020
Depósitos bancários	<u>361</u>	<u>180</u>
	<u>361</u>	<u>180</u>

5 Aluguéis a receber

O valor gerado em aluguéis a receber é referente a contabilização por linearização do contrato de aluguel, visto que o locatário está em período de carência, o saldo de aluguéis a receber está apresentado conforme a seguir:

	2021	2020
Aluguéis a receber	<u>3.517</u>	<u>-</u>
	<u>3.517</u>	<u>-</u>

Em 23 de agosto de 2021, a Companhia, na qualidade de locadora, e a Technip Brasil – Engenharia, Instalações e Apoio Marítimo Ltda. (“Locatária”) 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 pelo prazo de 12 anos, com data de início da locação em 3 de maio de 2021 e término previsto em 3 de maio de 2033.

O valor do aluguel será reajustado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumido Amplo (IPCA) emitido pelo IBGE.

6 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\$ 735 (R\$ 732 em 2020).

7 Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 o saldo de propriedade para investimento está assim representado:

	2021	2020
Terreno	106.417	106.417
Edificações	523.567	522.833
Benfeitorias	86.946	86.946
Custos diretos (*)	25.381	-
(-) Provisão para perdas por <i>impairment</i>	(33.362)	-
	<u>708.949</u>	<u>716.196</u>

O imóvel corporativo está localizado no bairro de Cidade Nova, Rio de Janeiro/RJ, com uma área total construída ("ATC") de 130.524,95m².

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 as datas-bases de 31 de dezembro de 2021 e de 2020, sendo os mesmos emitidos em 03 de junho de 2022 e 11 de março de 2021, respectivamente.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi registrada provisão para perda por *impairment* do imóvel de R\$ 33.362. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não foi identificado indícios de *impairment* para os ativos não financeiros da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2021, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$ 708.949 (R\$ 738.801 em 2020).

(*) Para atendimento das necessidades da Locatária, a Companhia concordou em arcar com os seguintes custos:

- (i) os custos necessários à reposição do imóvel atualmente locado pela Locatária em suas condições originais ("Imóvel Locado"), no valor de R\$ 3.284. Na eventualidade de as obras do Imóvel Locado não atingirem o referido valor estimado, o saldo poderá ser utilizado para acrescer o valor dos custos necessários para adaptação do imóvel às necessidades da Locatária consoante indicadas no item (iii) abaixo;
- (ii) 50% da multa por rescisão antecipada da locação do Imóvel Locado, devida pela Locatária ao respectivo locador em função da rescisão antecipada do contrato de locação, no valor de R\$ 2.356;
- (iii) os custos necessários para a adaptação do imóvel às necessidades da Locatária, no valor de R\$ 16.473; e
- (iv) os custos de blindagem da fachada do imóvel.

Ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os custos diretos iniciais incorridos pela Companhia em função dos itens acima, na obtenção do contrato de arrendamento operacional, foi de R\$ 25.381.

A movimentação da propriedade para investimento nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 está assim apresentada:

	Terrenos e edificações	Custos diretos	Total
Custo			
Em 1º de janeiro de 2021	716.196	-	716.196
Adições	734	25.381	26.115
Baixas	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2021	<u>716.930</u>	<u>25.381</u>	<u>742.311</u>
Depreciação e impairment			
Acumulados			
Em 1º de janeiro de 2021	-	-	-
Depreciação anual	-	-	-
Provisão para perda por impairment	(33.362)	-	(33.362)
Em 31 de dezembro de 2021	<u>(33.362)</u>	<u>-</u>	<u>(33.362)</u>
Valor contábil			
Em 31 de dezembro de 2020	<u>716.196</u>	<u>-</u>	<u>716.196</u>
Em 31 de dezembro de 2021	<u>683.568</u>	<u>25.381</u>	<u>708.949</u>

8 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:

	2021	2020
Fornecedores/Prestadores nacionais - Circulante	1.686	563

9 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2021 é representado por 899.727.771 (857.174.579 em 2020) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, ao preço médio de R\$ 0,96 por ação, dos quais 5.661.327 (16.551.814 em 2020) 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 julho de 2021, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado aumento de capital social da Companhia em 42.553.192 novas ações ordinárias, sem valor nominal, no montante de R\$ 40.000 pertencentes 100% ao Hamal – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Descrição	2021	2020
Capital social subscrito	860.480	820.480
Capital social a integralizar	(5.322)	(15.559)
	<u>855.158</u>	<u>804.921</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. Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 a Companhia não possui reserva legal.

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 2021 e 2020, a Companhia não distribuiu dividendos, já que não apresentou lucro líquido. A Administração não recebe nenhum tipo de remuneração.

10 Receita operacional líquida

A receita operacional líquida está composta pelo valor da receita de locação, menos os valores de impostos incidentes sobre a receita, PIS e COFINS conforme segue:

	2021	2020
Receita de locação	3.517	-
PIS sobre aluguel	(268)	-

COFINS sobre aluguel	(58)	-
Receita operacional líquida	3.191	-

11 Despesas gerais e administrativas por natureza

A composição das despesas gerais e administrativas em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é conforme segue:

	2021	2020
Ocupação (i)	(6.430)	(1.791)
Utilidades e serviços	(5.282)	(4.695)
Serviços profissionais	(4.407)	(3.104)
Propaganda e Publicidade	(4.554)	(10.204)
Outros	(1.210)	(533)
Total das despesas gerais e administrativas	(21.883)	(20.327)

(i) Despesas referentes à adaptações, manutenções e reparos tais como: ar-condicionado, manutenções com gesso/divisórias, elevadores, manutenções hidráulicas e elétricas.

12 Despesas tributárias

A composição das despesas em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é conforme segue:

	2021	2020
Taxa de incêndio	(411)	(394)
Outros impostos e taxas	-	(3)
IPTU	(2.079)	(1.990)
IOF	(26)	(23)
Total de despesas tributárias	(2.516)	(2.410)

13 Provisão para perda por *impairment*

Em 31 de dezembro de 2021 a rubrica é composta pela perda por *impairment* decorrente da avaliação do valor recuperável da propriedade para investimento.

	2021	2020
Provisão para perda por <i>impairment</i>	(33.362)	-
	(33.362)	-

14 Imposto de renda e contribuição social

A Companhia optou pelo regime tributário calculado com base no Lucro Real durante os exercícios de 2021 e 2020, cuja reconciliação da taxa efetiva está apresentada a seguir:

	2021	2020
Resultado do exercício	(54.572)	(22.689)
Alíquota nominal - %	34	34
Calculado com base na taxa nominal de imposto	-	-
Imposto de renda e contribuição social	18.554	7.714
Efeitos de adições ou exclusões		
Patrocínios	-	(3.479)
Donativos e contribuições	(175)	(86)
Despesas indedutíveis	-	(21)
Provisão para perda por <i>impairment</i>	(11.343)	-
Imposto de renda e contribuição social	7.036	4.128

Durante os exercícios findos em 31 e dezembro de 2021 e de 2020, a Companhia não reconheceu os ativos fiscais diferidos sobre prejuízos fiscais de R\$ 7.036 e R\$ 4.128, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 o saldo de prejuízo fiscal e da base de cálculo negativa de contribuição social é de R\$ 26.025 e R\$ 18.949, respectivamente, para os quais não há crédito tributário constituído.

15 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

	2021	2020	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	361	180	Custo amortizado
Aluguéis a receber (Nota 5)	3.517	-	Custo amortizado
Outros créditos	634	4	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores (Nota 7)	1.686	563	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. Todo o caixa e equivalente de caixa estão aplicados em instituições financeiras com rating mínimo de "investment grade" emitida pelas maiores agências de rating globais (Moody's, Austin, S&P, Fitch) e por isso a Companhia não considera esses instrumentos como tendo risco de crédito significativo.

(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.

A 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.

16 Partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 não houve transações entre partes relacionadas, empréstimos, adiantamentos para futuro aumento de capital e remuneração aos administradores da Companhia para divulgação.

17 Demandas judiciais

Em 30 de novembro de 2021 a Companhia chegou a um acordo para pôr fim a um processo cível iniciado em 15 de dezembro de 2020, no qual a Companhia tomou conhecimento somente em 2021, no montante de R\$ 299. Em 10 de dezembro de 2021, foi efetuado o pagamento dos montantes acordados nos autos do cumprimento de sentença. Este processo acarretou em um bloqueio judicial no próprio ano de 2021 (antes do acordo ser efetuado) no montante de R\$ 58 registrado na rubrica de depósito judicial. Em janeiro de 2022, o valor do depósito judicial foi convertido em caixa em virtude

da extinção do processo.

Exceto pelo processo cível acima, não há registro de outras demandas judiciais ou extrajudiciais contra a Companhia, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

18 Cobertura de seguros

As coberturas contratadas em 01 de maio de 2021 a 01 de maio de 2022 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:

Valores em riscos	Importâncias seguradas
RC Risco Operacional	829.411
RC Produtos Operações Completadas	55.091
RC Terrorismo e Ato de Sabotagem	829.411

Além das coberturas citadas acima, a administração contratou seguros para responsabilidade de risco de engenharia referente as obras efetuadas no empreendimento com vigência em 9 de junho de 2021 a 18 de agosto de 2022.

Valores em riscos	Importâncias seguradas
Riscos De Engenharia	46.873

19 Eventos Subsequentes

Durante o período de exame das demonstrações contábeis da Companhia, que compreendem o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 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.

Em 04 de março de 2022, 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.

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

Em 22 de agosto de 2022, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foram aprovadas as demonstrações contábeis de 2020.

Em 14 de novembro de 2022, 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.
