

Demonstrações financeiras

REC Sapucaí S.A.

31 de dezembro de 2022
com Relatório do Auditor Independente

REC Sapucaí S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	5
Demonstração do resultado abrangente	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Acionistas da
REC Sapucaí S.A.
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Sapucaí S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2022, 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 3 de fevereiro de 2023, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a 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 de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.
- Obtivemos 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 Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 13 de julho de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP 034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-SP 209240/O

REC Sapucaí S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais – R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ativo			
<u>Circulante</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.534	361
Clientes	5	5.459	3.517
Tributos a recuperar		736	735
Despesas Antecipadas		85	118
Outros créditos		556	634
Total ativo circulante		<u>8.370</u>	<u>5.365</u>
<u>Não circulante</u>			
Clientes	5	6.223	-
Depósitos Judiciais		-	58
Propriedade para investimento Imobilizado	6	682.578	708.949
		77	96
Total ativo não circulante		<u>688.878</u>	<u>709.103</u>
Total do ativo		<u>697.248</u>	<u>714.468</u>
	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Passivo			
<u>Circulante</u>			
Fornecedores	7	1.050	1.686
Impostos e contribuições		263	405
Adiantamento Clientes		63	21
Total do passivo		<u>1.376</u>	<u>2.112</u>
<u>Patrimônio líquido</u>			
Capital social	8.a	880.480	860.480
Capital social a integralizar	8.a	-	(5.322)
Adiantamento para futuro aumento de capital		3.650	-
Prejuízos acumulados		(188.258)	(142.802)
Total do patrimônio líquido		<u>695.872</u>	<u>712.356</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>697.248</u>	<u>714.468</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Sapucaí S.A.

Demonstração do resultado
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2022	2021
Receita operacional líquida	9	2.513	3.191
Custos	10	(10.177)	-
Resultado bruto		(7.664)	3.191
(Despesas) receitas operacionais			
Administrativas	11	(22.239)	(21.883)
Tributárias	12	(2.909)	(2.516)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(12.384)	(33.362)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(45.196)	(54.570)
Receitas financeiras		141	1
Despesas financeiras		(401)	(3)
Resultado Financeiro		(260)	(2)
Prejuízo do exercício		(45.456)	(54.572)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Sapucaí S.A.

Demonstração do resultado abrangente
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Prejuízo do exercício	(45.456)	(54.572)
Outros resultados abrangentes do exercício	-	-
Total do Resultado abrangente do exercício	<u>(45.456)</u>	<u>(54.572)</u>

REC Sapucaí S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais – R\$)

	Nota	Capital Social	Capital à Integralizar	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020		820.480	(15.559)	-	(88.230)	716.691
Aumento de capital social	8.a	40.000	(40.000)	-	-	-
Integralização de capital social	8.a	-	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
Aumento de capital social	8.a	20.000	(20.000)	-	-	-
Integralização de capital social	8.a	-	25.322	3.650	-	28.972
Prejuízo do exercício		-	-	-	(45.456)	(45.456)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		880.480	-	3.650	(188.258)	695.872

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Sapucaí S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(45.456)	(54.572)
Depreciação / amortização	12.529	20
Ajuste (Reversão) de propriedade a valor realizável	15.209	33.362
Varição nos ativos e passivos operacionais		
Clientes	(8.166)	(3.516)
Outros créditos	79	(630)
Tributos a recuperar	(1)	(3)
Despesas antecipadas	33	(14)
Depósitos judiciais	58	(58)
Fornecedores	(636)	1.123
Obrigações tributárias	(142)	343
Adiantamento Clientes	43	4
Fluxo de caixa utilizado nas atividades operacionais	(26.450)	(23.941)
Atividades de investimento		
Adições à propriedade para investimento em andamento	(1.349)	(26.115)
Fluxo de caixa utilizado nas atividades de investimento	(1.349)	(26.115)
Atividades de financiamento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	3.650	-
Aumento de Capital Social	25.322	50.237
Fluxo de Caixa gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	28.972	50.237
Varição líquida dos fluxos de caixa	1.173	181
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	361	180
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.534	361
Varição líquida do caixa e equivalente de caixa	1.173	181

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Sapucaí S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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: N° 21/0023/2015. A Administração permanece empenhada na locação e aberta a uma possível venda do prédio, atualmente há 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, houve aumento na demanda por parte de inquilinos buscando realocação para redução de custos, bem como um aumento na 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).

O Companhia considerou as orientações da Orientação Técnica OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Propósito Geral, e desta forma, as informações relevantes próprias e consideradas mais relevantes das demonstrações financeiras e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

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

2.1. 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.

2.2. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram autorizadas para emissão pela Administração em 13 de julho 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 2022 e de 2021, caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários.

3.2. Contas a receber e 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) - 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 (2021: 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 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 desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os ativos não financeiros que tenham sido reduzidos ao valor recuperável são revisados para identificar uma possível reversão da provisão para perdas por impairment na data do balanço.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 tributárias) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada 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.

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, contas a receber 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 retêm 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

REC Sapucaí S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2022 e 2021 foi apurado mediante a divisão do prejuízo 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.

	2022	2021
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(45.456)	(54.572)
Quantidade média ponderada de ações emitidas	893.024.186	875.361.697
Prejuízo básico e diluído por ação – R\$	(0,05)	(0,06)

3.12. Novas normas, alterações e interpretações de normas

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
A serem introduzidas no CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
Alterações no CPC 26 – Definição de material	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

REC Sapucaí S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

4. Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão assim representados:

	2022	2021
Depósitos bancários	1.534	361
	1.534	361

5. Aluguéis a receber

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

	2022	2021
Aluguéis a receber (a)	8.858	3.517
Outros valores a receber	2.824	-
	11.682	3.517
Circulante	5.459	-
Não Circulante	6.223	-

(a) 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.

Os montantes a receber possuem os seguintes saldos acumulados de aluguéis a receber:

Período	Valores a receber
2023	5.459
2024	6.223
	11.682

6. Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 o saldo de propriedade para investimento está assim representado:

	2022	2021
Terreno	106.417	106.417
Edificações	513.470	523.567
Benfeitorias	86.946	86.946
Instalações/Benfeitorias	24.316	25.381
(-) Provisão para perdas no valor recuperável	(48.571)	(33.362)
	682.578	708.949

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

REC Sapucaí S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 fluxo de caixa descontado do imóvel considera o(s) contrato(s) de locação vigente até seu prazo de término e o valor unitário de locação obtido com base na comparação de mercado até o fim do período de análise. Neste momento, é considerada a saída do investimento por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade e aplicando a taxa de capitalização ("terminal capital rate"). Ou seja, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista.

As principais premissas estão descritas abaixo:

Denominação	Data-base	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância
Eco Sapucaí	31/12/2022	7,4%	9,8%	7%
	31/12/2021	7,81%	9,8%	7%

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi registrada provisão para perda no valor recuperável do imóvel de R\$ 15.209. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi registrada provisão para perda no valor recuperável do imóvel de R\$ 33.362.

O laudo de avaliação do imóvel foi elaborado pela Consult Engenharia e Avaliação Ltda. para as datas-bases de 31 de dezembro de 2022 e de 2021, sendo os mesmos emitidos em 10 de abril de 2023 e 03 de junho de 2022, 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.

A movimentação da propriedade para investimento e imobilizado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 está assim apresentada:

	Terrenos e edificações	Custos diretos	Total
<u>Custo</u>			
Em 1º de janeiro de 2022	716.930	25.381	742.311
Adições	80	1.269	1.349
Baixas	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2022	717.010	26.650	743.660
<u>Depreciação e impairment acumulados</u>			
Em 1º de janeiro de 2022	(33.362)	-	(33.362)
Depreciação anual	(10.177)	(2.334)	(12.511)
Provisão para perdas no valor recuperável (Nota 12)	(15.209)	-	(15.209)
Em 31 de dezembro de 2022	(58.748)	(2.334)	(61.082)
Valor contábil			
Em 31 de dezembro de 2021	683.568	25.381	708.949
Em 31 de dezembro de 2022	658.262	24.316	682.578

REC Sapucaí S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	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 <i>impairment</i> acumulados			
Em 1º de janeiro de 2021	-	-	-
Depreciação anual	-	-	-
Provisão para perdas no valor recuperável	(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>

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 2022, os custos diretos iniciais incorridos pela Companhia em função dos itens acima, na obtenção do contrato de arrendamento operacional, foram de R\$ 1.349 (2021 R\$ 25.381).

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:

	2022	2021
Fornecedores/Prestadores nacionais - Circulante	<u>1.050</u>	<u>1.686</u>
	<u>1.050</u>	<u>1.686</u>

REC Sapucaí S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

8. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2022 é representado por 921.004.367 (899.727.771 em 2021) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$ 0,96 por ação, totalmente integralizado em 2022, em 2021 5.661.327 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 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.

Descrição	2022	2021
Capital social subscrito	880.480	860.480
Capital social a integralizar	-	(5.322)
	880.480	855.158

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 2022 e 2021, a Companhia não distribuiu dividendos. A Administração não recebe nenhum tipo de remuneração.

9. 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:

	2022	2021
Receita de locação	5.341	3.517
PIS sobre aluguel	(406)	(268)
COFINS sobre aluguel	(88)	(58)
Amortizações de benfeitorias	(2.334)	-
Receita operacional líquida	2.513	3.191

REC Sapucaí S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

10. Custos

A composição dos custos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é conforme segue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Depreciação (a)	(10.177)	-
Total	(10.177)	-

(a) A depreciação do edifício e construções iniciou-se em janeiro de 2022, a partir da ocupação do imóvel.

11. Despesas gerais e administrativas por natureza

A composição das despesas gerais e administrativas em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é conforme segue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ocupação (a)	(3.077)	(6.430)
Utilidades e serviços	(9.493)	(5.282)
Serviços profissionais (a)	(8.323)	(4.407)
Propaganda e Publicidade	-	(4.554)
Outros	(1.346)	(1.210)
Total das despesas gerais e administrativas	(22.239)	(21.883)

(a) Despesa referente à algumas adaptações, manutenções e reparos tais como: ar-condicionado, manutenções com gesso/divisórias, elevadores, manutenções hidráulicas e elétricas para recepcionar o novo locatário.

12. Despesas tributárias

A composição das despesas em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é conforme segue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Outros impostos e taxas	(599)	(411)
IPTU	(2.291)	(2.079)
IOF	(19)	(26)
Total de despesas tributárias	(2.909)	(2.516)

13. Outras despesas operacionais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a rubrica é composta pela despesa de impairment decorrente da avaliação do valor recuperável da propriedade para investimento.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Provisão para perdas no valor recuperável (Nota 6)	(15.209)	(33.362)
Outras receitas	2.825	-
	(12.384)	(33.362)

REC Sapucaí S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14. Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 o saldo de prejuízo fiscal e da base de cálculo negativa de contribuição social é de R\$28.902 e R\$26.025, respectivamente, para os quais não há crédito tributário constituído.

15. Instrumentos financeiros

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

	2022	2021	Classificação
<u>Ativos financeiros</u>			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	1.534	361	Custo amortizado
Aluguéis a receber (Nota 5)	11.682	3.517	Custo amortizado
Outros créditos	556	634	Custo amortizado
<u>Passivos financeiros</u>			
Fornecedores (Nota 7)	1.050	1.686	Custo amortizado
Adiantamento de clientes	63	21	Custo amortizado

15.1. Análise de Sensibilidade

Para a elaboração da análise de sensibilidade de seus ativos e passivos financeiros a Companhia estabeleceu um cenário provável para cada saldo com base em indexadores de mercado, e estabeleceu cenários com deteriorações ou elevação de 25% e 50% sobre os saldos em 31 de dezembro de 2022. Conforme segue:

Indexador		Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
IPCA		2,81%	4,22%	5,62%	7,03%	8,43%

Ativos e passivos líquidos	Saldo líquido 2022	Cenário desfavorável		Cenário Provável	Cenário favorável	
		Variação 50%	Variação 25%		Variação 25%	Variação 50%
IPCA	8.858	249	373	498	622	747

REC Sapucaí S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Saldos no Balanço	Saldo em 2022	IPCA	Sem Indexador
Ativos			
Caixa e equivalentes de caixa	1.534	-	1.534
Clientes	11.682	8.858	2.824
Outros créditos	556	-	556
Total dos ativos com riscos financeiros		8.858	4.914
Passivos			
Fornecedores	(1.050)	-	(1.050)
Adiantamento de clientes	(63)	-	(63)
Total dos passivos com riscos financeiros		-	(1.113)
Ativos e Passivos Líquidos		8.858	3.801

15.2 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

REC Sapucaí S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2022 e de 2021 não houve transações entre partes relacionadas, empréstimos, 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 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 2022 e 2021.

18. Cobertura de seguros

As coberturas contratadas em 01.05.2022 a 01.05.2023 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:

<u>Valores em riscos</u>	<u>Importâncias seguradas</u>
RC Risco Operacional / RC Produtos Operações Completadas	48.830
R Nomeado e Operacional	832.524

19. Eventos Subsequentes

Em 14 de novembro de 2022, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi decidido aprovar aumento de capital social da companhia dos atuais R\$ 880.480 para R\$900.480 pertencentes 100% ao Hamal – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, cujo registro na JUCERJA ocorreu em 17 de janeiro de 2023.