

REC 2017
Empreendimentos.
e Participações VII
S.A.

**Demonstrações financeiras período
de 2 de dezembro (data da
constituição da companhia) a 31 de
dezembro de 2017**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras	8



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas da

REC 2017 Empreendimentos e Participações VII S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC 2017 Empreendimentos e Participações VII S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e a respectiva demonstração das mutações do patrimônio líquido para o período de 2 de dezembro de 2017 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2017, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC 2017 Empreendimentos e Participações VII S.A. em 31 de dezembro de 2017, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". 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.

Ênfase - Fase pré operacional

Conforme mencionado na nota explicativa 1 às demonstrações financeiras, a Companhia foi constituída em 2 de dezembro de 2017 e encontra-se em fase pré-operacional. Até que Companhia inicie suas atividades e passe a gerar recursos financeiros suficientes para a manutenção de suas operações, ela depende substancialmente do suporte financeiro de seu acionista controlador. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 14 de novembro de 2018

KPMG Auditores Independentes
CRC SP014428/O-6



Thiago Bragatto
Contador CRC 1SP234100/O-4

REC 2017 Empreendimentos e Participações VII S.A.

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2017

(Em Reais)

	Nota explicativa	31/12/2017		Nota explicativa	31/12/2017
Ativo			Passivo e patrimônio líquido		
Total do ativo circulante		<u>-</u>	Total do passivo circulante		<u>-</u>
Total do ativo não circulante		<u>-</u>	Total do passivo não circulante		<u>-</u>
			Capital Subscrito	4.a	100
			Capital a Integralizar	4.a	(100)
Total do ativo		<u><u>-</u></u>	Total do passivo e do patrimônio líquido		<u><u>-</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC 2017 Empreendimentos e Participações VII S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 2 de dezembro (data da constituição da companhia) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais)

	Capital social Subscrito	Capital social a Integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros	Resultado do período	Total Patrimônio Líquido
CONSTITUIÇÃO EM 02 DE DEZEMBRO DE 2017	<u>100</u>	<u>(100)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	<u>100</u>	<u>(100)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1 Contexto operacional

A Rec 2017 Empreendimentos e Participações VII S.A. foi constituída em 2 de dezembro de 2017, e em 29 de janeiro de 2017 alterou sua forma de constituição de sociedade de responsabilidade Ltda para sociedade anônima de capital fechado domiciliada na cidade de São Paulo, Brasil.

A Companhia tem como objeto social: (i) a compra e venda, administração e gerenciamento de bens imóveis; (ii) a locação de bens imóveis de sua propriedade para terceiros; (iii) participação em outras sociedades, civis ou comerciais, como sócia acionista ou quotista (holding); e (iv) a prática de demais atos correlatos ao seu objeto social.

A Companhia encontra-se em fase pré-operacional, e conta com o suporte financeiro de seu acionista controlador, principalmente através de adiantamentos para futuro aumento de capital.

2 Resumo das principais políticas contábeis

2.1 Base de preparação

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

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

A Diretoria autorizou a conclusão da preparação destas demonstrações financeiras em 14 de novembro de 2018.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo.

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.2 Novos pronunciamentos contábeis

IFRS 9 Financial Instruments (CPC 48 - Instrumentos Financeiros)

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

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

A Companhia realizou uma avaliação preliminar da adoção desta norma e neste primeiro momento, considerando que estão em fase pré-operacional não identificou alterações significativas nas demonstrações financeiras com relação a adoção do CPC 48. Durante o ano de 2018 será realizada uma nova avaliação com o objetivo de aferir todos os possíveis impactos desta norma. Adicionalmente a Companhia não possui operações de hedge em 31 de dezembro de 2017, portanto não gerando impactos com relação a esse assunto.

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

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

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

A Companhia realizou a avaliação da adoção do IFRS 15 e não haverá impacto significativo nas suas demonstrações financeiras, uma vez que, a companhia está em fase pré-operacional.

IFRS 16 Leases (CPC 06 R.2 Arrendamentos)

A IFRS 16 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

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

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

A Companhia efetuou a avaliação dos impactos em suas demonstrações financeiras, e concluiu que não haverá impactos significativos, uma vez que, a companhia está em fase pré-operacional.

3 Remuneração dos administradores

Não houve remuneração aos diretores da Companhia no exercício de 2017.

4 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2017, o capital social de R\$ 100,00 é representado por 100 ações ordinárias sem valor nominal.

	Quantidade de ações ON
HSI - Hemisfério Sul Investimentos S.A	99
HSI Participações LTDA	1
	<hr style="width: 100%; border: 1px solid black;"/> 100

Em 2 de dezembro de 2017, a Companhia foi constituída como sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com seu capital social de R\$ 100,00 a ser integralizado.

Em 29 de dezembro de 2017, a Administração deliberou pela transformação da empresa de limitada para uma Sociedade Anônima.

5 Eventos subsequentes

Em 12 de abril de 2018, a Companhia adquiriu o imóvel objeto da matrícula nº 422.305, do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo de São Paulo, possui a seguinte descrição (“Terreno”) localizado em parte da quadra formada pela Avenida das Nações Unidas, Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, Rua José Vicente Cavalheiro, Rua João Peixoto dos Santos e Rua Antônio de Oliveira, na Chácara Santo Antônio, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no qual está sendo desenvolvido um empreendimento imobiliário faseado, na modalidade de condomínio edilício, que corresponde a um conjunto de edificações de uso misto, composto por um condomínio máster e subdivido em 4 (quatro) subcondomínios setores, denominado “Condomínio Parque da Cidade”. A vendedora é proprietária da fração ideal de 29.8757% (vinte e nove vírgula oito sete cinco sete por cento) do Terreno (“Fração Ideal Setor B”). A Vendedora vende a Fração Ideal Setor B às Compradoras, nas proporções adiante referidas, transmitindo lhes toda a posse, direitos, domínio e ação que tinha e vinha exercendo sobre a Fração Ideal Setor B.

	Setor B	Valor da Aquisição	Correspondente
Rec 2017 VI	45,2672%	193.743.616	13,523893%
Rec 2017 VII	43,3973%	185.740.444	12,965262%
Rec 2017 IX	11,3355%	48.515.940	3,386564%
	<u>100,0000%</u>	<u>428.000.000</u>	<u>100,0000%</u>

As empresas pretendem realizar a construção do Empreendimento em conjunto, evitando esforços e investimentos com o objetivo certo e determinado de promover a implantação e construção integral do Empreendimento em até 30 (trinta) meses contados do início da construção.

Isto posto, têm, entre si, certo e ajustado, constituir o consórcio, na forma dos artigos 278 e 279 da Lei 6.404/76 (“LSA”) e, ainda observando-se as disposições da Instrução Normativa nº 06/2013 do Departamento de Registro Empresarial e Integração. O Consórcio será designado “Consórcio Construtor do Setor B do Parque da Cidade (“Consórcio”), constituído em 13 de junho de 2018.

A liderança do Consórcio será exercida pela REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A (“Consortiada Líder”), a quem competirá representa-lo perante terceiros, e à qual será devida qualquer taxa de administração.

Ainda, em 28 de agosto de 2018, foi firmado Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Notas Promissórias Comerciais, em Série Única, nos termos da Lei 6.385, de 07 de dezembro de 1976 (“Lei do Mercado de Valores Mobiliários), da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 566”), da 1ª Emissão Pública da Companhia no valor total de R\$ 130.191.900,00 entre a Companhia e o Banco BTG Pactual.

Em 06 de setembro de 2018 a operação foi efetivada e foram emitidas as 5 Notas Promissórias com vencimento em 05 de março de 2019.