

REC 2017
Empreendimentos e
Participações IX S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes

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

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos acionistas da REC 2017 Empreendimentos e Participações IX S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC 2017 Empreendimentos e Participações IX S.A. (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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, 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 IX S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

Conforme descrito na nota explicativa 2, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Determinamos que não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório de auditoria.

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.
- 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 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, 30 de março de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



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

REC 2017 Empreendimentos e Participações IX S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	31/12/19	31/12/18		Nota explicativa	31/12/19	31/12/18
Ativo circulante				Passivo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.731	159	Fornecedores	7	5.694	6.350
Outros Créditos		12	3	Nota promissória	8	-	34.869
Tributos a recuperar		20	2	Impostos e contribuições		85	71
				Adiantamento de clientes		544	59
Total do ativo circulante		1.763	164	Total do passivo circulante		6.323	41.349
				Passivo não circulante			
Ativo não circulante				Debentures	9	51.935	-
Imóveis a comercializar	6	104.311	74.129	Permuta	10	10.703	10.703
Total do ativo não circulante		104.311	74.129	Total do passivo não circulante		62.638	10.703
				Patrimônio líquido			
				Capital social	12.a	17.107	17.107
				Prejuízos acumulados		(1.906)	(1.596)
				Adiantamento para futuro aumento de capital	12.b	21.912	6.730
				Total do patrimônio líquido		37.113	22.241
Total do ativo		106.074	74.293	Total do passivo e do patrimônio líquido		106.074	74.293

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC 2017 Empreendimentos e Participações IX S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	<hr/>	
		2019	2018
Despesas operacionais			
Gerais e administrativas	13	(296)	(196)
Tributárias		-	(2)
Outras receitas ou despesas operacionais		(6)	-
		<hr/>	<hr/>
Lucro (Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		(301)	(198)
		<hr/>	<hr/>
Resultado financeiro	14		
Receitas financeiras		106	11
Despesas financeiras		(114)	(1.410)
		<hr/>	<hr/>
Prejuízo do exercício		(310)	(1.596)
		<hr/>	<hr/>

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

REC 2017 Empreendimentos e Participações IX S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	31/12/2019	31/12/2018
Prejuízo do exercício	<u>(310)</u>	<u>(1.596)</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício, líquido dos efeitos tributários	<u>(310)</u>	<u>(1.596)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC 2017 Empreendimentos e Participações IX S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Constiuição em 05 de janeiro de 2017		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Aumento de capital social	12.a	48.748	(48.748)	-	-
Redução de capital	12.a	(31.641)	-	-	(31.641)
Adiantamento para futuro aumento de capital	12.b	-	55.478	-	55.478
Prejuízo do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.596)</u>	<u>(1.596)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2018		<u>17.107</u>	<u>6.730</u>	<u>(1.596)</u>	<u>22.241</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital	12.b	-	15.182	-	15.182
Prejuízo do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(310)</u>	<u>(310)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019		<u>17.107</u>	<u>21.912</u>	<u>(1.906)</u>	<u>37.113</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC 2017 Empreendimentos e Participações IX S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	31/12/2019	31/12/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>(310)</u>	<u>(1.596)</u>
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo o caixa		
Despesas de juros sobre notas promissórias	-	925
Amortização de custos de captação de empréstimos	114	63
Variações nas contas de ativo e passivo		
Tributos a recuperar	(18)	(2)
Outros créditos	(9)	(3)
Fornecedores	(656)	6.350
Adiantamento de clientes	485	59
Obrigações fiscais	(327)	71
Imóveis a comercializar	(26.121)	(63.427)
Pagamento de juros sob Notas promissórias	(2.857)	-
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais	<u>(29.699)</u>	<u>(57.559)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de Notas promissórias	-	33.881
Pagamento de Notas promissórias	(34.007)	-
Captação de Debentures	50.096	-
Redução de capital	-	(31.641)
Adiantamentos para futuro aumento de capital	<u>15.182</u>	<u>55.478</u>
Caixa líquido gerado das atividades de financiamento	<u>31.271</u>	<u>57.718</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.572</u>	<u>159</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	159	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>1.731</u>	<u>159</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.572</u>	<u>159</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 IX S.A. foi constituída em 05 de dezembro de 2017, na forma de sociedade por ações, domiciliada na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 510 - 7º andar, na cidade de São Paulo, Brasil. A Companhia iniciou efetivamente suas atividades com a aquisição do projeto Parque da Cidade gleba B, em 19 de junho de 2018.

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. Sua atividade preponderante é a incorporação e construção de imóveis, isoladamente ou em conjunto com outras entidades.

Foi constituído em 13 de junho de 2018, o consórcio, na forma dos artigos 278 e 279 da Lei 6.404/76 (“Lei das SAs”) e, ainda observando-se as disposições da Instrução Normativa nº 06/2013 do Departamento de Registro Empresarial e Integração. O Consórcio foi designado “Consórcio Construtor do Setor B do Parque da Cidade (“Consórcio”).

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

A Companhia está realizando a construção do Empreendimento em conjunto, envidando 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 em 16 de julho de 2018.

Em 19 de junho de 2018, a Companhia adquiriu em conjunto à REC 2017 VI e REC 2017 VII, (na proporção de 11,3355%, 43,3973% e 45,2672% respectivamente) o imóvel objeto da matrícula nº 422.305, do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado 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”.

Em 06 de Setembro de 2018 a Companhia assinou com o BTG Pactual a emissão de Notas Promissórias no valor de R\$ 135.802 mil com vencimento em 05 de março de 2019. Na data do vencimento, aprovou junto ao credor a prorrogação do vencimento em 90 dias. Como parte do planejamento financeiro a Companhia tem firmado com o Banco BTG Pactual acordo firmado em 20 de julho de 2018 para emissão de debentures no valor de até R\$ 203.702 mil. A emissão das debentures ocorreu em 26 de julho de 2019.

Em decorrência do estágio inicial do empreendimento, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 310 (R\$ 1.596 em 31 de dezembro de 2018) durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e, conforme balanço patrimonial nessa data, o passivo circulante da Companhia excedeu o total do ativo circulante em R\$ 4.560 (R\$ 41.184 em 31 de dezembro de 2018). Os acionistas controladores se comprometem em prover o suporte financeiro necessário para permitir que a Companhia cumpra com suas obrigações enquanto for necessário.

2 Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em função do previsto na instrução da CVM 476 artigo 17. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47.

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.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 30 de março de 2020.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

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.

2.1 Novas normas aplicáveis a partir de 1º de janeiro de 2019

a. CPC 06 (R2) - Operações de Arrendamento Mercantil

O CPC 06 (R2) substitui as normas de arrendamento existentes incluindo o CPC 06 (R1) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A norma é efetiva para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019.

O CPC 06 (R2) 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 anterior, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos como arrendamentos financeiros ou arrendamentos operacionais.

A companhia não teve impactos nos valores de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 06 (R2), uma vez que a referida norma altera principalmente a contabilização dos contratos de locação para os arrendatários, sendo que a Companhia não possui contratos ativos na posição de locatário em 31 de dezembro de 2019.

b. ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro

A Interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 Tributos sobre o Lucro quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. Nessa circunstância, a entidade deve reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32 com base no lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando esta Interpretação. A Interpretação aborda especificamente o seguinte:

- (a) se a entidade deve considerar tratamentos fiscais incertos separadamente;
- (b) as premissas que a entidade deve elaborar sobre o exame de tratamentos fiscais por autoridades fiscais;
- (c) como a entidade deve determinar lucro tributável (prejuízo fiscal), base fiscal, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais; e
- (d) como a entidade deve considerar mudanças em fatos e circunstâncias.

A entidade deve determinar se deve considerar cada tratamento fiscal incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais outros tratamentos fiscais incertos, com base na abordagem que melhor estima a resolução da incerteza. A interpretação vigora para períodos anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019, mas são disponibilizadas determinadas isenções de transição.

A Companhia analisou o ICPC 22 e concluiu que não há impactos na adoção.

3 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. Adicionalmente, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota explicativa 6 – imóveis a comercializar: mensuração do ajuste para fins de *impairment*.

(i) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

4 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário.

4.1 Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras

(i) A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

- (a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia adotou o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 para a Companhia.

Os contratos de venda firmados entre a Companhia e promitentes compradores seguem modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras.

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”;

- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
 - Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporcão das unidades vendidas em construção;
 - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
 - As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.
- (c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.
- (d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.
- (ii) **Operações de permuta**
A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a conta de permutas no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos no item i) b) acima.

4.2 Caixa e equivalentes de caixa

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

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculo com base na taxa de juros até a data do balanço. Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas

incluídas em equivalentes de caixa. Os instrumentos são classificados como ativos ao valor justo por meio do resultado, conforme relacionado na nota 4.3.

4.3 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia compreendem os caixas e equivalentes de caixa, contas a receber e a pagar e debêntures.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descrevemos a seguir:

A Companhia classifica ativos e passivos financeiros não derivativos na seguinte categoria:

(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:

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

(ii) Ativos financeiros ao valor justo

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

(iii) Passivos financeiros ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, e outras contas a pagar, 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 desreconhecido (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.

4.4 Impairment de ativos financeiros

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

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

4.5 Imóveis a comercializar

(i) Formação do custo

Os imóveis prontos a comercializar, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno (que inclui operações de permuta descrita na nota explicativa nº 4.1 ii)), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

(ii) Segregação entre circulante e não circulante

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

4.6 Permuta

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida ao passivo. O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica "Receita com venda de unidades imobiliárias" pelos mesmos critérios da nota explicativa nº 4.1. i).

4.7 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

O ajuste a valor presente é calculado considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

O ajuste a valor presente é registrado no resultado na rubrica “Receita Líquida”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia não incorreu em vendas de seus imóveis por isso não há efeitos de ajustes a valor presente.

4.8 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

4.9 Fornecedores

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

4.10 Outros ativos e passivos (circulante e não circulante)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam 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.

4.11 Notas promissórias e debêntures

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles notas promissórias e debêntures, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

4.12 Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro real. 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.

4.13 Apuração do resultado

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

4.14 Adiantamento para futuro aumento de capital

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido, uma vez que há cláusulas contratuais de não cancelamento ou devolução. Os valores aportados pelos acionistas são registrados como adiantamento para futuro aumento de capital, e posteriormente integralizados ao capital social, através de atos societários. Os termos de integralização consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

4.15 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

5 Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2019	31/12/2018
Depósitos bancários de curto prazo	40	159
Aplicações financeiras (a)	1.691	-
	<u>1.731</u>	<u>159</u>

- (a) Referem-se a caixa, saldos bancários e aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) que são remunerados a taxa de 75% do CDI e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

6 Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis em construção) e terrenos, demonstrados a seguir:

	31/12/2019	31/12/2018
Terreno	60.932	60.932
Obra em andamento	39.204	13.197
Encargos capitalizados ao estoque (a)	4.175	-
Total	104.311	74.129

- (a) O saldo dos encargos capitalizados, representaram débitos de R\$ 1.903 referentes a encargos de Debêntures e R\$ 2.272 referentes a encargos de Notas Promissórias.

Estão substancialmente representados pelo custo de aquisição da fração da área denominada Gleba B, do empreendimento Parque da Cidade, na cidade de São Paulo, com o objetivo de desenvolver um empreendimento (torre office) com previsão de conclusão das obras em novembro de 2020, acrescido dos custos inerentes ao desenvolvimento e obtenção das licenças necessárias para o registro definitivo e andamento do empreendimento.

A Companhia efetuou a análise de recuperabilidade de estoque e não identificou nenhum fator que poderia reduzir o valor recuperável dos ativos supracitados. Adicionalmente, manteve o imóvel a comercializar classificado como ativo não circulante, uma vez que, não tem a intenção de comercializá-la nos próximos 12 meses.

7 Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2019 os saldos referem-se substancialmente a gastos com a construção dos Imóveis relacionados na nota 6 no valor de R\$ 4.534. O restante do saldo refere-se a custos com a operação da Companhia.

8 Nota Promissória

Descrição	31/12/2019	31/12/2018
Nota Promissória	-	34.869

Em 06 de setembro de 2018, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária dos acionistas da Companhia aprovando a emissão de 5 (cinco) notas promissórias comerciais, em série única, da 1ª (primeira) emissão da emissora, todas com valor nominal unitário de R\$ 6.801 (Seis milhões, oitocentos e um mil e trezentos reais) perfazendo o montante total de R\$ 34.006 (trinta e quatro milhões, sei mil e quinhentos reais), “Notas Comerciais”, vem no âmbito da distribuição pública, com esforços restritos, das Notas comerciais realizada nos termos da Instrução 476 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Em 28 de agosto de 2018, Companhia assinou com o Banco BTG Pactual S.A. o contrato de coordenação, colocação e distribuição pública com esforços restritos desta emissão pela Companhia.

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

A Nota Promissória Comercial terá como prazo de vencimento 180 dias corridos da Data de Emissão, vencendo-se todas elas na mesma data, sem prejuízo dos eventos de vencimento antecipado, conforme descrito na cláusula representativa da Nota Promissória Comercial e de resgate antecipado facultativo.

O Valor Nominal Unitário da Nota Comercial será atualizado monetariamente por 100,00% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia + 2,5%.

A Nota Promissória Comercial é garantida por fiança bancária do Banco Citibank S.A. e avais prestados pela REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A. e REC 2017 Empreendimentos e Participações VII S.A., respondendo as avalistas, de matineira irrevogável e irretratável, como devedoras solidárias e principais pagadoras, pelo cumprimento de todas as obrigações atinentes à Nota Comercial, assumidas pela Emissora, até sua plena liquidação.

Nota Promissória	31/12/2019	31/12/2018
Saldo inicial	34.869	-
Captação	-	34.007
Juros capitalizados	1.932	925
Custo de transação da captação		(126)
Amortização custo c/ transação	63	63
Pagamento	(36.864)	-
Saldo Final	-	34.869

Em 05 de maio de 2019, a Companhia firmou com o credor, a prorrogação do vencimento da Nota Promissória com vencimento original em 05 de março de 2019 por 90 dias e no dia 28 de maio de 2019, prorrogou novamente o vencimento para 30 de agosto de 2019

Em 16 de agosto de 2019 a Companhia realizou a liquidação das Notas Promissórias pelo valor de R\$ 36.864 através do acordo assinado com garantia firme junto ao banco BTG Pactual, para estruturação, coordenação e distribuição de debêntures. A emissão das Debêntures ocorreu no valor de R\$ 51.010.

9 Debêntures

Conforme nota 7 em 26 de julho de 2019 a Companhia assinou o Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em duas séries, para distribuição pública, com esforços restritos, pela Companhia.

A distribuição foi realizada nos termos da Instrução CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição que trata o artigo 19 da Lei ° 6.385 de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.

As Debêntures foram depositadas para distribuição no mercado primário no MDA – Modulo de Distribuição de Ativos e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários.

A emissão foi realizada em duas séries, sendo 42.508.125 Debêntures na Primeira Série e 8.501.625 Debêntures na Segunda Série, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada.

Os recursos obtidos pela Companhia por meio da integralização da Primeira Série foram destinados para realização do resgate antecipado total das Notas Promissórias descritas na Nota 7.

As Debêntures possuem vencimento em 30 de setembro de 2021 e não serão atualizadas monetariamente, contudo, sobre seu valor nominal incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia +2,95%.

As Debêntures são garantidas por:

- Alienação Fiduciária das frações ideais do Terreno de propriedade da Companhia, descrito na Nota 6.
- Avais prestados pela Rec 2017 Empreendimentos e Participações VII S.A e Rec 2017 Empreendimentos e Participações VI, respondendo as avalistas, de maneira irrevogável e irreatável, como devedoras solidárias e principais pagadoras, pelo cumprimento de todas as obrigações atinentes à Nota Comercial, assumidas pela Companhia, até sua plena liquidação.
- Direitos creditórios oriundos da venda do Subcondomínio Torre B1, em desenvolvimento pela Companhia, conforme descrito na nota 6, celebrado entre a Companhia e a BR Properties S.A. assinado em 12 de março de 2019 e aditado em 20 de março de 2019.

A Companhia possui determinadas obrigações decorrentes das Debêntures que podem causar o seu vencimento antecipado em caso de descumprimento, conforme segue:

- Decretação de falência ou pedido de recuperação judicial;
- Inadimplência bancária no valor superior a R\$ 1.000;
- Protestos de títulos no valor superior a R\$ 10.000;
- Não cumprimento de decisão judicial em valor superior a R\$ 5.000;
- Transformação da Companhia em sociedade limitada;
- Celebração pela coligada REC 2017 VI de aditamento ao Contrato de Venda da Torre Comercial 1 sem anuência dos Debenturistas;

A Companhia tem atendido todos os itens da cláusula e até a presente data está adimplente com todas elas.

Em 31 de dezembro de 2019 todas as obrigações foram atendidas.

Debêntures	31/12/2019
Captação	51.010
Juros incorridos	1.600
Custo c/ transação	(914)
Amortização custo de transação	239
Saldo Final	51.935

10 Permuta física

Em 19 de junho de 2018, a Companhia adquiriu em conjunto à Rec 2017 VI e Rec 2017 VII, (na proporção de 11,3355%, 43,3973% e 45,2672% respectivamente) fração ideal de 32,3234% do imóvel objeto da matrícula nº 422.305 do 11º Ofício de Registro de imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, no qual está sendo desenvolvido o um empreendimento imobiliário, na modalidade condomínio edifício, denominado Condomínio Parque da Cidade. Em contrapartida à aquisição da fração ideal do imóvel, a Companhia se obrigou a pagar o valor de R\$ 430.000 bem como entregar, em permuta 23.265 mil m² de área privativa, na mesma proporção de sua participação (11,3355%) que totaliza 2.637 m², representados pelo montante de R\$ 10.703.

11 Remuneração dos administradores

Não houve remuneração aos diretores da Companhia no exercício de 2019.

12 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o capital social é de R\$ 17.107 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

	Quantidade de ações ON
HSI V Real Estate - Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia	17.107.244
HSI Participações Ltda.	<u>1</u>
	<u>17.107.245</u>

Em 06 de setembro de 2018, por meio de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi aprovado a redução do capital social, mediante ao cancelamento de 31.640.517 ações ordinária e nominativas e sem valor nominal, as quais estavam apenas subscritas e integralizadas, no montante de R\$ 31.641, por seus acionistas.

Em 16 de agosto de 2018, por meio de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social, mediante a emissão de 47.747.762 ações ordinária e nominativas e sem valor nominal, um aumento no montante de R\$ 48.748, por seus acionistas.

Em 14 de outubro de 2019, os Acionistas assinaram Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças com a BR Properties S.A. (“Compradora”) referente a venda das ações da Companhia, a qual se efetivará com a transferências das ações assim que for cumpridas todas as condições precedentes do contrato, sendo a principal delas, a conclusão empreendimento existente na Companhia.

b. Adiantamento para futuro aumento de capital

Refere-se a aportes efetuados pelo acionista HSI V Real Estate Fundo de Investimento em Particip. Multiestratégia conforme instrumento particular de contrato de adiantamento para futuro aumento de capital, assinados durante o exercício de 2019, que serão integralizados em ações da Comapnhia durante o exercício de 2020 convertidos em quantidade fixas de cotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) por cota, totalizando 21.912.000 novas ações.

13 Despesas gerais e administrativas

	31/12/2019	31/12/2018
Publicações	(44)	(45)
Serviços contábeis	(48)	(57)
Serviços advocatícios	(15)	(34)
Emolumentos	(114)	-
Consultoria empresarial	(55)	-
Outras despesas	(20)	(60)
	(296)	(196)

14 Receitas e despesas financeiras

	31/12/2019	31/12/2018
Despesa financeira		
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	(925)
Outras despesas financeiras	(114)	(485)
	(114)	(1.410)
Receitas financeiras		
Receitas com aplicações financeiras	106	11
	106	11

15 Instrumentos financeiros

A Administração da Companhia determina a classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos no momento do seu reconhecimento inicial de acordo com o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas respectivas características de fluxos de caixa contratuais, presentes no IFRS 9/CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

a. Hierarquia de valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Demonstramos abaixo os valores justos dos ativos e passivos financeiros, os quais estão todos classificados no “Nível 1” de hierarquia do valor justo versus os saldos contábeis:

- Caixa e equivalente de caixa (nota explicativa 5)

b. Instrumentos financeiro por categoria

	31/12/2019	31/12/2018	Classificação
Ativos financeiros:			
Caixa e equivalente de caixa	1.691		- Valor justo por meio do resultado
Passivos financeiros:			
Fornecedores (nota 7)	5.694	6.350	Custo amortizado
Nota promissória (nota 8)	-	34.869	Custo amortizado
Debêntures (nota 9)	51.935		- Custo amortizado
Obrigações tributárias	85	71	Custo amortizado

(i) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não designa derivativos (*swaps* de taxa de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de *hedge* de valor justo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 e não possui saldos em aberto referentes a esses instrumentos nessas datas.

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia não divulgou os valores justos para instrumentos financeiros, uma vez que apenas os valores de aplicações financeiras são próximos dos valores justos. Pois, os demais instrumentos os valores são marcados a curva.

16 Gestão de riscos

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

(i) Risco de crédito

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais.

Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. O ativo da Companhia está em fase inicial de desenvolvimento, sendo que sua comercialização ainda não foi iniciada, o risco em questão atualmente não existe.

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

	31/12/2019	31/12/2018
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 5)	1.731	159
	1.731	159

A Companhia possui ‘Caixa e equivalentes de caixa’ em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

A Companhia possui ‘Caixa e equivalentes de caixa’ em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

(ii) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Menos de 1 ano	Mais de 1 ano
Em 31 de dezembro de 2018		
Fornecedores	6.350	-
Notas promissórias	34.869	-
Permuta	-	10.703
Em 31 de dezembro de 2019		
Fornecedores	5.694	-
Debêntures	-	51.935
Permuta	-	10.703

(iii) Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

(iv) Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	31/12/2019	31/12/2018
Ativos financeiros		
Caixa e equivalente de caixa	1.731	159
Passivos financeiros		
Notas promissórias	-	(34.869)

	31/12/2019	31/12/2018
Debêntures	(51.935)	-
Ativos e passivos financeiros, líquidos	(50.204)	(34.710)

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros

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

Instrumentos	Indexador	Exposição	Cenário	Aumento de índice em 25%	Aumento de índice em 50%
	Taxa CDI		5,96%	7,45%	8,94%
Ativo financeiro			Rendimento Anual	Rendimento Anual	Rendimento Anual
Aplicações financeiras	75% CDI	R\$ 1.691	R\$ 76	R\$ 94	R\$ 113
Passivo financeiro			Juros Anual	Juros Anual	Juros Anual
Debêntures	100% CDI+ 2,95%	R\$ 51.935	R\$ 3.095	R\$ 3.869	R\$ 4.643

17 Contingências

A administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado ou divulgado em 31 de dezembro de 2019.

18 Partes relacionadas

A Companhia não efetuou transações com partes relacionadas.

19 Imposto de renda e contribuição social

Conciliação da alíquota de imposto efetiva

	31/12/2019	31/12/2018
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(310)	(1.597)
Alíquota nominal - %	34%	34%
Impostos - nominais	105	543
Efeitos tributários sobre:		
Juros pagos a terceiros	(0)	-
Prejuízo fiscal do exercício para o qual não foi constituído ativo fiscal diferido	(105)	(543)
Imposto de renda e contribuição social	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-

20 Eventos Subsequentes

Em fevereiro, o acionista HSI V Real Estate - Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia aportou R\$ 2.520 por meio de instrumento de adiantamento para futuro aumento de capital.

Subsequentemente ao encerramento do exercício de 2019, uma pandemia relacionada ao COVID-19 foi declarada. A pandemia representa um fator de risco de mercado, incluindo incerteza nos mercados imobiliários. A Companhia continuará monitorando as condições de mercado à medida que as informações estiverem disponíveis e avaliando os possíveis impactos, se houver, sobre o valor de seus investimentos imobiliários.
