

REC 2017  
Empreendimentos  
e Participações VII  
S.A.

**Demonstrações financeiras de 31  
de dezembro de 2018 e período de  
02 de dezembro (data de  
constituição da Companhia) a 31 de  
dezembro de 2017**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanço patrimonial</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações do Resultado do Período</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações do Resultado Abrangente</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos Fluxos de Caixa</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



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 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 2018 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 VII S.A em 31 de dezembro de 2018, 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.

### 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.

### Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião

sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

Valor realizável líquido dos estoques	
Veja a Nota 2.5, 2.7 e 4 das demonstrações financeiras	
Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>De acordo com o CPC 16 - Estoques, os estoques devem ser mensurados pelo valor de custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor.</p> <p>A determinação do valor realizável líquido desses ativos leva em consideração premissas suportadas nas condições de mercados existentes, tais como, projeção de receitas futuras, taxa de desconto, custos a incorrer, entre outros. A definição dessas premissas envolve um alto grau de julgamento da Companhia e qualquer alteração das mesmas pode impactar significativamente a estimativa do valor realizável líquido dos estoques.</p> <p>Como consequência consideramos esse assunto como relevante para a nossa auditoria.</p>	<p>Realizamos, entre outros, os seguintes procedimentos:</p> <p>Comparamos o valor realizável líquido dos estoques, mensurado internamente pela Companhia, com o valor contábil.</p> <p>Com suporte técnico de nossos especialistas em finanças corporativas, verificamos a metodologia de avaliação, cálculos matemáticos e a consistência dos dados e premissas adotadas pela Administração para determinação do valor realizável líquido dos estoques.</p> <p>Verificamos também as divulgações relacionadas.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o valor do estoque e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto..</p>

## 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.
- 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 4 de junho de 2019

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



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

**Rec 2017 Empreendimentos e Participações VII S.A**

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

*(Em milhares de Reais)*

	Nota explicativa	31/12/2018	31/12/2017		Nota explicativa	31/12/2018	31/12/2017
Ativo				Passivo			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.033	-	Fornecedores		24.294	-
Outros créditos		8	-	Nota promissória	5	133.513	-
Tributos a recuperar		5	-	Impostos e contribuições		268	-
				Adiantamento de clientes		228	-
Total do ativo circulante		<u>1.046</u>	-	Total do passivo circulante		<u>158.303</u>	-
Não Circulante				Não Circulante			
Estoques	4	283.799	-	Permuta física	6	40.974	-
Total do ativo não circulante		<u>283.799</u>	-	Total do passivo não circulante		<u>40.974</u>	-
				Patrimônio líquido			
				Capital social	8	65.495	-
				Prejuízos acumulados		(5.692)	-
				Adiantamento para futuro aumento de capital		25.765	-
				Total do patrimônio líquido		<u>85.568</u>	-
Total do ativo		<u><u>284.845</u></u>	-	Total do passivo e do patrimônio líquido		<u><u>284.845</u></u>	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Rec 2017 Empreendimentos e Participações VII S.A

## Demonstrações dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 02 de dezembro (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2017.

*(Em milhares de reais)*

	Nota explicativa	2018	2017
Despesas operacionais			
Gerais e administrativas	9	(372)	-
Tributárias		(5)	-
		<hr/>	<hr/>
Lucro (Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		(377)	-
		<hr/>	<hr/>
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	10	42	-
Despesas financeiras	10	(5.357)	-
		<hr/>	<hr/>
Prejuízo do exercício		(5.692)	-
		<hr/>	<hr/>

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



## Rec 2017 Empreendimentos e Participações VII S.A

### Demonstrações de resultados abrangentes

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 02 de dezembro (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2017.

*(Em milhares de Reais)*

	31/12/2018	31/12/2017
Prejuízo do exercício	<u>(5.692)</u>	<u>-</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício, líquido dos efeitos tributários	<u><u>(5.692)</u></u>	<u><u>-</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Rec 2017 Empreendimentos e Participações VII S.A

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 02 de dezembro (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2017.

*(Em milhares de Reais)*

	Nota explicativa	Capital social	Prejuízos acumulados	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total do patrimônio líquido
Constiuição em 05 de janeiro de 2017		-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2017		-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	212.393	212.393
Aumento de capital social	8.a	186.628	-	(186.628)	-
Redução de capital	8.a	(121.134)	-	-	(121.134)
Prejuízo do exercício		-	(5.692)	-	(5.692)
Saldo em 31 de dezembro de 2018		65.494	(5.692)	25.765	85.567

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Rec 2017 Empreendimentos e Participações VII S.A

### Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 02 de dezembro (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2017.

(Em milhares de Reais)

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<u>(5.692)</u>	<u>-</u>
<b>Ajustes de receitas e despesas não envolvendo o caixa</b>		
Despesas de juros sobre notas promissórias	3.541	-
Amortização de custos de captação de empréstimos	203	-
<b>Variações nas contas de ativo e passivo</b>		
Tributos a recuperar	(5)	-
Outros créditos	(8)	-
Estoques	(242.824)	-
Fornecedores	24.294	-
Adiantamento de clientes	228	-
Obrigações fiscais	<u>268</u>	<u>-</u>
<b>Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais</b>	<u><b>(219.995)</b></u>	<u>-</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Notas promissórias	129.769	-
Redução de Capital	(121.134)	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	<u>212.393</u>	<u>-</u>
<b>Caixa líquido gerado das atividades de financiamento</b>	<u><b>221.028</b></u>	<u>-</u>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><b>1.033</b></u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>1.033</u>	<u>-</u>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><b>1.033</b></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 05 de fevereiro de 2018 alterou sua forma de constituição de sociedade de responsabilidade Ltda para sociedade anônima de capital fechado domiciliada na Avenida Juscelino Kubitschek, 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.

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 (“Consoiciada 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 IX, (na proporção de 43,3973%, 45,2672% e 11,3355% 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\$130.192 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/ CRI no valor de até R\$ 195.288. A emissão acontecerá até o dia 06 de junho de 2019.

Em decorrência do estágio inicial do empreendimento, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 5.692 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e, conforme balanço patrimonial nessa data, o passivo circulante da Companhia excedeu o total do ativo circulante consolidado em R\$ 157.256 mil. 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, 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 emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 4 de junho de 2019.

### **a. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor.

### **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.

### **c. 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 da Companhia.

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 na nota explicativa 5.

## **2.1 Adoção inicial dos CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente e CPC - 48 Instrumentos Financeiros**

Este é o primeiro conjunto de demonstrações financeiras anuais no qual o CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente e o CPC 48 - Instrumentos Financeiros foram aplicados.

A Companhia aplicou inicialmente o CPC 47 e CPC 48 a partir de 1º de janeiro de 2018.

Uma série de outras novas normas também entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018, mas não afetaram as demonstrações financeiras da Companhia.

Devido aos métodos de transição escolhidos pela Companhia na aplicação dessas normas, as informações comparativas dessas demonstrações financeiras não foram reapresentadas para refletir os requerimentos das novas normas.

A Companhia não teve impactos nos valores de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 47 e 48.

#### **a) CPC 47 - Receita de contrato com cliente**

O CPC 47 estabelece uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida e por quanto a receita é mensurada. Ele substituiu o CPC 30 Receitas, o CPC 17- Contratos de Construção e interpretações relacionadas. De acordo com o CPC 47, a receita é reconhecida quando o cliente obtém o controle dos bens ou serviços. Determinar o momento da transferência de controle em um momento específico no tempo ou ao longo do tempo, requer julgamento.

#### **b) CPC 48 - Instrumentos Financeiros**

O CPC 48 estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Esta norma substituiu o CPC 38 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

##### **(i) Classificação e mensuração de ativos financeiros e passivos financeiros**

O CPC 48 contém três principais categorias de classificação para ativos financeiros:

mensurados ao custo amortizado, VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) e VJR (valor justo por meio do resultado). A classificação de ativos financeiros de acordo com o CPC 48 é geralmente baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. O CPC 48 elimina as categorias antigas do CPC 38 de títulos mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda.

##### **(ii) Impairment de ativos financeiros**

O CPC 48 substituiu o modelo de 'perdas incorridas' da IAS 39 por um modelo de 'perdas de crédito esperadas - PCE'. O novo modelo de redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, ativos de contratos e instrumentos de dívida mensurados ao VJORA, mas não a investimentos em instrumentos patrimoniais. Nos termos do CPC 48, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que no CPC 38.

### **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.

## **2.2 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos em 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, cálculo 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.

### 2.3 Instrumentos financeiros

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 e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento***

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a entidade se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, A Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) ***Ativos financeiros não derivativos - mensuração***

*Custo amortizado*

Um ativo financeiro é mensurado como custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado pelo 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.

(iii) ***Passivos financeiros não derivativos - mensuração***

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, credores por aquisição de imóveis, 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.

## **2.4 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.

## **2.5 Estoque**

Avaliados pelo custo de aquisição, adicionados dos custos incorridos com o desenvolvimento dos projetos e aprovações junto aos órgãos da administração pública, que não excede ao seu valor líquido realizável.

A classificação entre circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa do prazo de lançamento do empreendimento imobiliário, quando se dará início à comercialização. A Administração revisa periodicamente a estimativa do lançamento.

## **2.6 Permuta**

A permuta de terreno tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias. O terreno adquirido pela Companhia é registrado pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida no passivo.

## **2.7 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.

## **2.8 Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados 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.

## **2.9 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.

## **2.10 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.

## **2.11 Apuração do resultado**

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

## **2.12 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.

## **2.13 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).

## **2.14 Novos pronunciamentos contábeis (ainda não adotado)**

### ***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.

### 3 Caixa e Equivalentes de Caixa

	<b>31/12/2018</b>
Depósitos bancários de curto prazo	<u>1.033</u>

### 4 Estoques

<b>Estoque em andamento</b>	<b>31/12/2018</b>
Terreno	<u>233.275</u>
Obras em andamento	<u>50.523</u>
<b>Total do estoque</b>	<u><b>283.799</b></u>

Estão substancialmente representados pelo custo de aquisição de 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), 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.

### 5 Nota Promissória

	<b>31/12/2018</b>
Nota promissória	<u>133.513</u>

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\$ 26.038 (Seis milhões, oitocentos e um mil e trezentos reais) perfazendo o montante total de R\$ 130.192 (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 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 da 1ª emissão de nota comercial da Companhia.

A Nota Promissória foi depositada para distribuição no mercado primário no MDA - Módulo 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 cártula representativa da Nota Comercial e de resgate antecipado facultativo.

O Valor Nominal Unitário da Nota Comercial não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário da Nota Comercial incidirão juros remuneratórios correspondentes a 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 avais prestados pela Rec 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A e Rec 2017 Empreendimentos e Participações VII, respondendo as avalistas, de matineira irrevogável e irretroatável, como devedoras solidárias e principais pagadoras, pelo cumprimento de todas as obrigações atinentes à Nota Comercial, assumidas pela Emissora, até sua plena liquidação.

<b>Nota Promissória</b>	<b>2018</b>
Captação	130.192
Juros resultado	3.541
Custo c/ transação	(423)
Amortização Custo c/ transação)	203
Saldo Final	133.513

## **6 Permuta física**

Em 19 de junho de 2018, a Companhia adquiriu em conjunto a Rec 2017 VI e Rec 2017 IX, (na proporção de 43,3973%, 45,2672% e 11,3355% 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 um empreendimento imobiliário na modalidade condomínio edilício, 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 m² de área privativa, na mesma proporção de sua participação (43,3973%) que totaliza 10.096 m², representada pelo montante de R\$ 40.974.

## **7 Remuneração dos administradores**

Não houve remuneração aos diretores da Companhia no exercício de 2018.

## **8 Patrimônio líquido**

### **a. Capital social**

Em 31 de dezembro de 2018, o capital social de R\$ 65.494 é representado por 65.493.805 ações ordinárias sem valor nominal.

	<b>Quantidade de ações ON</b>
HSI V Real Estate - Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia	65.493.804
HSI Participações LTDA	1
	<b><u>65.493.805</u></b>

Em 02 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.

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 186.627.579 ações ordinária e nominativas e sem valor nominal, um aumento no montante de R\$ 186.628, por seus acionistas.

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 121.133.874 ações ordinária e nominativas e sem valor nominal, as quais estavam apenas subscritas e integralizadas, no montante de R\$ 121.134, por seus acionistas.

**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 2018, que serão integralizados em cotas da sociedade durante o exercício de 2019 convertidos em quantidade fixas de cotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) por cota, totalizando 25.764.976 novas ações.

**9 Despesas gerais e administrativas**

	<b>31/12/2018</b>
Publicações	(45)
Emolumentos	(9)
Serviços advocatícios	(129)
Serviços contábeis e de auditoria	(79)
Consultoria técnica	(62)
Outras despesas	(48)
<b>Total</b>	<b><u>(372)</u></b>

**10 Receitas e despesas financeiras**

	<b>31/12/2018</b>
<b>Despesa financeira</b>	
Juros sobre Notas Promissórias	(3.541)
Amortização de custo de empréstimos	(203)
Comissão Fiança	(1.413)
Outras despesas financeiras	(199)
<b>Total Despesas Financeiras</b>	<b>(5.356)</b>
<b>Receitas financeiras</b>	
Receitas com aplicações financeiras	42
<b>Total Receitas Financeiras</b>	<b><u>42</u></b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b><u>(5.314)</u></b>

## 11 Instrumentos financeiros

O efeito da aplicação inicial do CPC 48 nos instrumentos financeiros da Companhia está descrito na Nota explicativa 7. Devido ao método de transição escolhido, temos os seguintes efeitos:

### (a) Classificação dos instrumentos financeiros

Todas as operações com instrumentos financeiros estão integralmente registradas e, de acordo com a avaliação da Administração, não há outras classificações possíveis para os instrumentos financeiros da Companhia, além da classificação pelo custo amortizado.

Os instrumentos financeiros da Companhia, em 31 de dezembro de 2018 e 2017, são os seguintes:

	2018	2017	Nova classificação de acordo com o CPC 48/IFRS 9
Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado			
Fornecedores	(24.294)	-	Custo amortizado
Nota promissória (nota 10)	(133.513)	-	Custo amortizado
Obrigações tributárias	(267)	-	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 durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 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 seus valores contábeis são razoavelmente próximos de seus valores justos.

## 12 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

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.

Para minimizar esse risco, já na fase de cotação dos contratos de locação ou venda, os clientes são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os locatários/ compradores estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, adicionalmente a Companhia retoma o ativo e retoma o espaço para futuras novas locações/ vendas, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

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.

As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada nos últimos sete anos. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão do Grupo sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis.

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.

	<b>Menos de 1 ano</b>
<b>Em 31 de Dezembro de 2018</b>	
Fornecedores	(24.294)
Nota promissória (Nota 5)	(133.513)

A Companhia prorrogou o vencimento da NP em 90 dias e deve emitir debentures (conforme descrito nas notas explicativas 1 e 15) para captação de recursos.

**(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.

A Companhia utiliza derivativos para gerenciar riscos de mercado. Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pelo Comitê de Gerenciamento de Risco.

**(iv) Análise de sensibilidade**

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

<b>Instrumentos</b>	<b>Indexador</b>	<b>Exposição</b>	<b>Cenário</b>	<b>Aumento de índice em 25%</b>	<b>Aumento de índice em 50%</b>
	Taxa CDI		6,40%	8,00%	9,60%
<b>Passivo financeiro</b>			<b>Juros Anual</b>	<b>Juros Anual</b>	<b>Juros Anual</b>
Nota promissória	100% CDI+ 2,5%	R\$ 133.513	R\$ 8.545	R\$ 10.681	R\$ 12.817

### **13 Contingências**

A administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado ou divulgado em 31 de dezembro de 2018.

### **14 Partes relacionadas**

A Companhia não efetuou transações com partes relacionadas.

### **15 Eventos Subsequentes**

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. A Companhia tem acordo assinado com garantia firme junto ao banco BTG Pactual, para estruturação, coordenação e distribuição de debêntures/ CRI em montante de até R\$ 195.283 mil, com previsão de emissão em junho de 2019.

\*\*\*\*\*