

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2020 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Diretores da
IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da IBC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da IBC Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, 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.

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 e 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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

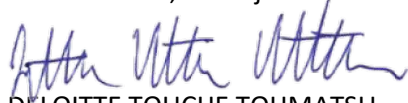
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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 a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2022



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8 "F" RJ



Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC nº 1 RJ 081401/O-5

IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>		<u>Notas</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<u>ATIVO</u>				<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>			
<u>CIRCULANTE</u>				<u>CIRCULANTE</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	616	-	Valores a pagar - aquisição de estoques	7	-	170.625
Outros ativos		1.477	-	Fornecedores		500	-
Total do ativo circulante		<u>2.093</u>	<u>-</u>	Impostos e contribuições	8	490	-
				Contas a pagar com sociedades ligadas	15	109.000	-
				Total do passivo circulante		<u>109.990</u>	<u>170.625</u>
<u>NÃO CIRCULANTE</u>				<u>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>			
Estoques - Imóveis a comercializar	6	186.482	170.625	Capital social	10	78.158	-
Total do ativo não circulante		<u>186.482</u>	<u>170.625</u>	Reserva de lucros	10	427	-
				Total do patrimônio líquido		<u>78.585</u>	<u>-</u>
<u>TOTAL DO ATIVO</u>		<u><u>188.575</u></u>	<u><u>170.625</u></u>	<u>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>		<u><u>188.575</u></u>	<u><u>170.625</u></u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
E PARA O PERÍODO DE 12 DE JULHO DE 2019 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2020	Período de 12/07/2019 a 31/12/2019
RECEITA DE ALUGUEIS	11	1.441	-
LUCRO BRUTO		<u>1.441</u>	<u>-</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas gerais e administrativas	12	(545)	-
Receitas financeiras	13	22	-
Despesas financeiras		<u>(1)</u>	<u>-</u>
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		917	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	8	(490)	-
LUCRO DO EXERCÍCIO/ PERÍODO		<u><u>427</u></u>	<u><u>-</u></u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
E PARA O PERÍODO DE 12 DE JULHO DE 2019 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2020</u>	<u>Período de 12/07/2019 a 31/12/2019</u>
LUCRO DO EXERCÍCIO/ PERÍODO	427	-
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO/ PERÍODO	<u>427</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMONIO LIQUIDO PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
E PARA O PERÍODO DE 12 DE JULHO DE 2019 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social			Reservas de lucros		Lucros	Total
		Subscrito	A integralizar	Capital realizado	Legal	Investimento e capital de giro	Acumulados	
SALDOS EM 12 DE JULHO DE 2019		-	-	-	-	-	-	-
Ações a integralizar		1	(1)	-	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		1	(1)	-	-	-	-	-
Integralização de ações por cessão de crédito	10	7.018	-	7.018	-	-	-	7.018
Integralização de ações	10	71.139	1	71.140	-	-	-	71.140
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	427	427
Constituição de reserva legal	10	-	-	-	21	-	(21)	-
Constituição de reserva de investimento e capital de giro	10	-	-	-	-	406	(406)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		78.158	-	78.158	21	406	-	78.585

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
E PARA O PERÍODO DE 12 DE JULHO DE 2019 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2020	Período de 12/07/2019 a 31/12/2019
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro líquido do exercício/período		427	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Outros ativos		(1.477)	-
Custos incorridos - estoques	6	(13.260)	-
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores		500	-
Valores a pagar - aquisição de estoques	7	(166.204)	-
Impostos e contribuições	8	490	-
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>(179.523)</u>	<u>-</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS			
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		<u>-</u>	<u>-</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS			
Integralização no período	10	71.139	-
Recebimento decorrente de mútuo	15	109.000	-
Caixa gerado pelas atividades de financiamentos		<u>180.139</u>	<u>-</u>
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u><u>616</u></u>	<u><u>-</u></u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
Saldo no início do exercício/ período		<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo no fim do exercício/ período		<u><u>616</u></u>	<u><u>-</u></u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais – R\$, exceto se indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A IBC Empreendimentos e Participações S.A (“Companhia” ou “IBC”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, foi constituída em 29 de julho de 2019 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (holding). A IBC possui uma filial localizada na cidade de Barueri, Estado de São Paulo. Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

O IBC Fundo de Investimento Imobiliário (“FII” ou “Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado e destinado, exclusivamente, a investidores profissionais, detém 100% das ações da Companhia. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 18 de fevereiro de 2014, e iniciou suas operações em 23 de dezembro de 2019, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como “híbrido de gestão ativa”, por se destinar tanto à obtenção de ganho de capital como ao desenvolvimento para renda.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, pronunciamentos, orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, conforme descritos nas práticas contábeis a seguir.

A Companhia preparou essas demonstrações financeiras com base no pressuposto de que continuará em operação futura. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvida significativa sobre a continuidade da Companhia.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R\$ e foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As principais políticas contábeis adotadas estão descritas a seguir.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.4. Estoques

Os imóveis em estoques são representados por terreno incluindo galpão edificado que será revitalizado em conjunto com a construção e desenvolvimento de projetos imobiliários logísticos, com o objetivo de venda imobiliária. Nesse cenário, apesar da Companhia possuir galpão edificado e com contrato de aluguel em andamento, essa atividade empresarial visa apenas a maximização do valor dos imóveis no momento da venda, considerando que os ganhos com aluguéis não são significativos em relação aos ganhos sobre a venda dos imóveis, o que corrobora com a intenção estratégica e modelo de negócio da Companhia no curso ordinário de seu negócio.

Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias logísticas são registrados pelo custo histórico e incorrido de aquisição e construção que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis conforme o CPC 16 (R1) - Estoques.

O valor realizável líquido dos estoques é apurado conforme, CPC 16 (R1), no qual, o valor contabilizado em estoques é efetuado pelo valor de custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor.

2.5. Custos de empréstimos e financiamentos

A Companhia adota como política capitalizar os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição e construção dos imóveis qualificados e classificados contabilmente como estoques.

Ativo qualificável é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos conforme CPC 20 (R1)

Os custos de empréstimos que a Companhia considera são os juros e outros custos que incorrem em conexão com o empréstimo de recursos. De acordo com a CPC 20 (R1), os custos de empréstimos incluem:

- Encargos financeiros calculados com base no método da taxa efetiva de juros, como descrito no CPC 08 – Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários e no CPC 48 – Instrumentos Financeiros.
- Variações cambiais decorrentes de empréstimos em moeda estrangeira, na extensão em que elas sejam consideradas como ajuste, para mais ou para menos, do custo dos juros.

Outros custos de empréstimos devem ser reconhecidos como despesa.

2.6 Provisões para riscos

As provisões para processos de naturezas cíveis, trabalhista, previdenciária e fiscal objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base na melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando o risco e incerteza nas opiniões do Departamento Jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas dos balanços.

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

2.7. Impostos

2.7.1. Impostos correntes

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício. A Companhia adota, como regime de tributação, o lucro real.

2.8. Receita

Receita de aluguel

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais dos imóveis são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil.

2.9. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantido para negociação, ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Companhia não transfere ou retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia

pode ter que pagar. Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Companhia baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Companhia contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente, ou parte dele, como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

3. NORMAS E INTERPRETAÇÕES NOVAS E REVISADAS

3.1 Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor:

A partir de 1º de janeiro de 2020, estão vigentes os seguintes pronunciamentos contábeis, sem impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia:

- CPC 00 (R2) Estrutura conceitual para relatório financeiro (conceptual framework).

- Revisão anual do CPC nº 14/2019: alterações nos pronunciamentos decorrentes da revisão do CPC 00, alteração na definição de negócios no CPC 15 (R1) / IFRS 3 e alteração da definição de materialidade no CPC 26 (IAS 1) e no CPC 23 (IAS 8).
- Revisão anual do CPC nº 15/2020: alterações nos Pronunciamentos Técnicos CPC 38 (revogado a partir de 1º de janeiro de 2018) / IAS 39, CPC 40 (R1) / IFRS 7 e CPC 48 / IFRS 9, em decorrência da “reforma da taxa de juros de referência”.
- Revisão anual do CPC nº 16/2020: alterações no Pronunciamento Técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16, referentes a benefícios relacionados à Covid-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento.

3.2. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2020:

A partir de 1º de janeiro de 2021, estarão vigentes as alterações nos seguintes pronunciamentos:

- (i) Revisão anual do CPC nº 17/2020 com alteração nos pronunciamentos: CPC 06 (R2) / IFRS 16, CPC 11 / IFRS 4, CPC 38 (revogado a partir de 1º de janeiro de 2018) / IAS 39, CPC 40 (R1) / IFRS 7 e CPC 48 / IFRS 9 em decorrência da definição do termo “Reforma da Taxa de Juros de Referência – Fase 2”.
- (ii) CPC 25 / IAS 37: especificação sobre custos para cumprir contrato oneroso.
- (iii) CPC 15 / IFRS 3: atualização da norma, tendo em vista as modificações da Estrutura Conceitual.
- (iv) CPC 27 / IAS 16: definições sobre recursos antes do uso pretendido.
- (v) Melhorias anuais ao ciclo de IFRS 2018–2020 com alteração nos pronunciamentos: CPC 37 / IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade; CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos Financeiros; CPC 06 / IFRS 16 - Arrendamentos; CPC 29 / IAS 41 – Agricultura.
- (vi) Alterações no CPC 26 / IAS 1: classificação de passivos como circulantes ou não circulantes.
- (vii) Revisão anual do CPC nº 18/2021: alterações no Pronunciamento Técnico CPC 06 (R2), referentes a Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento que vão além de 30 de junho de 2021.
- (viii) Revisão anual do CPC nº 19/2021: alterações nos Pronunciamentos Técnicos: CPC 37 (R1), CPC 48, CPC 29, CPC 27, CPC 25 e CPC 15 (R1).

A Companhia não adotou de forma antecipada tais alterações em suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020. A Administração da Companhia está analisando os potenciais impactos destas normas e ainda não concluiu a sua análise.

4. PRINCIPAIS JULGAMENTOS CONTÁBEIS E FONTES DE INCERTEZAS NAS ESTIMATIVAS

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração da Companhia se baseie em estimativas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, as receitas e despesas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações financeiras. O principal julgamento utilizado na preparação das demonstrações financeiras refere-se ao valor realizável líquido dos estoques.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Caixa e bancos	45	-
Aplicações financeiras	<u>571</u>	-
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>616</u></u>	<u><u>-</u></u>

Em 31 de dezembro de 2020, as aplicações financeiras da Companhia estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa de 97% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. ESTOQUES – IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A Companhia foi vencedora do leilão de concorrência pública SPU/SP nº 003/2019 de um Terreno plano em Barueri/SP, onde se encontram construídos o galpão, expedição, manutenção, enlonação, sala de brigada, 3 residências, cabine primária, vestiários, prédio administrativo, refeitório e áreas de estacionamento e manobras, com área total de 214.683m² e área construída de 101.333m², conforme publicado no Diário Oficial da União em 24 de dezembro de 2019.

O preço do imóvel, objeto do leilão citado acima, é de R\$162.500. No custo inicial, foi considerado o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, na alíquota de 5% para o município de Barueri e demais custos incorridos para a conclusão do processo de aquisição do imóvel.

Em 08 de maio de 2020, foi celebrado contrato de compra e venda “CCV” do imóvel entre a Companhia e a União “Vendedor” pelo preço de R\$162.500.

A movimentação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, é representado da seguinte forma:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Saldo no início do exercício/período	170.625	-
Custo de aquisição	-	162.500
Encargos financeiros	2.597	-
ITBI	-	8.125
Cartório	455	-
Comissão aquisição – imóveis	2.240	-
Obras em andamento – imóveis	<u>10.565</u>	-
Saldo no final do exercício/período	<u><u>186.482</u></u>	<u><u>170.625</u></u>

Os estoques de imóveis são representados por terreno incluindo galpão edificado que será revitalizado em conjunto com a construção e desenvolvimento de projetos imobiliários logísticos, com o objetivo de venda imobiliária.

7. VALORES A PAGAR – AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

A Companhia registrou, em suas contas de passivo, o valor ofertado de R\$162.500 no leilão SPU/SP nº 003/2019 conforme nota explicativa nº 6. Na ocasião do leilão, o BPG III Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado (“BPG III”), detentor das cotas do IBC Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”), controlador da Companhia, efetuou o pagamento da caução mínima depositada em 16 de dezembro de 2019, no montante de R\$7.018, conforme definido na ata da concorrência pública. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo a pagar é de R\$170.625, considerando o ITBI.

Após a assinatura do CCV em 08 de maio de 2020, a caução que estava depositada em conta foi liberada ao Vendedor na mesma data.

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Saldo no início do exercício/período	170.625	-
Custo de aquisição	-	162.500
ITBI	2.597	8.125
Encargos financeiros	2.597	-
Pagamentos no exercício/período	(166.204)	-
Cessão de crédito integralizado – nota explicativa nº 15	(7.018)	-
Saldo no final do exercício/período	<u>-</u>	<u>170.625</u>

O saldo do preço no valor de R\$155.482 (sem o valor da caução pago em 2019), foi reajustado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, bem como pelos juros moratórios de 0,5% ao mês, resultando no montante de R\$158.079, devidamente pagos em 08 de maio de 2020.

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis foi pago, em 08 de maio de 2020, no valor de R\$8.125.

8. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social – Diferidos	490	-
Total	<u>490</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia mantinha como saldo de diferenças temporárias relativas ao IRPJ e CSLL diferidos sobre a linearização de receita de contrato de aluguel, os valores de referem-se à provisão de 25% de IRPJ R\$360 e 9% CSLL R\$130.

9. PROVISÕES PARA RISCOS

A Companhia constitui provisões para riscos levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como prováveis de perda com base na opinião de seus assessores jurídicos e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja legalidade vem sendo questionada pela Companhia. Nenhuma contingência envolvendo a Companhia possui estas características, motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras.

Não existem processos com probabilidade de perda possível ou remota sendo movidas contra a Companhia.

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$78.158 (R\$1 em 2019) e está representado por 78.157.925 (500 em 31 de dezembro de 2019) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 12 de Julho de 2019, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi constituído o capital social da Companhia de R\$1, representado por 500 (quinhentas) ações.

Em 16 de março de 2020, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$71.000.

Em 18 de dezembro de 2020, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$7.157.

b) Reserva legal

Constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193, exceder de 30% do capital social.

Em 31 de dezembro de 2020, foi constituída reserva legal no valor R\$21 (R\$0 em 31 de dezembro de 2019).

c) Reserva de investimento e capital de giro

Em 31 de dezembro de 2020, foi constituída reserva de investimento e capital de giro no valor de R\$406 (R\$0 em 31 de dezembro de 2019).

d) Dividendos pagos e juros sobre capital próprio

Conforme o Estatuto Social da Companhia, são garantidos aos acionistas, dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício ajustado em conformidade com a Lei das S.A.

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, a Companhia não destinou dividendos mínimos obrigatórios por estratégia para utilizar o montante disponível para cobrir os custos iniciais de obras de desenvolvimento de galpão logístico.

11. RECEITA

	31/12/2020	Período de 12/07/2019 a 31/12/2019
Receita de aluguéis	1.441	-
Total	<u>1.441</u>	<u>-</u>

Em 10 de agosto de 2020, a Companhia celebrou contrato de locação do imóvel, com área total de 214.683m², pelo período de vigência de 36 meses, reajustado anualmente pelo IGPM e contendo algumas condições especiais, como carência total e parcial até abril de 2021 e descontos escalonados em faixas até abril de 2022, bem como previsão de realocação de áreas em determinados períodos.

Por razão das carências e descontos contratuais, em 2020 não houve faturamento da cobrança de aluguel sem recebimentos no período.

A receita de locação é registrada de forma linear, considerando o prazo de vigência e tais condições especiais constantes do contrato.

12. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	31/12/2020	Período de 12/07/2019 a 31/12/2019
Consultoria imobiliária	(476)	-
Outras despesas	(69)	-
Total	<u>(545)</u>	<u>-</u>

As despesas gerais e administrativas da Companhia representam desembolsos com contratos de assessoria técnica e jurídica, marketing, taxas e custas de cartório incorridos em 2020. Nessa rubrica também foram registrados os valores relativos aos serviços prestados pela Realty, conforme nota explicativa nº 15.

13. RECEITAS FINANCEIRAS

	31/12/2020	Período de 12/07/2019 a 31/12/2019
Receita de juros sobre aplicações financeiras	<u>22</u>	-
Total	<u>22</u>	<u>-</u>

As receitas financeiras da Companhia são representadas pelos rendimentos decorrentes de investimentos em aplicações financeiras CDB-DI.

14. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia possui seguro contratado para os estoques, cuja apólice possui vencimento em 28 de março de 2022. Esse seguro cobre os riscos operacionais (danos materiais e físicos), possui valor de cobertura de R\$125.256.

15. PARTES RELACIONADAS

Em 23 de dezembro de 2019, a Companhia foi homologada como vencedora do leilão SPU/SP nº 003/2019. Como o IBC não havia iniciado suas operações, o BPG III que é detentor das cotas do IBC Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”), controlador da Companhia, efetuou o depósito da caução mínima, em 16 de dezembro de 2019, conforme mencionado na nota explicativa nº 6. Esse valor foi convertido em crédito pelo seu controlador e foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, em 2020, conforme divulgado na nota explicativa nº 10.

Em 01 de abril de 2020, foi celebrado contrato de prestação de serviço de consultoria imobiliária entre a Companhia e a Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda. “Realty”, com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, cuja remuneração calculada trimestralmente e equivalente entre a 3,5% (três e meio por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) e com relação ao Gestão das obras de construção dos Ativos o montante de 4% (quatro por cento) de todos os custos incorridos para construção de cada Ativo Alvo. O referido percentual contempla os serviços de Administração de forma centralizada, e com isso os pagamentos estão contemplados nessa taxa. Em 31 de dezembro de 2020, foram registradas taxas no valor de R\$ 475.

Em 27 de abril de 2020, a Companhia celebrou com a BSREP III HERCULES SUB-A LLC um Instrumento Particular de Mútuo entre Afiliadas no valor de R\$109.000, sendo recebido em uma única parcela no dia 06 de maio de 2020. A Companhia deverá realizar quitar a totalidade de tal montante em uma única parcela, a qual será devida em até 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de desembolso. O mútuo entre afiliadas foi celebrado considerando que não haveria a incidência de juros e atualização e no vencimento seria devido apenas o montante principal. A BSREP III HERCULES SUB-A LLC é uma parte relacionada e controladora direta do BPG III Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado (“BPG III”), detentor de 100% das cotas do IBC Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”).

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E GERENCIAMENTO DE RISCOS

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de riscos (“rating”) e em títulos de curto prazo. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com cliente que possui boa situação financeira para honrar esse compromisso de longo prazo.

Os principais riscos financeiros são:

16.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita se divide em dois grupos: crédito bancário (aplicações financeiras) e crédito a clientes.

No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Companhia que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de “rating”, nacionais ou estrangeiros. A Companhia possui apenas um locatário de seu galpão comercial e monitora permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

16.2. Risco de taxa de juros

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

16.3. Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

Categoria dos instrumentos financeiros

	<u>2020</u>
<u>Ativos financeiros</u>	
Valor justo por meio do resultado:	
Caixa e equivalentes de caixa	616
<u>Passivos financeiros</u>	
Custo amortizado:	
Fornecedores	492

17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A Companhia avalia, a necessidade de alteração nas projeções, na continuidade de suas operações e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). A Companhia não identificou, até o momento, impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações financeiras decorrentes dos efeitos da COVID-19.

18. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 19 de janeiro de 2021, 20 de agosto de 2021 e 27 de setembro de 2021, a Companhia celebrou Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFACs), nos respectivos valores de R\$6.000, R\$1.100 e R\$800.

Em 01 de fevereiro de 2021, a Companhia celebrou com a BSREP III HERCULES SUB-A LLC, um Instrumento Particular de Mútuo entre Afiliadas no valor de R\$52.000, sendo recebido em uma única parcela no dia 11 de fevereiro de 2021. A Companhia deverá quitar a totalidade de tal montante em uma única parcela, a qual será devida em até 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de desembolso. O mútuo entre Afiliadas foi celebrado considerando que não haveria a incidência de juros e atualização monetária e no vencimento a longo prazo seria devido apenas o montante principal.

Em 10 de fevereiro de 2021, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a redução do capital social da Companhia em R\$9.240, por ser o capital social da Companhia excessivo em relação ao seu objeto, nos termos do artigo 173 da Lei 6.404/76, com restituição de tal montante aos acionistas da Companhia, na proporção de sua respectiva participação. Em razão da redução do capital, o capital social da Companhia passa de R\$78.158 para R\$68.918, dividido em 68.917.925 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 5 de outubro de 2021, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Rescisão a Termo de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, com a única locatária do Imóvel, para desmobilização de suas atividades no Imóvel em 31 de janeiro de 2022. Em razão dessa rescisão antecipada, a Companhia assumiu o compromisso de pagar, a título de indenização à Locatária, o montante total de R\$6.284 da seguinte forma:

- (i) Um sinal no valor de R\$3.614 no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de assinatura do distrato, deduzido do valor da retenção tributária aplicável ao montante total acima, restando à locatária o valor total líquido de R\$2.671;
- (ii) Uma parcela intermediária no valor de R\$1.335 a ser pago no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do distrato; e
- (iii) Um saldo no valor de R\$1.335 a ser pago no prazo de 60 (trinta) dias contados da data de assinatura do distrato.

Em 5 de outubro de 2021, como parte do acordo estabelecido por ocasião da Rescisão, a Companhia celebrou com a única locatária do imóvel, Apoio Logística e Serviços Ltda., um Instrumento Particular de Empréstimo, no montante de R\$7.500, sujeito aos acréscimos legais aplicáveis, incluindo, sem limitação, o Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF") para que a locatária pudesse financiar as obras de instalação do imóvel para o qual transferirá suas atividades. O contrato vigorará pelo prazo de 37 (trinta e sete) meses a contar da data de assinatura. O pagamento será feito em 20 parcelas iguais, mensais e sucessivas, com primeiro vencimento no dia 05 de março de 2023. Cada uma das parcelas a serem pagas pela locatária será reajustada mensalmente, de acordo com a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, aplicada a cada parcela, desde a data de assinatura até seu efetivo pagamento.

Em 06 de outubro de 2021, 8 de novembro de 2021 e 22 de novembro de 2021, a Companhia celebrou Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFACs) com o IBC Fundo de Investimento Imobiliário, nos respectivos valores de R\$11.000, R\$8.000 e R\$4.000.

Em 18 de outubro de 2021, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$ 7.900, passando o capital para R\$76.818, totalmente subscrito e integralizado mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital realizados.

Em 21 de outubro de 2021, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a 1ª emissão pela Companhia de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no valor de R\$200.000 com prazo de vencimento de 3 anos contados da data de emissão.

Em 29 de outubro de 2021, após capitalização das debêntures, a Companhia realizou o pagamento antecipado à BSREP III HERCULES SUB-A LLC, do Instrumento Particular de Mútuo entre Afiliadas no valor de R\$109.000, assinado em 27 de abril de 2020. O mútuo entre afiliadas foi celebrado considerando que não haveria a incidência de juros e correção monetária e no vencimento, ou seja, 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de desembolso, seria devido apenas o montante principal.

Em 1º de novembro de 2021, a Companhia celebrou um Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, com um novo locatário, da totalidade dos galpões em construção, com início de vigência, nas datas de entregas de término dessas construções.

Em 31 de dezembro de 2021, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social de R\$23.000, passando o capital para R\$99.818 totalmente integralizado mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital realizados.

19. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 27 de janeiro de 2022.
