

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2021 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 2021 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 2021, 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados 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 esses assuntos.

Valorização dos estoques – terreno em desenvolvimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 11 às demonstrações financeiras, a Companhia detém, em 31 de dezembro de 2021, investimentos em um imóvel (terreno em desenvolvimento), no montante de R\$264.059 mil, com o objetivo de venda imobiliária que representa 73% dos ativos da Companhia.

Esse assunto foi considerado como um principal assunto de auditoria pela sua representatividade em relação aos ativos totais da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a obtenção e a inspeção das documentações suporte, para uma amostra selecionada, de valores apropriados aos custos dos estoques durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, incluindo: notas fiscais, contratos, etc.; (ii) a obtenção e a inspeção dos correspondentes extratos bancários, para a amostra selecionada no item (i), que suportam os pagamentos efetuados pela Companhia referentes às apropriações aos custos dos estoques durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021; (iii) a avaliação da natureza dos valores apropriados aos custos dos estoques durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021; (iv) a leitura do memorando, elaborado pela Diretoria da Companhia, referente à realização dos estoques em 31 de dezembro de 2021, e (v) a verificação das adequadas divulgações em nota explicativa deste assunto.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados, e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos aceitáveis os valores dos estoques, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar 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, 28 de março 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 2021 E DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Notas	31/12/2021	31/12/2020	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	31/12/2021	31/12/2020
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	5	16.952	616	Fornecedores	12	9.327	500
Títulos e valores mobiliários	6	67.133	-	Empréstimos e financiamentos	13	1.875	-
Contas a receber		203	-	Impostos e contribuições	14	166	490
Adiantamentos à fornecedores	7	309	-	Contas a pagar com sociedades ligadas	23	842	109.000
Impostos e contribuições		119	6	Outros		52	-
Linearização de contratos	8	489	1.441	Total do passivo circulante		<u>12.262</u>	<u>109.990</u>
Custos contratuais	9	1.781	-				
				NÃO CIRCULANTE			
Outros ativos		<u>1</u>	<u>30</u>	Contas a pagar com sociedades ligadas	23	52.000	-
Total do ativo circulante		<u>86.988</u>	<u>2.093</u>	Empréstimos e financiamentos	13	<u>200.000</u>	-
NÃO CIRCULANTE				Total do passivo não circulante		<u>252.000</u>	-
Custos contratuais	9	1.893	-				
Empréstimo - Terceiros à receber	10	7.500	-	PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Estoques - Imóveis a comercializar	11	<u>264.059</u>	<u>186.482</u>	Capital social	16	99.818	78.158
Total do ativo não circulante		<u>273.452</u>	<u>186.482</u>	Reserva de lucros	16	-	427
				Prejuízos acumulados	16	<u>(3.640)</u>	-
				Total do patrimônio líquido		<u>96.178</u>	<u>78.585</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>360.440</u>	<u>188.575</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>360.440</u>	<u>188.575</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
RECEITA DE ALUGUEIS	17	729	1.441
LUCRO BRUTO		<u>729</u>	<u>1.441</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas gerais e administrativas	18	(328)	(545)
Receitas financeiras	19	555	22
Despesas financeiras	20	(5.050)	(1)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(4.093)</u>	<u>917</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	21	26	(490)
LUCRO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO		<u>(4.067)</u>	<u>427</u>
Lucro líquido (prejuízo) básico e diluído por ações - R\$	16	(0,04)	0,01

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	(4.067)	427
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(4.067)</u>	<u>427</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMONIO LIQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	Capital social			Reservas de lucros		Lucros/ prejuízos	Total
		Subscrito	A integralizar	Capital realizado	Legal	Investimento e capital de giro	Acumulados	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		1	(1)	-	-	-	-	-
Integralização de ações por cessão de crédito		7.018	-	7.018	-	-	-	7.018
Integralização de ações		71.139	1	71.140	-	-	-	71.140
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	427	427
Constituição de reserva legal		-	-	-	21	-	(21)	-
Constituição de reserva de investimento e capital de giro		-	-	-	-	406	(406)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		<u>78.158</u>	<u>-</u>	<u>78.158</u>	<u>21</u>	<u>406</u>	<u>-</u>	<u>78.585</u>
Integralização de ações	16	30.900	-	30.900	-	-	-	30.900
Redução de capital		(9.240)	-	(9.240)	-	-	-	(9.240)
Prejuízo do exercício	16	-	-	-	-	-	(4.067)	(4.067)
Compensação do prejuízo do exercício com a reserva legal	16	-	-	-	(21)	-	21	-
Compensação do prejuízo do exercício com a reserva de investimento e capital de	16	-	-	-	-	(406)	406	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		<u>99.818</u>	<u>-</u>	<u>99.818</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3.640)</u>	<u>96.178</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		(4.067)	427
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo) do exercício			
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos		(26)	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Títulos e valores mobiliários	6	(67.133)	-
Contas a receber		(203)	-
Adiantamento à fornecedores	7/11	(12.161)	-
Impostos e contribuições		-	-
Empréstimos a receber		(7.500)	-
Outros ativos		(1.865)	(1.477)
Custos contratuais	9	(941)	-
Custos incorridos - estoques	11	(64.910)	(13.260)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	12	8.827	500
Valores a pagar - partes relacionadas		842	-
Valores a pagar - aquisição de estoques		-	(166.204)
Impostos e contribuições		(272)	490
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>(149.409)</u>	<u>(179.523)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS			
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		-	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS			
Integralização de capital	16	30.900	71.139
Redução de capital	16	(9.240)	-
Captação de empréstimos e financiamentos - debêntures	13	200.000	-
Custo captação de empréstimos		1.700	-
Pagamento a partes relacionadas	23	(109.000)	-
Recebimento de partes relacionadas	23	<u>52.000</u>	<u>109.000</u>
Caixa gerado pelas atividades de financiamentos		166.360	180.139
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>16.952</u>	<u>616</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
Saldo no início do exercício		616	-
Saldo no fim do exercício		<u>16.952</u>	<u>616</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 2021 (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”) e com as normas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

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 em processo de revitalização e novos galpões logísticos em construção de acordo com os projetos imobiliários logísticos da Companhia, com o objetivo de venda imobiliária.

Nesse cenário, apesar da Companhia ter iniciado obras de construção de novos galpões no final de 2021, firmou um novo contrato de aluguel no prazo de (dez) anos a partir de 2022 abrangendo a totalidade do centro logístico que será entregue ao locatário em duas etapas entre Maio.22 e Setembro.22 até a conclusão dos projetos de obras. Durante os primeiros 27 meses anos haverá carências e descontos previamente negociados, cabendo ressaltar que a atividade empresarial de locação dos imóveis visa apenas a maximização do valor dos imóveis no momento da venda, o que corrobora com a intenção estratégica e modelo de negócio da Companhia no curso ordinário de seu negócio.

Os estoques de terrenos e galpões logísticos em construção são registrados pelo custo histórico de aquisição e pelos custos incorridos de construção que incluem todos os gastos diretamente vinculados à construção do centro logístico e mensuráveis conforme o CPC 16 (R1) - Estoques.

O valor realizável líquido dos estoques de imóveis 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 a 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, prêmios e outros custos que incorrem em conexão com o empréstimo de recursos. De acordo com a CPC 20 (R1), os custos de empréstimos e financiamentos 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.

Outros custos de empréstimos e financiamentos 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.

2.7.2. Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

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.

2.10. Prejuízo básico e diluído por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

Não houve afetação dos resultado por ação com relação à quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2021.

2.11. Informações por segmento

Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais demonstrações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. A Companhia opera, atualmente, em apenas um segmento: o segmento de logística.

3. Normas e interpretações novas e revisadas

3.1 Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor

A partir de 1º de janeiro de 2021, estão vigentes os seguintes pronunciamentos contábeis, sem impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia:

- 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”.
- CPC 25/IAS 37: especificação sobre custos para cumprir contrato oneroso.
- CPC 15/IFRS 3: atualização da norma, tendo em vista as modificações da Estrutura Conceitual.
- CPC 27/IAS 16: definições sobre recursos antes do uso pretendido.

Melhorias anuais ao ciclo de IFRSs 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.
- Alterações no CPC 26/IAS 1: classificação de passivos como circulantes ou não circulantes.
- 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.

3.2. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2021

A partir de 1º de janeiro de 2022, estarão vigentes as alterações nos seguintes pronunciamentos:

- (i) 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 2021. 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>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Caixa e bancos	290	45
Aplicações financeiras	<u>16.662</u>	<u>571</u>
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>16.952</u></u>	<u><u>616</u></u>

Em 31 de dezembro de 2021, 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. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Fundo BKFD	67.133	-
Total de títulos e valores mobiliários	<u>67.133</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2021, os títulos e valores mobiliários da Companhia estão representadas por cotas do BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado (“Fundo BKFD”). O Fundo tem como objetivo, através de uma carteira de investimentos diferenciada, proporcionar uma rentabilidade ligeiramente superior aos instrumentos tradicionais de renda fixa.

O aumento na rubrica de Título e Valores Imobiliários ocorreu, principalmente, em função da captação da 1ª emissão das debêntures simples, no montante de R\$200.000, em 28 de outubro de 2021, destinados ao financiamento das construções dos galpões logísticos e pagamento da parcela residual pela aquisição do imóvel, conforme descrito na nota explicativa nº 13.

Os rendimentos do “Fundo BKFD” são considerados como redutores dos encargos financeiros relativos aos imóveis em construção conforme CPC 16 (R1) e CPC 20 (R1). Em 31 de dezembro de 2021, o rendimento acumulado foi de R\$1.139.

7. ADIANTAMENTOS

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Adiantamentos a fornecedores	309	-
Total	<u>309</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia mantinha como adiantamento à fornecedores pontuais o saldo de R\$309.

8. LINEARIZAÇÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO

LINEARIZAÇÃO	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo no início do período	1.441	-
Valores Linearizados no período(a)	<u>(952)</u>	<u>1.441</u>
Saldo no final do período	<u>489</u>	<u>1.441</u>
	-	-

(a) A linearização incorrida no período (R\$952) foi computada juntamente com a receita operacional líquida de aluguel R\$1.681, conforme nota explicativa 17.

A receita de aluguel oriunda de arrendamento operacional é reconhecida pelo método linear durante o prazo do arrendamento em questão. Os custos diretos iniciais incorridos na negociação e preparação do arrendamento operacional são adicionados ao valor contábil dos ativos arrendados e reconhecidos pelo método linear pelo prazo do arrendamento.

9. CUSTOS CONTRATUAIS

A Companhia considera, como custos para obtenção de contratos de clientes os valores firmados por meio de comissões, corretagens e outros adicionais contratados com intermediários em virtude da celebração de contratos de locação de imóveis logísticos. Esses custos são amortizados com base linear de acordo com os prazos de contrato conforme CPC 47.

	<u>Contrato - Cliente</u>	<u>Valor Contratual</u>	<u>Início - Amortização</u>	<u>Termino - Amortização</u>	<u>Montante Amortizado</u>	<u>Saldo</u>
Multa - Indenização Contratual						
Rescisão	Antigo Locatário	6.284	Out.21	Jan.22	(4.713)	1.571
Comissão CBRE - Contrato						
Locação PL Barueri	Novo Locatário	2.103	Mai.22	Mai.32	-	<u>2.103</u>
Saldo no final do exercício						<u>3.674</u>
Circulante	1.781					
Não circulante	1.893					
Total	3.674					

10. EMPRÉSTIMOS A RECEBER

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Empréstimos a receber LP	<u>7.500</u>	<u>-</u>
Total	<u>7.500</u>	<u>-</u>

Em 5 de outubro de 2021, como parte do acordo estabelecido por ocasião da celebração do Instrumento Particular de Rescisão a Termo de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, a Companhia celebrou com a antiga locatária do imóvel, 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 (trinte 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.

Como garantia ao cumprimento das obrigações assumidas, foram constituídos garantidores devidamente qualificados em tal instrumento, responsabilizando-se por eventual inadimplemento da mutuária.

11. 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, foi 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 8 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 Companhia iniciou, em março de 2021, as obras relativas à construção de novos galpões logísticos assim como a revitalização do galpão existente.

A movimentação é representada da seguinte forma:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo no início do período	186.482	170.625
Baixas - desmontagem para revitalização (a)	(550)	-
Comissão aquisição - imóveis	-	2.240
ITBI	-	-
Cartório	(264)	455
Encargos financeiros (b)	2.437	2.597
Obras em andamento - imóveis	64.103	10.565
Adiantamentos - obras	11.852	-
Saldo no final do período	<u>264.059</u>	<u>186.482</u>

(a) Baixas por desmobilização durante o período de retrofit e construções R\$550.

(b) Encargos financeiros por juros de dívidas relacionados ao financiamento R\$2.437.

Os estoques de imóveis são representados por um terreno contemplando novos galpões logísticos em construção, incluindo a revitalização e ampliação do galpão edificado, com o objetivo de venda imobiliária.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia avaliou o valor realizável líquido dos estoques e não identificou necessidade de ajuste contábil que resultasse na redução do montante registrado na rubrica de estoque de imóveis a comercializar. Nesse período também não ocorreram perdas por deterioração ou sucateamento que resultassem na desvalorização do valor realizável líquido.

12. FORNECEDORES

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Fornecedores	8.030	486
Caução retida (a)	1.297	14
Total	<u>9.327</u>	<u>500</u>

(a) Refere-se às retenções dos prestadores de serviços para assegurar o cumprimento das condições contratuais estabelecidas, sendo liberadas, quando da confirmação da conclusão de tais condições.

Os fornecedores são representados principalmente por prestadores de serviços e compra de materiais diretamente relacionados as obras relativas à construção de novos galpões logísticos assim como a revitalização do galpão existente, descritas na nota explicativa 11.

13. EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índic e	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	2021	2020
Debentures - 1ª emissão Principal	VÓRTX	Bradesco	CDI	2,30%	26/10/2024	200.000	-
Debentures - Juros a Pagar	VÓRTX	Bradesco	CDI	2,30%	26/10/2024	3.575	-
Custos de transação a amortizar						(1.700)	-
Saldo no final do exercício						201.875	-
Circulante						1.875	-
Não circulante						200.000	-
Total						201.875	-

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	2021	2020
Saldo inicial	200.000	-
Juros provisionados	3.575	-
Saldo final	203.575	-

- (a) 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. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das debêntures foi considerada 26 de outubro de 2021.

Os juros remuneratórios (“prêmios”) correspondem à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do DI, acrescida de spread de 2,3% ao ano, pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de abril de 2022. Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia provisionou R\$3.575 relativo aos juros remuneratórios.

A amortização do saldo do valor nominal unitário (principal) da 1ª emissão debênture simples será paga em uma única parcela na data de vencimento final, ou seja, em 26 de outubro de 2024.

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

Debentures - 1ª emissão

Foram oferecidos como garantia a alienação fiduciária de imóvel, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que se encontram no Imóvel.

Foram oferecidas garantias representadas pela alienação fiduciária de todos e quaisquer direitos sobre conta corrente vinculada nos quais serão depositados direitos creditórios, atuais e futuros, decorrente dos contratos de locação.

Adicionalmente, para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento do Valor Total da Emissão e da Remuneração das Debêntures, foi constituída uma Garantia Corporativa Pessoal pela investidora da Companhia denominada BSREP LLC Hercules Sub A LLC “BSREP”.

Vencimentos

As parcelas de longo prazo têm o seguinte cronograma de vencimento:

Ano	<u>Valor</u>
2024 em diante	<u>200.000</u>
Total	<u>200.000</u>

Cláusulas restritivas

A Companhia sujeita-se à condições operacionais pré-estabelecidas nos termos dos contratos de empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia atendeu aos compromissos contratuais de empréstimos e financiamentos.

Os custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários são reconhecidos conforme CPC 08(R1).

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social - Diferidos	166	490
Total	<u>166</u>	<u>490</u>

Em 31 de dezembro de 2021, 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\$122 e 9% CSLL R\$44.

15. 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.

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$99.818 (R\$78.158 em 2020) e está representado por 99.817.925 (78.157.925 em 31 de dezembro de 2020) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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 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 6 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 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.

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 2021, a reserva legal no valor R\$21 foi revertida para compensação dos prejuízos acumulados (R\$21 em 31 de dezembro de 2020).

c) Reserva de investimento e capital de giro

Em 31 de dezembro de 2021, a reserva de investimento e capital de giro no valor de R\$406 foi revertida para compensação dos prejuízos acumulados (R\$406 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 2021, a Companhia apresentou prejuízo no exercício de R\$4.067 (lucro de R\$427 em 2020).

e) Resultado por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

A seguir, a demonstração do cálculo do resultado Básico e Diluído por Ação:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lucro (prejuízo) do exercício	(4.067)	427
Quantidade de ações por lote de mil ações	99.818	78.158
Lucro líquido (prejuízo) básico e diluído por ações-R\$	(0,04)	0,01

17. RECEITA

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Receita de aluguéis (a)	729	1.441
Total	<u>729</u>	<u>1.441</u>

(a) Receita de aluguéis composta por: receita operacional líquida de aluguel R\$1.681 deduzida com contrato linearizado (R\$952) conforme nota explicativa nº 8.

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 iniciando-se apenas a partir de maio de 2021.

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 foi pago em 2021

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. O contrato será de 10(dez) anos com vigência à partir de maio de 2022.

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

18. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Consultoria imobiliária	(38)	(476)
Taxas e contribuições	(169)	-
Outras despesas	(121)	(69)
Total	<u>(328)</u>	<u>(545)</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 2021. Nessa rubrica também foram registrados os valores relativos aos serviços prestados pela Realty, conforme nota explicativa nº 23.

19. RECEITAS FINANCEIRAS

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Receita de juros sobre aplicações financeiras	521	22
Outras receitas	<u>34</u>	<u>-</u>
Total	<u>555</u>	<u>22</u>

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

20. DESPESAS FINANCEIRAS

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Multas rescisórias (a)	(4.713)	-
Outras despesas	<u>(337)</u>	<u>(1)</u>
Total	<u>(5.050)</u>	<u>(1)</u>

- (a) 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\$2.670; (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 (sessenta) dias contados da data de assinatura do distrato, parcelas essas, totalmente pagas em 2021.

Deste montante de R\$6.284, o valor de R\$4.713 foi registrado no resultado do exercício de 2021 e o restante está sendo diferido ao longo do período de desmobilização da locatária.

21. IMPOSTO DE RENDA CORRENTE E DIFERIDO

O Imposto de Renda corrente está calculado à alíquota de 15% sobre o lucro tributável, acrescida do adicional de 10% representado por -R\$215. A Contribuição Social Sobre o Lucro corrente está calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado -R\$81.

Em 2021, foram registradas reversões do Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro diferidos sobre linearização de aluguéis, respectivamente nos valores de R\$237 IRPJ e R\$85 CSLL. A Companhia optou por não diferir o IRPJ e a CSLL apurados sobre o prejuízo fiscal de R\$4.442 apurado no período.

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Pelas regras do lucro real:		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(4.093)	917
Despesa de IRPJ e CSLL calculada à alíquota de 34%	1.392	-
Ajustes para apuração do imposto de renda e contribuição social efetivo:		
Outras adições permanentes	(1.689)	-

22. 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.

23. PARTES RELACIONADAS

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 quitar a totalidade deste 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"), detentora de 100% das cotas do IBC Fundo de Investimento Imobiliário ("FII").

Em 1º 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 deste montante em reais (R\$) e 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 29 de outubro de 2021, após capitalização da debênture, 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.

Adicionalmente, em outubro de 2021 a BSREP III HERCULES SUB-A LLC, na ocasião da 1ª emissão debênture simples, constituiu uma Garantia Corporativa para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento do Valor Total da Emissão e da Remuneração das Debêntures.

Em 1º 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, é equivalente a 3,5% (três e meio por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) da Companhia e a 4% (quatro por cento) de todos os custos incorridos para construção de cada Ativo Alvo referente a gestão das obras de construção dos Ativos. 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 2021, foram registradas taxas no valor de R\$2.764 (R\$475 em 2020).

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

24. 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:

24.1. 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.

24.2. 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.

24.3. 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.

<u>Categoria dos instrumentos financeiros</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Valor justo por meio do resultado:		
Caixa e equivalentes de caixa	16.952	616
Títulos e Valores Mobiliários	67.133	-
Empréstimos - Terceiros à receber	7.500	-

<u>Categoria dos instrumentos financeiros</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Fornecedores	9.327	500
Empréstimos e financiamentos	201.875	-

25. 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.

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 9 de fevereiro de 2022, a Companhia celebrou Assembleia Geral Extraordinária para eleição e reeleição dos membros da Diretoria.

27. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 28 de março de 2022.