

REC Regis Empreendimentos e Participações S.A

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2020**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes

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

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da REC Regis Empreendimentos e Participações S.A

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Regis 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC Regis 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros Assuntos

Valores correspondentes

As demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentadas como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram auditadas por outros auditores que emitiram uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras em 14 de abril de 2020.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações

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

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

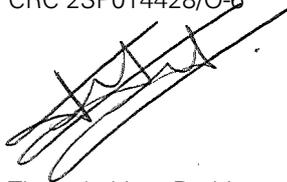
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa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

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

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

São Paulo, 9 de junho de 2021

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Thais de Lima Rodrigues Leandrini
Contador CRC-1SP280836/O-5

REC Regis Empreendimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	2020	2019	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2020	2019
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	<u>1</u>	<u>-</u>	Contas a pagar	7	1.193	17
Total do ativo circulante		<u>1</u>	<u>-</u>	Obrigações fiscais	8	10	5
				Total do passivo circulante		<u>1.203</u>	<u>22</u>
Não circulante				Patrimônio líquido			
Propriedades para investimentos	6	37.598	29.029	Capital social	11	37.888	29.163
Impostos diferidos ativos	14	505	-	Prejuízo acumulado	11	(987)	(156)
Total do ativo não circulante		<u>38.103</u>	<u>29.029</u>	Total do patrimônio líquido		<u>36.901</u>	<u>29.007</u>
Total do ativo		<u>38.104</u>	<u>29.029</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>38.104</u>	<u>29.029</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Regis Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais - R\$, exceto o prejuízo por ação)

	Nota explicativa	2020	2019
Despesas operacionais			
Gerais e administrativas	12	(155)	(119)
Provisão para redução ao valor recuperável - Impairment	6	<u>(1.182)</u>	<u>-</u>
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(1.337)	(119)
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	13	<u>1</u>	<u>-</u>
Resultado financeiro líquido		1	-
Prejuízo operacional e antes do imposto de renda e Da contribuição social		<u>(1.336)</u>	<u>(119)</u>
Imposto de renda e Contribuição social Diferido	14	505	-
Prejuízo do exercício		<u>(831)</u>	<u>(119)</u>
Prejuízo por ação - R\$	11	(0,016)	(0,002)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Regis Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	2020	2019
Prejuízo do exercício	(831) -	(119)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total do exercício	<u><u>(831) -</u></u>	<u><u>(119)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Regis Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais - R\$)

		<u>Capital social</u>			
	Nota explicativa	Subscrito	A integralizar	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018		50.452	(22.120)	(37)	28.295
Integralização de capital	11	-	831	-	831
Prejuízo do exercício		-	-	(119)	(119)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		<u>50.452</u>	<u>(21.289)</u>	<u>(156)</u>	<u>29.007</u>
Integralização de capital	11	-	8.725	-	8.725
Prejuízo do exercício		-	-	(831)	(831)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>50.452</u>	<u>(12.564)</u>	<u>(987)</u>	<u>36.901</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Regis Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(1.336)	(119)
Provisão para ajuste ao valor recuperável - impairment	1.182	
Variação nos ativos operacionais:		
Outros ativos circulantes	-	1
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	1.176	5
Obrigações fiscais	5	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>1.027</u>	<u>(113)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições as propriedades para investimentos	<u>(9.751)</u>	<u>(719)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(9.751)</u>	<u>(719)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital social	<u>8.725</u>	<u>831</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>8.725</u>	<u>831</u>
Redução de caixa e equivalentes de caixa	<u>1</u>	<u>(1)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	-	1
No fim do exercício	<u>1</u>	<u>-</u>
Redução de caixa e equivalentes de caixa	<u>1</u>	<u>(1)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1 Contexto operacional

A REC Regis Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem por objeto: (a) o investimento e a participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou quotista; (b) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (c) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (d) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A Companhia possui um terreno que está dividido em três módulos para construção de galpões com capacidade de aproximadamente 93.495 m² de área locável situados em Itapecerica da Serra - São Paulo.

A GLP Brasil Ltda. é responsável pela gestão das operações e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

Covid 19: Com o advento da pandemia do Coronavírus Disease 2019 (COVID-19) que teve origem na China, notam-se alguns impactos na atividade econômica do País. Na data de emissão destas demonstrações financeiras a Administração não vislumbra riscos à continuidade de seus negócios, tampouco às estimativas e julgamentos contábeis.

Nos nossos parques logísticos, a GLP está apoiando individualmente seus clientes nas medidas preventivas adotadas por cada empresa, proporcionando a estrutura necessária para sua implementação. Nas áreas comuns, foram reforçadas a higienização de todos os ambientes e utensílios e a disponibilização de álcool gel, seguindo as boas práticas recomendadas pelo Ministério da Saúde para a proteção dos colaboradores de nossos clientes, funcionários terceirizados e parceiros. Todos os parques disponibilizam informes que orientam sobre as precauções a serem tomadas durante as operações.

As obras de projetos em desenvolvimento também seguem em ritmo normal e acompanhamos de perto os cuidados e orientações aos colaboradores das construtoras parceiras.

Os ativos logísticos foram os menos impactados nas operações imobiliárias por diversos motivos:

- 1) A COVID traz impactos de curto prazo e não de longo prazo.
- 2) Processo de compra e vendas de ativos dura muito mais do que 2 a 3 meses e podem ser realizados a distância através de reuniões online.
- 3) No Brasil, vendedores de ativos e terrenistas estão sempre muito bem capitalizados, com poucos impactos de liquidez.
- 4) A venda através de canais eletrônicos (“e-commerce”) teve grande aceleração, favorecendo diversos locatários de nossos ativos.

Com todas essas ações, a Companhia não sofreu impactos negativos em suas operações.

Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$1.202 (R\$22 negativo em 31 de dezembro de 2019) decorrente do volume de gastos necessários para a construção de suas propriedades para investimento. Em 31 de dezembro de 2020, o projeto encontra-se em desenvolvimento para atingir a condição de funcionamento na forma final, pretendida pela Administração, com estimativa de conclusão para dezembro de 2021.

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC, e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2020.

As informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

3 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

3.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 9 de junho de 2021.

3.2 Uso de estimativas e julgamento

Na preparação das demonstrações financeiras a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos:

(a) Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas:

As estimativas prováveis e possíveis são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 10. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

(b) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento:

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual as premissas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 6.

Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

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

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

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, que se equiparam ao valor de custo considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

3.4 Provisão para imposto de renda e contribuição social

As despesas com imposto de renda e contribuição social estão apresentadas nas rubricas “corrente” e “diferido” nas demonstrações do resultado.

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados pelo regime do Lucro Real, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$240 mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal. Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação.

3.5 Propriedades para investimentos

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme Nota Explicativa nº 6.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

3.6 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

São provisionadas quando a probabilidade de perda for avaliada como provável e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente segurança, ou quando as probabilidades de perdas são consideradas possíveis, são divulgadas em nota explicativa. Os demais riscos referentes a demandas judiciais e administrativas, cuja probabilidade de perda é considerada remota, não são provisionados nem divulgados.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que seja recuperado de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

3.7 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (impairment)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor justo líquido de despesa de venda.

3.8 Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos 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, após o 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.

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado (caixa e equivalentes de caixa).

Os ativos financeiros por meio do resultado são demonstrados ao valor justo e quaisquer ganhos ou perdas resultantes de sua mensuração são reconhecidos no resultado.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros registrados ao custo amortizado.

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros (incluindo empréstimos e outras contas a pagar) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

3.9 Prejuízo básico por ação

Calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, usando a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício.

4 Pronunciamentos contábeis

Novas normas e interpretações emitidas e ainda não efetivas

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Concessões de aluguel relacionadas à COVID-19 (alteração ao CPC 06/IFRS 16).
- Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16).
- Referência à Estrutura Conceitual (Alterações ao CPC 15/IFRS 3).
- Classificação do Passivo em Circulante ou Não Circulante (Alterações ao CPC 26/IAS 1).
- IFRS 17 Contratos de Seguros.

5 Caixa e equivalentes de Caixa

	31.12.2020	31.12.2019
Caixa e bancos (a)	1	-

- (a) A companhia atua com política de caixa zero, e conforme necessidade de caixa, aportes de capital são realizados na empresa.

6 Propriedades para investimentos

	31.12.2020	31.12.2019
Terrenos	27.123	27.123
Obras em andamento (a)	11.657	1.906
Provisão para redução ao valor recuperável (impairment) (b)	(1.182)	-
Total	37.598	29.029

- (a) Refere-se ao valor dos galpões e áreas comuns (infraestrutura do parque logístico) que ainda serão capitalizadas em conexão com a finalização das obras.
- (b) Em 2020 um dos módulos apresentou valor contábil maior do que o DFC, gerando a provisão. Os valores recuperáveis são avaliados individualmente por galpão.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2019	Constituição da provisão para redução ao valor recuperável	Adições	Saldo em 31.12.2020
Terrenos	27.123	-	-	27.123
Obras em andamento	1.906	-	9.751	11.657
Provisão para redução ao valor recuperável	-	(1.182)		(1.182)
Total	29.029	(1.182)	9.751	37.598

Descrição	Saldo em 31.12.2018	Adições	Saldo em 31.12.2019
Terrenos	27.123	-	27.123
Obras em andamento	1.187	719	1.906
Total	28.310	719	29.029

Todas as propriedades para investimento da Companhia são mantidas sob direito de propriedade plena.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

Valor justo	31.12.2020	31.12.2019
Propriedades para investimentos construídas	66.480	45.037

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e comparadas semestralmente pela empresa Cushman & Wakefield. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza do imóvel e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do “International Valuation Standards Committee” (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação).

Para o ano de 2020, de acordo com o método do fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. Esse método envolve a projeção de fluxo de caixa individualizado para cada galpão. Para o fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com ativo. A taxa de desconto é extraída do relatório de FMV preparado pela Cushman & Wakefield com base na metodologia de valuation própria e pautada no RICS, pesquisas de mercado, bases de dados internas e informações enviadas pela companhia a respeito do ativo como contratos e especificações técnicas. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto. Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram obtidas nas avaliações internas, os quais consideraram a perpetuidade do imóvel.

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxo de entrada e saída são determinadas por eventos, tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado, característico da classe de imóveis.

Aumentos (reduções) significativos no valor de aluguel estimado e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultariam em valor justo significativamente mais alto (mais baixo) das propriedades. Aumentos (reduções) significativos em taxa de vacância de longo prazo e taxa de desconto (e taxa final) isoladamente resultariam em valor justo mais baixo (mais alto).

Para o ano de 2019, de acordo com o método comparativo, o valor justo é estimado utilizando pesquisas sobre um número comparável de propriedades próximas ao ativo avaliado de acordo com suas especificações, qualidade, localização, acesso e anos de utilização, para determinar o valor médio de venda para terrenos ou de locação para ativos em construção da região analisada. O valor justo é definido após a realização das análises estatísticas e representado pelo valor do metro quadrado unitário mais provável para a venda do terreno ou locação da área disponível. A Companhia não tem restrições sobre a capacidade realização de suas propriedades para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimento ou para reparações, manutenções e melhorias.

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de sua propriedade para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimentos ou para reparações, manutenções ou melhorias.

As taxas de desconto utilizadas no cálculo do fluxo de caixa (DFC) para o imóvel construído são:

	31.12.2020
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%):	
Taxa de desconto	11,00%
“Cap rate”	7,00%

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

7 Contas a pagar

	31.12.2020	31.12.2019
Contas a pagar	48	11
Provisões diversas (a)	<u>1.145</u>	<u>6</u>
Total	<u>1.193</u>	<u>17</u>

(a) Refere-se a provisão de notas de dezembro que darão entrada no sistema em janeiro de 2021.

8 Obrigações fiscais

	31.12.2020	31.12.2019
Imposto de renda retido a recolher	2	1
CSLL/Pis/Cofins a recolher	6	4
ISS a recolher	<u>2</u>	<u>-</u>
Total	<u>10</u>	<u>5</u>

9 Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, não há contingências classificadas como probabilidade perda provável ou como probabilidade de perda possível, conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída.

10 Partes relacionadas

Remuneração dos administradores

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). Não houve qualquer pagamento para os administradores em 2020 e 2019.

11 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2020 o capital social está representado por R\$50.452, correspondentes a 50.452.544 ações (R\$ 50.452 correspondentes a 50.452.544 em 31 de dezembro de 2019). Desse montante, R\$ 37.888 correspondem ao capital social já integralizado.

Durante o ano de 2020, foram integralizados R\$ 8.725 (R\$ 831 em 2019).

Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social considerando as reservas de capital. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

Destinação do resultado do exercício

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Companhias por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado à constituição de reserva legal ou pagamento de dividendo mínimo obrigatório. Somente poderá ser utilizada mediante deliberação em Assembleia para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

Prejuízo básico e diluído por ação

	31.12.2020	31.12.2019
Prejuízo líquido do exercício	(831)	(119)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	50.452	50.452
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	<u>(0,016)</u>	<u>(0,002)</u>

12 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2020	31.12.2019
Despesas com advogados, auditores e consultores	(60)	(71)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(75)	(32)
Outras despesas administrativas	(20)	(16)
Total	<u>(155)</u>	<u>(119)</u>

13 Resultado financeiro

	31.12.2020	31.12.2019
Receitas financeiras		
Variação cambial ativa	<u>1</u>	<u>-</u>
Total	<u>1</u>	<u>-</u>
Resultado financeiro líquido	<u>1</u>	<u>-</u>

14 Imposto de renda e contribuição social

O saldo negativo de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliado, conforme a seguir:

	31.12.2020	31.12.2019
Prejuízo antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	(1.336)	(119)
Provisões diversas	8	(6)

Impairment	1.182	-
Prejuízo/Base Negativa	<u>(146)</u>	<u>(125)</u>

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2020	31.12.2019
Ativo		
Provisões Diversas	8	-
Impairment	1.182	-
Prejuízo/Base negativa	296	-
Total	1.486	-
(x) alíquota nominal de Diferido	<u>34%</u> <u>505</u>	<u>34%</u> <u>-</u>

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2020	31.12.2019
Provisões Diversas	3	-
Despesas não dedutíveis (impairment)	402	-
Prejuízo/Base negativa	<u>100</u>	<u>-</u>
Saldo no fim do exercício	<u><u>505</u></u>	<u><u>-</u></u>

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possui R\$ 296 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados (R\$ 150 em 31 de dezembro de 2019), para compensação com resultados tributáveis futuros. A Administração da Companhia passou a registrar os referidos créditos em 2020 quando as projeções apresentaram existência de lucros tributáveis futuros.

15 Instrumentos financeiros

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

A Companhia trabalha com a política de caixa zero, ou seja, todos os seus recursos de caixa são gerenciados no FIP (acionistas) e em caso de necessidades de recursos o acionista realiza os aportes necessários.

Risco de gestão de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo patrimônio líquido conforme nota nº 11.

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2020	31.12.2019	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	<u>1</u>	<u>-</u>	Custo amortizado
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	
Passivos financeiros			
Contas a pagar	<u>1.193</u>	<u>17</u>	Custo amortizado
Total	<u>1.193</u>	<u>17</u>	

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

A Companhia não contabiliza nenhum ativo ou passivo financeiro de taxa de juros fixa pelo valor justo por meio do resultado, e não designam derivativos (“swaps” de taxa de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de “hedge” de valor justo. Portanto, uma alteração nas taxas de juros na data de relatório não alteraria o resultado.

Análise de sensibilidade de fluxo de caixa para instrumentos de taxa variável

Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia não possuía nenhum ativo ou passivo financeiro significativo exposto a taxa de juros variável como (aplicações financeiras, contas a receber e dívidas).

16 Segmentos operacionais

A Companhia segmentou sua estrutura operacional seguindo a forma com que a Diretoria gerencia suas atividades operacionais.

A Diretoria da Companhia definiu como segmento operacional as atividades de locação de propriedade para investimento.

17 Seguros

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, a Administração optou por não constituir contratos de seguros para seus ativos.

18 Eventos subsequentes

Em 22 de abril de 2021, a Companhia realizou a 1ª emissão de debêntures simples, objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição no valor de R\$140.000 CDI + 2,35% com vencimento no dia 20 de março de 2023. O banco credor é o Itaú Unibanco S.A, e há garantia de alienação fiduciária de imóvel e cessão de recebíveis.