

**Morumbi do Brasil Projetos
Imobiliários S.A.**

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos administradores e acionistas da
Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.
São Paulo - SP

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2020 e 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 a Empresa, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração da Empresa 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 Empresa 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 Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 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.

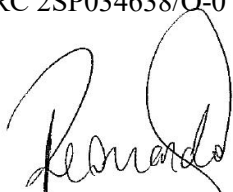
Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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 Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e das 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 Empresa. 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 Empresa 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 essas 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.

São Paulo, 30 de março de 2021.

RNC – Rio Novo Auditores Independentes SS
CRC 2SP034638/O-0



Robson Leonardo Rodrigues
Contador CRC 1SP210734/O-0

Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2020	31/12/2019	Passivo e patrimônio líquido	Notas explicativas	31/12/2020	31/12/2019
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	9.084	241	Empréstimos e financiamentos	10	21.855	24.383
Contas a receber	5	5.250	3.266	Fornecedores	9	723	451
Impostos a recuperar		4	34	Obrigações tributárias	11	1.598	433
Despesas antecipadas	6	681	534	Demais passivos		3.381	281
Demais ativos		247	45				
				Total do passivo circulante		27.557	25.548
Total do ativo circulante		15.266	4.120				
				Não circulante			
Não circulante				Empréstimos e financiamentos	10	91.065	107.694
Contas a receber	5	7.936	13.261	Tributos diferidos		481	-
Despesas antecipadas	6	929	1.750	Demais passivos		3	-
Demais ativos		43	-				
Imoveis a comercializar	7	225.222	-	Total do passivo circulante		91.549	107.694
Propriedade para investimento	8	56.985	287.540				
Imobilizado	8	654	-	Patrimônio líquido			
				Capital social	12	175.729	228.452
Total do ativo não circulante		291.769	302.551	Adiantamento para futuro aumento de capital	12	-	8.670
				Reservas de lucros		12.200	-
				Prejuízos acumulados		-	(63.693)
				Total do patrimônio líquido		187.929	173.429
Total do ativo		307.035	306.671	Total do passivo e patrimônio líquido		307.035	306.671

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais, exceto lucro por ação)

	Notas explicativas	31/12/2020	31/12/2019
Receita Líquida	13	40.626	36.394
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	14	(8.119)	(6.830)
Depreciação e amortização	8	(5.759)	(7.078)
Amortização de comissão de aluguel		(649)	(476)
Outras receitas (despesas) operacionais	15	3.559	-
Lucro antes do resultado financeiro		29.658	22.010
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	16	(7.338)	(14.908)
Receitas financeiras	16	326	363
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		22.646	7.465
Imposto de renda e contribuição social	17	(5.446)	(961)
Lucro líquido do exercício		17.200	6.504
Lucro por ação básico e diluído por ação (em reais)		0,081564	0,029585

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019** **(Valores expressos em milhares de reais)**

	31/12/2020	31/12/2019
Lucro líquido do exercício	17.200	6.504
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total do exercício	<u><u>17.200</u></u>	<u><u>6.504</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas explicativas	Capital social	AFAC	Reserva Legal	Reserva de Lucro	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2018		200.395	28.057	-	-	(70.197)	158.255
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)	12	-	8.670	-	-		8.670
Integralização de capital	12	28.057	(28.057)	-	-		-
Lucro líquido do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.504</u>	<u>6.504</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2019		<u>228.452</u>	<u>8.670</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(63.693)</u>	<u>173.429</u>
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)	12	-	2.300	-	-	-	2.300
Redução de capital	12	(63.693)	-	-	-	63.693	-
Integralização de capital	12	10.970	(10.970)	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17.200</u>	<u>17.200</u>
Destinação Proposta:							
- Dividendos Distribuídos	12					(5.000)	(5.000)
- Reserva Legal e retenção de lucros		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>860</u>	<u>11.340</u>	<u>(12.200)</u>	<u>-</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>175.729</u>	<u>-</u>	<u>860</u>	<u>11.340</u>	<u>-</u>	<u>187.929</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda	22.646	7.465
Depreciação e Amortização	5.759	7.078
PIS e COFINS diferidos	121	-
Provisão (reversão) de perdas estimadas em crédito de liquidação duvidosa	815	(221)
Juros s/ Empréstimos	6.440	14.876
	<u>35.781</u>	<u>29.198</u>
Variações nos ativos e passivos operacionais:		
(Aumento)/Redução de contas a receber	2.526	(2.660)
(Aumento)/Redução de demais ativos	(245)	(1)
(Aumento)/Redução de impostos a recuperar	30	37
(Aumento)/Redução em despesas antecipadas	674	(59)
Aumento/(Redução) de fornecedores e demais passivos	3.375	168
Aumento/(Redução) de obrigações tributárias	(147)	209
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	(3.774)	(739)
	<u>38.220</u>	<u>26.153</u>
Caixa e equivalentes proveniente das atividades operacionais	<u>38.220</u>	<u>26.153</u>
Das atividades de investimentos:		
Aplicação em imobilizado	(531)	-
Aplicação em propriedades para investimentos	(549)	(3.424)
	<u>(1.080)</u>	<u>(3.424)</u>
Caixa e equivalentes aplicados nas atividades de investimentos	<u>(1.080)</u>	<u>(3.424)</u>
Das atividades de financiamentos:		
Aumento/(Redução) de empréstimos	(19.157)	(17.993)
Pagamento de Juros de empréstimos	(6.440)	(14.321)
Dividendos Distribuídos	(5.000)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)	2.300	8.670
	<u>(28.297)</u>	<u>(23.644)</u>
Caixa e equivalentes aplicados nas atividades de financiamentos	<u>(28.297)</u>	<u>(23.644)</u>
Aumento (redução) dos saldos de caixa e equivalentes de caixa	<u>8.843</u>	<u>(915)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	241	1.156
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	9.084	241
Aumento (redução) dos saldos de caixa e equivalentes de caixa	<u>8.843</u>	<u>(915)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1 Contexto operacional

A Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A. (“Empresa” ou “Morumbi”) foi constituída em 2 de janeiro de 2007, com o objetivo de deter participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia, acionista ou quotista; promover a administração de bens próprios, e realizar compra, venda, locação e administração de imóveis próprios. A sede da empresa está localizada na Av. Morumbi 7.395, Vila Cordeiro, São Paulo - SP.

Em 21 de maio de 2007, em Instrumento Particular de Alteração do Contrato Social, foi alterada a sua denominação social de Imobiliária 26 Empreendimentos Ltda., para Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., sem alteração de seu objeto social.

Em junho de 2007, a empresa iniciou suas atividades com a aquisição do terreno localizado na Avenida Morumbi, 7.395, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, com área aproximada de 39.000m².

Em outubro de 2010, a empresa Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., incorporou a empresa Berrini do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., e assumiu a construção dos dois edifícios comerciais no terreno da Morumbi.

Em 30 de abril de 2019, em Assembleia Geral Extraordinária, a VR Holdings S.A. torna a ser sucessora legal da empresa VR Desenvolvimento Imobiliário S.A. (antiga acionista da Empresa), sociedade extinta por incorporação.

Em 18 de dezembro de 2019, em Instrumento Particular de Alteração do Contrato Social, foi alterada o tipo jurídico da Empresa, transformando-a de sociedade limitada em sociedade por ações, tornando os atuais sócios à condição de acionistas.

Detalhe do empreendimento

A Torre Z é um empreendimento comercial, triple A, localizado na Avenida Dr. Chucri Zaidan, 296, Vila Olímpia, São Paulo - SP (antes registrado como Av. Morumbi, 7.395, conforme matrícula). O edifício possui 40.331 m² de área bruta locável (ABL) dividida entre 27 andares e 9 lojas.

Em 16 de outubro de 2013, o empreendimento Torre Z obteve o “Habite-se” emitido pela Prefeitura do Município da Cidade de São Paulo.

Em 31 de dezembro de 2020, aproximadamente 83% (97% em 2019) da área total da Torre Z estava locada, para 8 empresas e 8 lojas.

Efeitos da pandemia de COVID-19

No dia 11 de março de 2020 a OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou a pandemia de Covid-19, doença causada pelo novo coronavírus (Sars-Cov-2).

As dificuldades econômicas enfrentadas pelo país, em decorrência das medidas de restrição de pessoas e fechamento temporário de comércio e serviços não essenciais para tentar conter a propagação da doença, desencadearam algumas renegociações de contratos com clientes e cancelamentos de contratos ao longo de 2020.

Mesmo assim, os contratos relevantes firmados ao longo do segundo semestre de 2019, bem como outros contratos menores firmados em 2020 e a atualização expressiva da maioria dos contratos pelo IGPM proporcionaram um aumento das receitas de aluguel de 2020 quando comparadas com 2019. A Administração entende que a redução da área locada não representa um risco para continuidade operacional da Empresa e que nos próximos 2 anos deve ocorrer a captação de novos contratos que aumentarão a receita e margem de lucro da Empresa.

A Empresa continuará monitorando as condições de mercado à medida que as informações estiverem disponíveis e avaliando os possíveis impactos, se houver, sobre o valor de seus investimentos imobiliários.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

a. Base de apresentação

As demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A diretoria da Empresa autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 30 de março de 2021, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que não tiveram efeitos sobre estas demonstrações financeiras.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se mencionado de outra forma nas práticas contábeis descritas a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor nominal das contraprestações pagas em troca de ativos.

c. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Empresa. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de reais foram arredondadas para o valor máximo mais próximo, exceto quando de outra forma.

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) exige que a Administração faça julgamento, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

As principais premissas relativas a fontes de incertezas nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

Provisões para riscos tributários, cíveis, trabalhistas e outros

A Empresa está sujeita no curso normal dos seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matéria cível, tributária, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Empresa poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

Valor justo

A Empresa está sujeito a oscilações decorrentes do uso de estimativas na apuração do valor justo que poderá afetar o registro contábeis de propriedade para investimentos quando necessário a contabilização de provisão para perdas, conforme mencionado na nota 3 (f).

3 Principais políticas e práticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente nas demonstrações financeiras.

a. Caixa e equivalente de caixa

A Empresa classifica nesta categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação, e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, e cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

b. Impostos a recuperar

Corresponde a créditos fiscais decorrentes a recolhimentos feitos a maior sobre imposto de renda e contribuição social, PIS e a Cofins, e IRRF sobre rendimentos das aplicações financeiras.

c. Despesas antecipadas

Refere-se a prêmio de seguro pago pela Empresa e amortizado de acordo com a vigência do contrato e, ao pagamento de comissão referente à intermediação do contrato de aluguel, amortizado pelo prazo de locação do imóvel.

d. Estoque de imóveis

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, dos dois, o menor, e estão compostos por terrenos, custos de construção que são formados por gastos vinculados ao desenvolvimento do projeto imobiliário, materiais, mão de obra aplicada e outros correlatos.

Quando o custo de construção do imóvel exceder o fluxo de caixa esperado da sua operação de locação ou venda, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não fosse recuperável. Os saldos em aberto nas datas de encerramento dos balanços não excedem os respectivos valores líquidos de realização.

A classificação de imóvel entre circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo de comercialização do imóvel. A Administração revisa periodicamente as estimativas de comercialização.

e. Propriedade para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital ou para ambos, mas não para a venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo.

O custo inclui despesas que são diretamente atribuíveis a aquisição da propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída internamente inclui os custos de material, mão de obra direta, qualquer outro custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito e os juros capitalizados dos empréstimos.

Os encargos de depreciação foram calculados pelo método linear, mediante aplicação de taxas que levam em conta o tempo de vida útil econômica dos bens.

f. Redução ao valor recuperável (*Impairment*)

De acordo com o pronunciamento CPC 01 (R1) - Redução ao Valor Recuperável de Ativo, a Empresa analisa se existem evidências de que o valor contábil de um ativo pode estar registrado por valor superior ao seu valor de realização. Caso sejam identificadas tais evidências, a Empresa estima os valores recuperáveis do ativo e caso o valor de realização (valor justo) seja inferior ao valor contábil, efetua o ajuste para refletir o valor de realização do ativo.

Em 31 de dezembro de 2020, a administração procedeu a avaliação de recuperabilidade e concluiu que não há perda para redução ao valor recuperável de seus ativos.

g. Gestão do risco de liquidez

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da administração, que elaborou um modelo para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazo. A Empresa gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas e linhas de créditos bancárias por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

h. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Empresa compreendem os caixas e equivalentes de caixa, contas a receber, empréstimos e financiamentos e contas a pagar.

A Empresa reconhece os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias específicas: (a) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado; (b) ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial. A Empresa apresenta os seguintes ativos financeiros:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação.

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

Ativos mensurados pelo custo amortizado

Contas a receber e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado ativo são classificados nesta categoria. Esses itens são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como “Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado” ou “Passivos financeiros ao custo amortizado”. A Empresa apresenta apenas passivos financeiros ao custo amortizado.

Passivos financeiros ao custo amortizado

Os passivos financeiros ao custo amortizado, incluindo fornecedores, contas a pagar por aquisição de imóveis e adiantamento de clientes, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de taxa efetiva de juros.

i. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente pelo valor justo, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Subsequentemente são apresentados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

j. Provisões

Reconhecidas para obrigações presentes (legal ou construtiva) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa dos valores requeridos para liquidar a obrigação nas datas de encerramento dos exercícios, considerando-se riscos e as incertezas relativos à obrigação.

São atualizadas nas datas de encerramento dos exercícios pelo montante estimado das perdas prováveis, com base na opinião dos consultores jurídicos da Empresa.

k. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social correntes são apresentados líquidos, no passivo, quando houver montantes a pagar, ou no ativo, quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido. As alíquotas desses impostos são de 15% para o imposto de renda, 10% de adicional de imposto de renda sobre o que ultrapassar R\$ 240 no exercício e de 9% para a contribuição social.

Até 2019 a Empresa adotou o regime de lucro real, por meio do qual a base de cálculo dos impostos é apurada partindo do lucro contábil, com adições e exclusões previstas na legislação tributária e compensação de prejuízos fiscais, quando aplicáveis.

Em 2020 a Empresa optou pelo regime de lucro presumido, desta forma, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas de locação e de 100% sobre receitas financeiras e dos ganhos realizados, sobre a qual aplicam-se as alíquotas de 15% (mais adicional de 10%) e 9% referentes ao imposto de renda pessoa jurídica e contribuição social sobre lucro, respectivamente.

O imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido sobre as diferenças temporárias no fim de cada período, 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.

O Pronunciamento Técnico CPC 26 estabelece no item 56 que os impostos diferidos ativos e passivos devem ser contabilizados no ativo e passivo não circulante.

l. Patrimônio líquido

Capital Social

O aumento ou diminuição de capital social são definidos em assembleia e formalizados através da alteração do Estatuto Social da Empresa.

Resultado do exercício (Destinação)

O lucro líquido do exercício apurado, após as deduções de reservas e provisões legais, bem como quaisquer outras que a Empresa julgar necessárias para a sua segurança, terá a destinação que lhe for determinada por deliberação dos acionistas em Assembleia Geral.

m. Resultado

Compreende despesas e receitas registradas pelo regime de competência.

n. Receitas de aluguel

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear. As receitas de locação são reconhecidas em função dos prazos decorridos, resultados auferidos e serviços prestados no regime de competência. A linearização das receitas tem por objetivo equalizar as receitas de locação durante o prazo de vigência do contrato, diluindo o impacto decorrente das carências financeiras concedidas.

o. Normas novas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo IASB e CPC

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB, mas não estão em vigor para o exercício de 2020. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e Conselho Federal de Contabilidade:

- Contratos onerosos – custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25/IAS 37). Vigência a partir de 1º de janeiro de 2022.
- Reforma da taxa de juros de referência – fase 2 (alterações ao CPC 48/IFRS 9, CPC 38/IAS 39, CPC 40/IFRS 7, CPC 11/IFRS 4 e CPC 06/IFRS 16). Vigência a partir de 1º de janeiro de 2021.
- Referência à Estrutura Conceitual (alterações ao CPC 15/IFRS 3). Vigência a partir de 1º de janeiro de 2022.

- Classificação do passivo em circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26/IAS 1). Vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.
- IFRS 17 (CPC 50) Contratos de Seguros. Vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.

A Administração entende que essas normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Empresa.

4 Caixa e equivalente de caixa

	31/12/2020	31/12/2019
Caixa	1	1
Bancos	15	14
Aplicações Financeiras (*)	9.068	226
	<u>9.084</u>	<u>241</u>

- (*) São classificados como caixa e equivalentes de caixa, as aplicações que se destinam a cumprir com obrigações de curto prazo. Em 2020 e 2019, referiam-se substancialmente a fundos de investimentos de renda fixa e Certificados de Depósitos Bancários, com liquidez imediata com risco insignificante de mudança de valor, realizadas junto a bancos de primeira linha. As aplicações são remuneradas a taxas de até 98% do Certificado de Depósitos Interbancários – CDI. Esses fundos podem ser resgatados a qualquer momento pela administração da Empresa sem ônus.

5 Contas a receber de clientes

	31/12/2020	31/12/2019
Contas a receber	4.244	2.691
Contas a receber diferido – linearização de contratos	9.976	13.261
Outras contas a receber	-	794
Perdas estimadas em crédito de liquidação duvidosa	<u>(1.034)</u>	<u>(219)</u>
Total	<u>13.186</u>	<u>16.527</u>
Circulante	5.250	3.266
Não circulante	7.936	13.261

Em 31 de dezembro de 2020, os pavimentos e lojas estavam alugados conforme segue:

- **9º, 10º, 11º, 12º e parte do 13º pavimentos:** Merck Sharp & Dohme Farmacêutica Ltda. - contrato de locação com prazo de 120 meses concedendo como carência 13 meses para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 1º de janeiro de 2016, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato vencerá em 31 de dezembro de 2025. O valor corrente mensal para dezembro de 2020 é de R\$ 830.
- **16º pavimento:** Electrolux do Brasil S.A. – contrato de locação com prazo de 60 meses concedendo como carência 6 meses para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 15 de setembro de 2019, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia útil do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato vencerá em 14 de setembro de 2024, renováveis por mais 60 meses mediante aviso de notificação. O valor corrente mensal, após o período de carência de pagamento será de R\$ 160.

- **17º e 18º pavimentos:** AIG Seguros S.A. – contrato de locação com prazo de 60 meses concedendo como carência 6 meses para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 1º de agosto de 2019, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia útil do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato vencerá em 31 de julho de 2024, renováveis por mais 60 meses mediante aviso de notificação. O valor corrente mensal, após o período de carência de pagamento será de R\$ 309.
- **19º e 20º pavimentos:** Banco CSF S.A. - contrato de locação com prazo de 120 meses com carência de 15 meses para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 28 de novembro de 2017 com término previsto para 28 de novembro de 2027, o recebimento do aluguel ocorre todo dia 10 do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O valor corrente mensal para dezembro de 2020 é de R\$ 433.
- **21º pavimento:** Infor do Brasil Softwares Ltda. - contrato de locação com prazo de 60 meses concedendo como carência 5,72 meses para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 5 de fevereiro de 2014, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). Em fevereiro de 2019 foi assinado o segundo aditamento ao contrato, prorrogando o prazo por 60 meses. O contrato vencerá em 4 de fevereiro de 2024. O valor corrente mensal para dezembro de 2020 é de R\$ 191.
- **23º pavimento:** Regus do Brasil Ltda. – contrato de locação com prazo de 120 meses concedendo como carência 12 meses para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 01 de novembro de 2017, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia útil do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato vencerá em 31 de outubro de 2027, renováveis por mais 60 meses mediante aviso de notificação. O valor corrente mensal para dezembro de 2020 é de R\$ 227.
- **15º, 24º, 25º, 26º e 27º pavimentos:** Procter & Gamble Industrial e Comercial Ltda. - contrato de locação com prazo de 120 meses com início em 1º de junho de 2014. Em março de 2019 foi assinado o 9º aditamento do contrato, incluindo o 15º pavimento ao contrato. O recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato vencerá em 31 de maio de 2024. O valor corrente mensal para dezembro de 2020 é de R\$ 917.
- **Loja 01:** Carrefour Comércio e Indústria - contrato de locação com prazo de 120 meses concedendo como carência 3 meses para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 27 de setembro de 2016, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato foi renovado com prazo de mais 48 meses, vencendo em 26 de setembro de 2026. O valor corrente mensal para dezembro de 2020 é de R\$ 26.
- **Loja 02A:** Maristella Pinto Mendonça Takikawa (Doceria Dulca) - contrato de locação com prazo de 60 meses concedendo como carência 3 meses para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 1º de agosto de 2016, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato vencerá em 31 de julho de 2021. Concedida carência extraordinária para o período de julho a dezembro de 2020.

- **Loja 02B:** Sidney Teixeira Vilhena (Unyc) - contrato de locação com prazo de 60 meses concedendo como carência 6 meses a partir da data de entrega da chave, 20 de julho de 2016, para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 15 de abril de 2016, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato vencerá em 14 de abril de 2021. Concedida carência extraordinária para o período de julho a dezembro de 2020.
- **Loja 03A:** Nanci Passador da Cunha (Majo) - contrato de locação com prazo de 60 meses concedendo como carência 3 meses para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 1º de outubro de 2019, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O valor mensal de locação corresponde a 7% sobre o faturamento da locatária, fixado o valor mínimo em: (i) R\$ 4, para o primeiro ano de vigência do contrato; (ii) R\$ 4, para o segundo ano de vigência do contrato e (iii) R\$ 5, a partir do terceiro ano de contrato. O contrato vencerá em 30 de setembro de 2024.
- **Loja 03B:** Rafael de Barros Basto - contrato de locação com prazo de 72 meses de locação, concedendo como carência 4 meses para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 16 de novembro de 2020, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato vencerá em 15 de novembro de 2026. O valor corrente mensal para dezembro de 2020 é de R\$ 4.
- **Loja 04:** Renan Pinto Mendonça Takikawa (Arabia) – contrato de locação com prazo de 60 meses concedendo como carência 8 meses para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 01 de setembro de 2017, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia útil do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato vencerá em 31 de agosto de 2022. Concedida carência extraordinária para o período de julho a dezembro de 2020.
- **Loja 05:** Gustavo dos Santos Cruz Rocha (Rizzo) - contrato de locação com prazo de 60 meses concedendo como carência 5 meses para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 10 de dezembro de 2013, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato venceu em 09 de dezembro de 2018 e foi renovado automaticamente até 31 de agosto de 2023. Concedida carência extraordinária para o período de julho a dezembro de 2020.
- **Lojas 06, 07, 08 e 09:** W.M. Nacional Restaurante e Churrascaria Ltda (Grill Hall) - contrato de locação com prazo de 120 meses concedendo como carência 6 meses para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 1º de junho de 2014, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato vencerá em 31 de maio de 2024. Concedida carência extraordinária para o período de julho a dezembro de 2020.
- **Salas 7 e 8 do SS:** Condomínio Novo Cenro. - contrato de locação com prazo de 60 meses o contrato. O contrato de locação teve início em 1 de setembro de 2020, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato vencerá em 31 de agosto de 2025. O valor corrente mensal para dezembro de 2020 é de R\$ 21.

Abaixo seguem os valores mínimos futuros e não canceláveis para os próximos anos:

Ano	2020
2021	39.790
2022	39.669
2023	39.510
2024	28.297
2025	18.910
2026	8.347
2027	7.054
	181.577

6 Despesas antecipadas

	31/12/2020	31/12/2019
Comissão aluguel (a)	4.846	4.840
Seguros	47	77
Amortização comissão aluguel e seguros	(3.283)	(2.633)
Total	<u>1.610</u>	<u>2.284</u>
Circulante	681	534
Não circulante	929	1.750

- (a) Corresponde ao pagamento de comissões referente à intermediação dos contratos de aluguel. Este valor está sendo amortizado pelo prazo de locação do imóvel.

7 Estoque de imóveis

Ao longo de 2020 os acionistas e a Administração decidiram dedicar esforços no sentido de vender o empreendimento Torre Z, por meio de reuniões e apresentações a potenciais interessados. Tendo em vista a mudança do objetivo da Empresa em relação ao uso do imóvel, a Administração entendeu que seria necessário reclassificar contabilmente de propriedade para investimentos para estoque de imóveis a comercializar, de acordo com o previsto no CPC 28. Essa reclassificação ocorreu em novembro de 2020 no valor de R\$ 225.222.

8 Propriedade para investimentos e Imobilizado

Movimentação em 2020	Saldo inicial	Aquisições	Depreciação	Transferências	Saldo final
Propriedade para investimentos					
Terrenos	56.985	-	-	-	56.985
Imóveis concluídos (a)	228.995	329	(5.703)	(223.621)	-
Obras civis em andamento (a)	1.381	220	-	(1.601)	-
Equipamentos de Informática	45	-	-	(45)	-
Máquinas Ap. Equipamentos	133	-	-	(133)	-
Instalações e Benfeitorias	-	-	-	0	-
Móveis e Utensílios	1	-	-	(1)	-
Total de propriedades para investimentos	287.540	549	(5.703)	(225.401)	56.985
Imobilizado					
Equipamentos de Informática	0	0	(11)	45	34
Máquinas Ap. Equipamentos	0	33	(28)	133	138
Instalações e Benfeitorias	0	51	(2)	0	49
Móveis e Utensílios	0	447	(15)	1	433
Total de imobilizado	0	531	(56)	179	654
Total geral 2020	287.540	1.080	(5.759)	(225.222)	57.639
Total geral 2019	291.194	3.424	(7.078)	-	287.540

a. Transferência de propriedades para investimentos para estoques de imóveis

Vide comentários da nota 7.

b. Taxas de depreciação

Foi utilizado o método de depreciação linear, considerando a vida útil estimada dos ativos, sendo 40 anos (2,5% aa) para edifícios e de 5 a 10 anos (10 a 20% aa) para os itens do imobilizado.

c. Valor justo

O valor justo da propriedade para investimento foi calculado por meio do método de fluxo de Caixa Descontado (DCF), sendo calculado o valor presente com taxa de desconto seguindo o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model).

- **Valor Justo da Torre Z:** R\$ 577.344

A taxa de desconto utilizado foi obtida através de comparativos de mercado realizados pela Empresa com empreendimentos que tinham características similares (Físicas, de locação, padrão de luxo, tipo público alvo, entre outros) às da Torre Z. Adicionalmente, a taxa de capitalização também foi fornecida pelos avaliadores imobiliários, os quais não consideram a venda do imóvel de 10 anos.

O modelo de fluxo de caixa descontado foi estimado com base no fluxo de caixa do imóvel Torre Z, sendo considerados o valor atual de aluguel (contrato firmado) e as projeções deste para os próximos anos, considerando negociações em andamento e perspectivas do mercado imobiliário na região, até o final do período que a Empresa estima manter a propriedade em seu portfólio. Após isso foram descontadas do fluxo as taxas de administração e impostos incidentes nas respectivas locações e o custo a incorrido – Capex. As informações das premissas utilizadas no cálculo do fluxo de caixa (DCF) foram:

Premissas e Taxas utilizadas no valor justo	2020
Taxa de Desconto nominal (WACC)	8,07% a.a.
Taxa de Capitalização média (Cap Rate)	7,50% a.a.
Período com o imóvel (Hold Period)	10 anos

9 Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de fornecedores de R\$ 723 (R\$ 451 em 31 de dezembro 2019), está substancialmente representado pelos gastos com obra, engenharia, comissões de aluguéis e despesas condominiais referente as unidades vagas.

10 Empréstimos e financiamentos

	31/12/2020	31/12/2019
Cédula de Crédito Imobiliário – Bradesco (a)	-	132.077
Debêntures Bradesco (b)	113.667	-
Debêntures Bradesco – custos iniciais da transação	(747)	-
	<u>112.920</u>	<u>132.077</u>
Parcela circulante	21.855	24.383
Parcela não circulante	91.065	107.694

a) Cédula de crédito imobiliário

Em 17 de fevereiro de 2011, a Empresa obteve crédito imobiliário junto ao Banco Bradesco, no valor de R\$ 145.000 para a construção e desenvolvimento do empreendimento Torre Z “Edifício Floripes Pires Diniz”.

A dívida possui prazo de carência de 48 meses, contados a partir da data da assinatura do contrato, portanto, a primeira parcela em 27 de maio de 2016, e as demais parcelas nos meses subsequentes a primeira parcela, sendo que a última parcela vencível em 27 de maio de 2025 totalizando 120 parcelas a uma taxa de juros efetiva de 10,12% ao ano mais TR (Taxa Referencial).

Em 20 de março de 2020 foi efetuada a quitação do saldo devedor do financiamento imobiliário junto ao Banco Bradesco, no valor de R\$ 129.638, com a captação das debêntures.

b) Debêntures

A Morumbi captou em 28 de fevereiro de 2020 o montante de R\$ 132.000, por meio de emissão de 132.000.000 debêntures não conversíveis em ações, em série única, espécie com garantia real, no valor unitário de R\$ 1 (um real), com o objetivo de reperfilamento de passivo da Emissora, ou seja, liquidação antecipada do financiamento imobiliário contratado junto ao Banco Bradesco S.A. e reforço de capital de giro.

O prazo de vencimento final das debêntures ocorrerá em 28 de fevereiro de 2026. O saldo do valor nominal unitário das debêntures, será pago em 72 parcelas mensais e consecutivas, todo dia 28 de cada mês, sendo o primeiro pagamento devido em 28 de março de 2020 e o último pagamento devido na data de vencimento das debêntures. As debêntures farão jus a juros remuneratórios estabelecidos com base na variação acumulada de 100% das taxas médias do DI, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, acrescidas de sobretaxa de 1,34% ao ano.

A emissão das debêntures tem como garantias: a alienação fiduciária do imóvel Torre Z e cessão fiduciária de recebíveis da Empresa.

Os empréstimos têm o seguinte cronograma de pagamentos de longo prazo:

A vencer:	31/12/2020
2022	21.855
2023	21.855
2024	21.855
2025	21.855
2026	3.645
Total	91.065

11 Obrigações tributárias

	31/12/2020	31/12/2019
IRPJ e CSLL a recolher	1.480	168
Pis/Cofins/CSLL retido a recolher	3	20
Pis e Cofins a recolher	115	245
	1.598	433

12 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de Dezembro de 2020, o capital social da Morumbi é de R\$ 175.729 (R\$ 228.452 em 2019), correspondente a 175.729.395 (228.452.756 ações em 2019) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal:

Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*Demonstrações financeiras em**31 de dezembro de 2020 e 2019**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Acionista	Nº de mil ações	Valor nominal - em R\$ mil	Porcentagem
VR Holdings S.A.	87.864,5	87.864,5	50%
Triax Empreendimentos e Participações Ltda.	87.864,5	87.864,5	50%
	175.729	175.729	100%

Em 31 de agosto de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária, os acionistas deliberaram por unanimidade de votos, a redução do capital da Empresa, nos termos dos artigos 12 e 173 da Lei nº 6.404/76, mediante a absorção do saldo do prejuízo acumulado no montante de R\$ 63.693, com cancelamento de 63.693.361 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de propriedade dos acionistas, na proporção de suas participações. Portanto, o capital social da Morumbi passou de R\$ 228.452 para R\$ 164.759.

Na mesma AGE de 31 de agosto de 2020 os acionistas aprovaram o aumento de capital social, passando de R\$164.759 para R\$175.729, sendo esse aumento no valor de R\$ 10.970, mediante a emissão de 10.970.000 novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, com integralização do saldo de adiantamento para futuro aumento de capital.

Em 22 de abril de 2019 os acionistas aprovaram o aumento de capital no montante de R\$ 28.057 com emissão de 28.057.362 novas quotas ao valor unitário de R\$ 1 (um real), com integralização do saldo de adiantamento para futuro aumento de capital de 31 de dezembro de 2018.

Adiantamento para futuro aumento de capital

Em janeiro e fevereiro de 2020 as empresas Triax Empreendimentos Ltda. e VR Holdings S.A. efetuaram novos adiantamentos para futuro aumento de capital no valor de R\$ 2.300 (R\$ 8.670 em 2019), cada empresa aportou R\$ 1.150. O saldo de R\$ 10.970 foi utilizado para integralização de capital em 31 de agosto de 2020.

Destinação dos resultados

O lucro líquido do exercício, após compensação de prejuízos acumulados, terá a seguinte destinação, conforme determina a lei 6.404/76 e/ou estatuto social:

- (i) 5% para reserva legal, até atingir o montante de 20% do capital social;
- (ii) O saldo remanescente do lucro líquido de cada exercício ficará à disposição da Assembleia Geral, à qual caberá deliberar sobre a sua destinação.

Em cumprimento ao disposto parágrafo 3º do artigo 23 do Estatuto Social da Empresa, foi aprovado o pagamento de dividendos intermediários aos acionistas, no montante de R\$ 5.000, à conta de lucros apurados pela Companhia no exercício de 2020 e conforme verificado em balanço intermediário levantado em 30 de junho de 2020.

13 Receita líquida

	31/12/2020	31/12/2019
Receitas		
Receita de aluguel	43.120	36.477
Receita de Telecomunicação	-	1.232
Restituição de descontos – rescisão de contrato	2.509	-
Efeito de linearização dos contratos de locação	(3.285)	1.287
Impostos sobre receitas	(1.597)	(2.483)
Impostos sobre receitas diferidos	(121)	(119)
Receita líquida	40.626	36.394

14 Despesas gerais, administrativas e comerciais

	31/12/2020	31/12/2019
Despesas diversas	(1.421)	(34)
Despesas de condomínio	(4.239)	(6.565)
Consultoria e honorários jurídicos	(1.644)	(452)
Reversão (provisão) de perdas estimadas em crédito de liquidação duvidosa	(815)	221
	(8.119)	(6.830)

15 Outras receitas operacionais

	31/12/2020	31/12/2019
Ganhos e multas em rescisões de contratos de locação	1.694	-
Reembolso de despesas em rescisões de contratos de locação	1.865	-
	3.559	-

16 Resultado financeiro

	31/12/2020	31/12/2019
Receita Financeira:		
Rendimento de aplicação financeira	11	255
Receita de juros	229	105
Receita de variação monetária	86	3
Total de receitas financeiras	326	363
Despesas Financeiras:		
Juros sobre empréstimos	(6.440)	(14.876)
Descontos Concedidos	(896)	-
Outras despesas financeiras	(2)	(32)
Total de despesas financeiras	(7.338)	(14.908)
Resultado Financeiro	(7.012)	(14.545)

17 Imposto de renda e contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	31/12/2020	31/12/2019
Resultado antes da tributação	22.646	7.465
(x) Alíquota fiscal vigente	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social	(7.699)	(2.538)
Efeito de impostos sobre:		
Diferenças temporárias	-	1.155
Compensação de prejuízo fiscal	-	422
Diferença da tributação pelo lucro presumido	2.253	-
(=) Imposto de renda e contribuição social no resultado	(5.446)	(961)

18 Instrumentos financeiros

a. Análise dos instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os instrumentos financeiros da Empresa referem-se à caixa e equivalentes de caixa (composto por depósitos bancários e aplicações financeiras), contas a receber, empréstimos e financiamentos e fornecedores.

b. Exposição e gerenciamento de risco

Administração da Empresa adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos, mencionada a seguir. Essa política materializa-se pela adoção de procedimentos que envolve todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio não representem um risco às suas operações.

Riscos de taxa de juros:

A Empresa está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) correspondente aos empréstimos e financiamentos e aplicações financeiras, e ao Índice de Preços do Mercado (IGP-M), relacionado às atualizações anuais dos contratos de locação.

Riscos de créditos

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Empresa a concentrações de riscos de crédito consistem principalmente de contas a receber, bancos e aplicações financeiras.

Risco de mercado

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas cadeias ativas e passivas. O indexador condicionado as aplicações financeiras é o CDI. A Empresa com base em estudos realizados posicionou-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnológico e infraestrutura da Empresa e de fatores externos, exceto risco de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações.

Objetivo da Empresa é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Empresa e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativas e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tentar minimizar os riscos operacionais é atribuída à alta administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Empresa para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequadas de funções, incluindo autorização independente de operações;
- Exigências para reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingências;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de riscos, incluindo seguro quando eficaz.

c. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale, aproximadamente, ao valor de mercado. A Empresa não possui operações com instrumentos financeiros não refletidos nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019, assim como não realizou operações com derivativos financeiros.

d. Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores justos informados em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. A Empresa divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre valor justo.

Especificamente quanto à divulgação, a Empresa aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em 3 (três) níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com os inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em 3 (três) níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Empresa.

Esses três tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- **Nível 1** - Preços cotados em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- **Nível 2** - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- **Nível 3** - Inputs para ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis)

Os investimentos em ativos financeiros nas modalidades de aplicações financeiras em títulos de renda fixa (decorrentes de aplicações automáticas) são classificados no Nível 2, pois a forma de valorização a valor justo ocorre através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

19 Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas, a VR Holdings S.A e a Triax Empreendimentos e Participações Ltda. e seus controladores.

No exercício de 31 de dezembro de 2020, a Empresa não possuía operações com partes relacionadas, exceto pelo AFAC decorrente de aporte de capital efetuado pela VR Holdings S.A e Triax Empreendimentos e Participações Ltda. no montante de R\$ 2.300, tendo sido aportado R\$ 1.150 por cada uma das empresas.

20 Cobertura de Seguros

Em 31 de dezembro de 2020, a cobertura total de seguros era de R\$ 250.000. Os riscos cobertos abrangem principalmente: Incêndio, raios e explosões (R\$ 250.000), danos elétricos (R\$10.000), entre outros.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras, consequentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

21 Demandas judiciais

Atualmente a Empresa não possui ações judiciais, tributárias, trabalhistas e outros processos administrativos, com probabilidade de perdas prováveis. O valor estimado das perdas classificadas pelos assessores jurídicos como possíveis totaliza R\$ 4.395, e refere-se a processo de execução fiscal relacionado com a cobrança de ITBI de 2010.