

Demonstrações Financeiras

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

31 de março de 2021
com Relatório do Auditor Independente

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras

31 de março de 2021

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras	
Balanços patrimoniais	4
Demonstrações do resultado	5
Demonstrações do resultado abrangente.....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e Administradores da
Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de março de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas (NBC TG 1000 (R1)).

Base para opinião

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

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas (NBC TG 1000 (R1)) 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.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte 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:

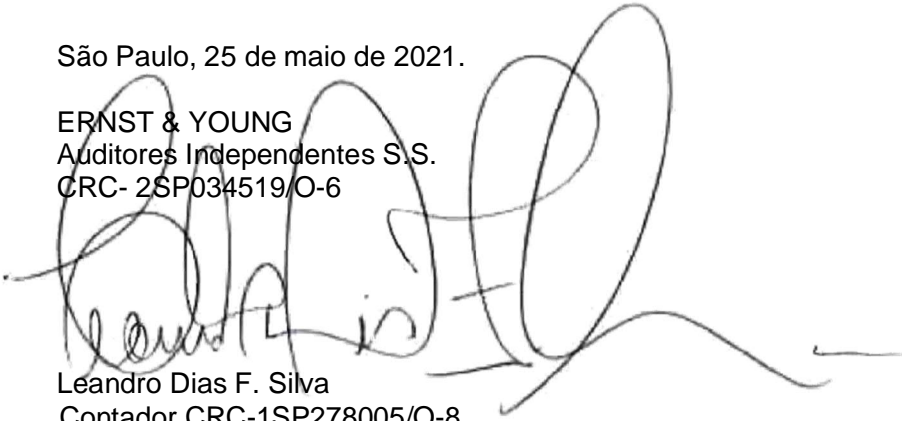
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 25 de maio de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC- 2SP034519/O-6



Leandro Dias F. Silva
Contador CRC-1SP278005/O-8

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais

31 de março de 2021 e 2020

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

	Nota explicativa	2021	2020
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	114	89
Aplicações financeiras	5	881	613
Contas a receber	6	2.990	3.102
Estoque de imóveis	7	94.667	94.667
Despesas antecipadas	8	98	98
Outros créditos		262	57
Total do ativo circulante		99.012	98.626
Não circulante			
Imobilizado líquido		5	6
Despesas antecipadas	8	197	328
Total do ativo não circulante		202	334
Total do ativo		99.214	98.960
Passivo			
Circulante			
Obrigações sociais e fiscais		112	92
Tributos correntes com recolhimento diferido		357	392
Total do passivo circulante		469	484
Não circulante			
Adiantamento para futuro aumento de capital	9	198	198
Total do passivo não circulante		198	198
Patrimônio líquido			
Capital social	10	98.465	98.465
Reserva de lucros		82	-
Prejuízos acumulados		-	(187)
Total do patrimônio líquido		98.547	98.278
Total do passivo e patrimônio líquido		99.214	98.960

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gilbeá SPE Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de março de 2021 e 2020

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

	Notas Explicativas	2021	2020
Receita líquida	11	<u>3.012</u>	<u>2.716</u>
Despesas operacionais			
Despesas administrativas	12	(872)	(2.387)
Despesas tributárias		(3)	(3)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		<u>2.137</u>	<u>326</u>
Resultado financeiro			
Receitas financeiras		24	28
Despesas financeiras		(1)	(2)
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>2.160</u>	<u>352</u>
Imposto de renda e contribuição social	13	(328)	(303)
Lucro líquido do exercício		<u>1.832</u>	<u>49</u>
Lucro líquido por ação	2.10	<u>0,01860</u>	<u>0,0005</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lucro líquido do exercício	1.832	49
Outros resultados abrangentes, líquido dos efeitos tributários	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u>1.832</u>	<u>49</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reserva legal	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldos em 1º de abril de 2019		96.500	-	(236)	96.264
Integralização de capital social	10.1	1.965	-	-	1.965
Lucro líquido do exercício		-	-	49	49
Saldos em 31 de março de 2020	10.1	98.465	-	(187)	98.278
Lucro líquido do exercício		-	-	1.832	1.832
Constituição de reserva legal		-	82	(82)	-
Distribuição de dividendos		-	-	(1.563)	(1.563)
Saldos em 31 de março de 2021		98.465	82	-	98.547

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	2.160	352
Amortização de benfeitorias	36	36
Rendimentos das aplicações financeiras	(24)	(28)
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	112	(952)
Estoque de imóveis	-	(2)
Despesas antecipadas	95	95
Depósitos judiciais	-	53
Outros créditos	(205)	324
Fornecedores	-	(550)
Obrigações sociais e fiscais	(14)	45
Imposto de renda e contribuição social pagos	(328)	(154)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais	1.832	(781)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ativo imobilizado	-	(5)
Aquisição/resgate, líquido das aplicações financeiras	(244)	(288)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(244)	(293)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de dividendos	(1.563)	-
Integralização de capital	-	1.151
Caixa líquido (aplicado) gerado pelas atividades de financiamento	(1.563)	1.151
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	25	77
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	89	12
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	114	89

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

Constituída em 22 de novembro de 2010, atualmente sob a forma de sociedade anônima, a Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A. tem como atividade principal o planejamento, a promoção, desenvolvimento, incorporação, construção, locação e especialmente a venda do empreendimento imobiliário Condomínio Multi Modal situado como Gleba de Terras nº. 68 (antiga gleba 5) estrada municipal do Lot. Chacará São Martinho da cidade de Campinas/SP, compreendendo o Sítio Cabreuvinha. A administração da Companhia tem sede na Rua Hungria, nº 514 - 10º andar, conjunto 102, sala 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, São Paulo - SP.

O empreendimento contempla um condomínio industrial compacto de dois edifícios, com 13 módulos, com cerca de 44 mil metros quadrados e dois edifícios de apoio, com cerca de 2 mil metros quadrados, com total de 46.018 metros de área total. Em abril de 2015, as obras foram iniciadas com tempo de duração de cerca de 24 meses, o empreendimento foi concluído em 2017 e obteve o habite-se em fevereiro de 2018.

Em janeiro de 2013, o Grupo Tellus III adquiriu ações representativas de 99,9% do capital social da Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Coronavírus (COVID-19)

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde (“OMS”), relacionada ao novo Coronavírus (“COVID-19”) que vem afetando o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial, a Companhia informa que vem tomando as medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, visando minimizar ao máximo eventuais impactos no que se refere à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, e à continuidade das operações e dos negócios.

Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos nossos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo, nas seguintes áreas: recuperabilidade de ativos e reconhecimento de receita, provisões para perda esperada de contas a receber (incluindo parceiros de negócios). Com base nas últimas notícias sobre a evolução do Coronavírus e observando o período em que a vem operando neste cenário, a Companhia avaliou e não identificou até a presente data, impactos significativos nessas demonstrações financeiras.

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas NBC TG 1000 (R1), que incluem os princípios previstos na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, assim como da análise de recuperabilidade do Imóvel a comercializar e dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 25 de maio de 2021.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

2.1. Moeda funcional

As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. A Companhia não possui transações em moeda estrangeira.

2.2. Apuração do resultado

As receitas de aluguéis são reconhecidas de forma linear com base no prazo dos contratos, levando em consideração o reajuste contratual, e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação dos serviços. As receitas da Companhia derivam principalmente do aluguel referente à locação do empreendimento.

Os custos e as despesas são apresentados de acordo com o objeto social específico da Companhia, seguindo o regime de competência.

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Apuração do resultado

As receitas de aluguéis são reconhecidas de forma linear com base no prazo dos contratos, levando em consideração o reajuste contratual, e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação dos serviços. As receitas da Companhia derivam principalmente do aluguel referente à locação do empreendimento.

Os custos e as despesas são apresentados de acordo com o objeto social específico da Companhia e suas controladas, seguindo o regime de competência.

2.4. Caixa equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras.

Para que uma aplicação financeira de curto prazo seja qualificada como equivalente de caixa, ele precisa ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa e estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor. Portanto, um investimento normalmente qualifica-se como equivalente de caixa somente quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da aquisição. Em sua maioria, são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado".

2.5. Instrumentos financeiros

De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis as pequenas e médias empresas NBC TG 1000 (R1), o reconhecimento, a mensuração e a evidência dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia têm como base o custo amortizado. A Companhia reconhece um ativo financeiro pelo seu valor presente incluindo o pagamento dos juros, quando aplicável.

Todos os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método de juros efetivos.

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Estoques de imóveis

Composto pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo dos estoques é composto pelo valor do terreno adquirido para incorporação imobiliária acrescido dos gastos com construção, impostos, taxas e encargos financeiros.

O imóvel a comercializar está apresentado no ativo circulante pois o Imóvel está disponível para venda e a Administração está envidando todos os esforços para realizar sua alienação.

2.7. Redução ao valor recuperável

Os valores contábeis dos estoques são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida caso o valor contábil exceda o valor recuperável estimado, sendo o montante reconhecido no resultado.

2.8. Passivo circulante e não circulante

Compostos pelas obrigações fiscais, comerciais e societárias, registradas pelos valores conhecidos e/ou calculáveis acrescidos dos encargos financeiros, quando aplicáveis e ajustados a valor presente pela taxa efetiva de juros.

2.9. Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de tributação com base no lucro presumido, cuja base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Quanto ao PIS e COFINS, a base de cálculo é o total das receitas da pessoa jurídica, sem deduções em relação a custos, despesas e encargos. Nesse regime, as alíquotas da Contribuição para PIS e da COFINS são respectivamente, de 0,65% e de 3%.

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.10. Resultado por ação

O resultado por ação foi calculado de acordo com o Art. 187 - inciso VII da Lei no. 6404/76, o qual exige que seja apresentado nas demonstrações do resultado (DRE), o lucro ou prejuízo líquido do exercício e o seu montante por ação do capital social (Resultado do exercício dividido pela quantidade de ações em circulação na data-base das demonstrações financeiras). Conforme demonstrado abaixo:

	2021	2020
Lucro líquido do exercício	1.832	49
Quantidade de ações (nota 10)	98.645	98.645
Lucro básico por ação	R\$ 0,0186	R\$ 0,0005

3. Novas normas e interpretações

3.1. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras, estão descritas a seguir. A Administração pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
<u>Alterações ao IAS 1 (Correlato ao CPC 26): Classificação de passivos como circulante ou não circulante</u>	<p>Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:</p> <ul style="list-style-type: none">• O que significa um direito de postergar a liquidação;• Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;• Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;• Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação	<p>As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a administração da Companhia está avaliando os impactos que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.</p>

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais - R\$)

3. Novas normas contábeis--Continuação

3.2. Novas normas adotadas a partir de 1º de janeiro de 2020

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações no CPC 15 (R1) – Definição de negócio	Esclarece considerações para determinação de um negócio, acerca contribuições significativas de entradas e saídas de recursos (“inputs” e “outputs”).	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Reforma da taxa de juros de referência – CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48,	Fornecem isenções que se aplicam as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma da taxa de juros, quando estas suscitem incertezas sobre o período ou valor dos fluxos de caixa, em transações de hedge ou instrumentos de hedge.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Alterações no CPC 23 e CPC 26 – Definição de material	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Revisão do CPC 00 – Estrutura conceitual para relatório financeiro	Revisão de alguns novos conceitos e definições atualizados para critérios de reconhecimento de Ativos e Passivos.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Alterações no CPC 06 (R2) – Benefícios relacionados a COVID 19 em contratos de arrendamentos	As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.

Os pronunciamentos descritos acima, foram avaliados pela administração da Companhia em 2020 e não geraram mudanças significativas nas demonstrações financeiras, findas em 31 de março de 2021.

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais - R\$)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Contemplam saldos em bancos e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição abaixo:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco conta movimento	69	-
Aplicações financeiras	45	89
	<u>114</u>	<u>89</u>

As aplicações automáticas e compromissada DI são de curto prazo junto ao Itaú Unibanco S.A de alta liquidez e prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. A remuneração média destes investimentos variou entre 75% e 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Aplicações financeiras

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Itaú - Soberano DI LP	881	613
	<u>881</u>	<u>613</u>

A aplicação financeira Itaú Soberano DI LP é composto por investimento em fundo de renda fixa referenciado DI, o qual investe substancialmente em operações compromissadas (LFT).

6. Contas a receber

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Contas a receber - aluguéis – linearização	2.990	3.102
	<u>2.990</u>	<u>3.102</u>

O valor de locação para todos os contratos de aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses de acordo com a variação do Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e somente com índices positivos. Os contratos de aluguel firmados entre a Companhia e seus inquilinos não se enquadram como não cancelável.

Após análise dos recebíveis não foi identificado provisão para créditos de liquidação duvidosa. O percentual de inadimplência é zero.

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais - R\$)

7. Estoques de imóveis

Tipo de projeto	Galpões industriais
Localidade	Campinas – SP
Data de início do projeto	Outubro de 2013
Início das obras	Abril de 2015
Percentual do projeto que já foi construído	100%
Data de conclusão do projeto	Fevereiro de 2018

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Custo de aquisição – Terreno	11.363	11.363
Custos com projetos	78.501	78.501
Custos com impostos e taxas	347	347
Taxa de administração SDI (a)	4.456	4.456
	<u>94.667</u>	<u>94.667</u>

- a) O valor de R\$4.456 em 2021 e 2020, corresponde aos honorários relacionados com serviços de gerenciamento e apoio técnico para construção do empreendimento imobiliário, pagos à SDI Desenvolvimento Imobiliário (SDI). Os honorários pagos à SDI a título de taxa de administração são calculados com base na taxa de 5.5% durante as obras do empreendimento e um adicional de 0,5% na conclusão das obras aplicados sobre o custo total e efetivo da construção do Empreendimento, bem como sobre os gastos com incorporação, gastos sobre os custos com o projeto de arquitetura e demais projetos envolvidos, gastos com promoção e marketing do Empreendimento, excluídas as despesas incorridas com a compra do imóvel onde se darão as obras do empreendimento, impostos (IPTU do terreno) e emolumentos.

A intenção principal da Companhia é o desenvolvimento dos empreendimentos com alienação dos estoques durante ou após a conclusão do desenvolvimento dos respectivos empreendimentos, por essa razão o mantém contabilizado como estoque tendo a Companhia iniciado os procedimentos para a identificação de compradores, a operação de locação das unidades tem como objetivo potencializar o valor da venda de mercado do imóvel.

O valor dos estoques é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável (“*impairment*”). A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário e que levam em conta a expectativa do valor de transação do imóvel quando completamente edificado descontado dos custos e despesas incorridas e a serem incorridas até a sua concretização. Em 31 de março de 2021 e 2020 não foram identificados indícios de perda em relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações financeiras.

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais - R\$)

8. Despesas antecipadas

Em 2021 as despesas antecipadas no valor de R\$98 no ativo circulante e R\$197 no ativo não circulante (R\$98 no ativo circulante e R\$328 no ativo não circulante em 2020) correspondem aos pagamentos de benfeitorias concedidos aos locatários para locação do Condomínio Multi Modal Campinas e serviços de corretagem. Estes valores estão sendo amortizados pelos prazos de vigência dos contratos de locações, com prazos estimados de 5 anos. A amortização do exercício corresponde ao valor de R\$131, sendo R\$36 de benfeitorias e R\$95 de corretagem.

9. Adiantamentos para futuro aumento de capital

O saldo de adiantamento para futuro aumento de capital está composto da seguinte forma:

	2021	2020
Tellus III Holding S.A. Company	198	198
	198	198

10. Patrimônio líquido

10.1. Capital Social

Em 31 de março de 2021 e 2020 o capital social é de R\$96.500 representado por 98.465.000 ações ordinárias sem valor nominal e estão assim distribuídas:

Acionistas	Quantidade de ações ordinárias (unidades)	Participação
SDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	98.465	0,10%
Tellus III Holding S.A. Company	98.366.535	99,90%
	98.465.000	100,00%

Em novembro de 2019, os acionistas aumentaram o capital social da Companhia em R\$1.965, mediante a emissão de 1.965.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

10.2. Reserva Legal

A reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, que não excederá a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais - R\$)

10. Patrimônio líquido -- continuação

10.3. Dividendos

Os Acionistas concordam que a Companhia deverá distribuir anualmente 100% (cem por cento) do lucro apurado no respectivo exercício, observadas as reservas e limitações legais, bem como recursos comprometidos com o cronograma de aportes da Companhia, e pagamento de financiamentos contraídos pela Companhia, conforme previsto no plano de negócios aprovado.

A Companhia poderá, por deliberação da Diretoria, levantar balanços e demonstrações financeiras em períodos menores, podendo declarar, por deliberação das Acionistas, dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, observando o disposto no art. 204 da Lei das S.A.

A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de março de 2021 foi a seguinte:

<u>Descrição</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido do exercício	1.832
Compensação de prejuízos acumulados	(187)
Base para constituição de reserva legal	1.645
Reserva legal - 5%	(82)
Base para constituição de dividendos	1.563
Dividendos propostos - 25%	(391)
Dividendos adicionais – 2021/2020	(1.172)
Reserva de retenção de lucros	-

11. Receita líquida de aluguéis

A receita de aluguéis está composta da seguinte forma:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receitas de aluguéis	3.156	2.863
(-) Impostos incidentes	(108)	(111)
(-) Amortizações de benfeitorias	(36)	(36)
	3.012	2.716

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais - R\$)

12. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas é conforme se segue:

	2021	2020
Condomínio	(621)	(224)
Serviços de terceiros	(116)	(1.352)
Despesas de cartório	(3)	(694)
Propaganda e publicidade	(61)	(14)
Despesas com corretagem	(95)	(95)
Outras despesas	(24)	(8)
	<u>(872)</u>	<u>(2.387)</u>

13. Imposto de renda e contribuição social

As despesas de imposto de renda e contribuição social estão conciliadas às alíquotas nominais como segue:

Descrição	2021	2020
Receita de locação	3.156	2.863
Base de presunção 32%	1.010	916
Receitas financeiras e outras receitas	24	28
Total da base de cálculo dos tributos	<u>1.034</u>	<u>944</u>
Imposto de renda e contribuição social debitados ao resultado:		
Imposto de renda e contribuição social - 24%	(248)	(227)
Imposto de renda adicional - 10%	(80)	(76)
Total	<u>(328)</u>	<u>(303)</u>
IRPJ e CSLL correntes	(354)	(225)
IRPJ e CSLL correntes com recolhimento diferido	26	(78)
Total	<u>(328)</u>	<u>(303)</u>

14. Partes relacionadas

O estatuto social da Companhia não prevê remuneração para a sua diretoria e nem para os membros do conselho de administração.

As operações com partes relacionadas referem-se aos honorários relacionados com serviços de gerenciamento e apoio técnico para construção do empreendimento imobiliário com à SDI Desenvolvimento Imobiliário (SDI), conforme divulgado na Nota 7 (a).

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais - R\$)

15. Instrumentos financeiros

1) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade do principal risco ao qual seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados pela de taxa de juro (DI). Com base no relatório FOCUS, foi extraída a projeção do DI e também do IPCA para o ano de 2021/2022 e este definido como o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos.

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI ou Selic	1,50%	2,25%	3,00%	3,75%	4,50%

Ativos e passivos líquidos	Saldo líquido 2021	Cenário favorável		Cenário Provável	Cenário desfavorável	
		Variação 25%	Variação 50%		Variação 25%	Variação 50%
CDI ou Selic	926	14	21	28	35	42

Saldos no Balanço	Saldo em 31/12/2020	CDI ou Selic	IPCA	Sem Indexador
ATIVOS				
Disponibilidades				
Caixas e Bancos	114	45	-	69
Aplicações Financeiras	881	881	-	-
Contas a receber				
Contas a receber	2.990	-	-	2.990
Total dos ativos com riscos financeiros		926	-	3.059

Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado. A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros, não refletidas nas demonstrações financeiras em 31 de março de 2021 e 2020, assim como não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado, pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito, que na inexistência de um mercado ativo não permitem que esses valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais - R\$)

15. Instrumentos financeiros--Continuação

Determinação valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo.

Especificamente quanto à divulgação, a Companhia 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 três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em 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 Companhia.

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

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- 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 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis.

Categoria dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia em 31 de março de 2021 e 2020, são classificados como custo amortizado e passivos financeiros.

Gestão de risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que possa 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 patrimônio.

Gilbeá SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais - R\$)

15. Instrumentos financeiros--Continuação

Gestão de risco de liquidez

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Administração, que elaborou um modelo apropriado de gestão de risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. 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 pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

16. Provisão para demandas judiciais

Atualmente a Companhia não é parte integrante em nenhum processo judicial, não registrando, portanto, provisão para demandas judiciais em 2021 e 2020. Adicionalmente não existem processos com perdas possíveis a serem divulgados nessas demonstrações financeiras, nos exercícios findos em 31 de março de 2021 e 2020.

17. Compromissos – arrendamentos mercantis operacionais

Em 06 de junho de 2018, a Companhia arrendou o espaço Imóvel para exploração, como arrendamento operacional. Esse arrendamento tem um prazo médio de 60 meses, à findar-se em 05/06/23. Os pagamentos de arrendamentos mínimos são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado.

Os aluguéis futuros a faturar sobre os arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis considerando o imóvel em operação são os seguintes:

	<u>2021</u>
2021	3.317
2022	4.422
2023	2.211
	<u>9.950</u>