

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Período de
27 de Março de 2023 (Data de Constituição) a
31 de Dezembro de 2023 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e à Administração da
SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 27 de março de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 27 de março de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

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

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

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

Rio de Janeiro, 19 de abril de 2024


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


Marcelo de Figueiredo Seixas
Contador
CRC nº 1 PR 045179/O-9

SKM OSAKA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	31/12/2023	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	31/12/2023
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	5	4.623	Fornecedores	12	1.562
Contas a Receber	6	922	Empréstimos e financiamentos	13	64
Adiantamentos a fornecedores		147	Impostos e contribuições		87
Tributos a compensar e a recuperar	7	2.634	Outras contas a pagar partes relacionadas	14	116
Linearização de contratos	9	1.570	Total do passivo circulante		1.829
Custos Contratuais	10	228			
Outros Ativos		41	NÃO CIRCULANTE		
Total do ativo circulante		10.165	Empréstimos e financiamentos	13	120.739
			Total do passivo não circulante	13	120.739
NÃO CIRCULANTE			PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Linearização de contratos	9	692	Capital social	16	43.368
Custos Contratuais	9	834	Prejuízos acumulados	16	(3.225)
Impostos diferidos	8	1.662	Total do patrimônio líquido		40.143
Estoques - imóveis	11	149.358			
Total do ativo não circulante		152.546			
TOTAL DO ATIVO		162.711	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		162.711

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

SKM OSAKA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA O PERÍODO
DE 27 DE MARÇO DE 2023 (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE
DEZEMBRO DE 2023

(Em milhares de reais, exceto resultado por ação)

	Notas	Período de 27/03/2023 a 31/12/2023
RECEITA LÍQUIDA	17	3.099
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	18	(1.384)
LUCRO BRUTO		<u>1.715</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Gerais e administrativas	19	(543)
Receitas financeiras	20	210
Despesas financeiras	20	(6.269)
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(4.887)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	8	1.662
PREJUÍZO DO PERÍODO		<u><u>(3.225)</u></u>
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	16	13,0000

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

SKM OSAKA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA O PERÍODO
DE 27 DE MARÇO DE 2023 (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de reais)

	Período de 27/03/2023 a 31/12/2023
PREJUÍZO DO PERÍODO	(3.225)
Outros resultados abrangentes	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO	(3.225)

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

SKM OSAKA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMONIO LIQUIDO PARA O PERÍODO
DE 27 DE MARÇO DE 2023 (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Capital social integralizado</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS EM 27 DE MARÇO DE 2023		-	-	-
Aumento de Capital Social	16	43.368	-	43.368
Prejuízo do período	16	-	(3.225)	(3.225)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		<u>43.368</u>	<u>(3.225)</u>	<u>40.143</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

SKM OSAKA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O PERÍODO
DE 27 DE MARÇO DE 2023 (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de reais)

		Período de 27/03/2023 a 31/12/2023
	Notas	
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo do período		(3.225)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo) do exercício		
Imposto de renda e contribuição diferidos	8	(1.662)
Juros provisionados	13	2.922
Atualização Valor principal CRI	13	1.354
Linearização de contratos	9	(2.262)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:		
Contas a receber clientes	6	(922)
Adiantamento a fornecedores		(147)
Aquisição Terreno e Custoscindos e incorridos - estoques	11	(11.643)
Tributos a compensar e a recuperar	7	(2.634)
Custos Contratuais	10	(1.062)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores a pagar	12	1.602
Contas a pagar com partes relacionadas	14	116
Impostos e contribuições		87
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>(17.476)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Integralizações de capital	16	8.700
Captação CRI	13	120.000
Amortização de notas comerciais		(103.696)
Juros Pagos	13	(2.858)
Custos na captação de CRI	13	(47)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		<u>22.099</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u><u>4.623</u></u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
Saldo inicial	5	-
Saldo final	5	4.623
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u><u>4.623</u></u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

SKM OSAKA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

DE 27 DE MARÇO DE 2023 (DATA DA CONSTITUIÇÃO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “Osaka”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira, Vila Gertrudes, foi constituída e iniciou suas operações em 27 de março de 2023, tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (holding). A Companhia possui uma filial localizada na cidade Guarulhos, Estado de São Paulo e o seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

Em 31 de agosto de 2023, foi realizada a incorporação de parcela cindida do patrimônio da SKM Empreendimentos e Participações (“SKM”). Em razão da cisão, foi incorporada a fração ideal de 46,47% do imóvel, objeto da matrícula 135.772 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, no valor de R\$143.438, valor proporcional do endividamento correspondente ao financiamento e custos de transação de R\$102.629, para investimento e reforço de capital de giro dos galpões e o saldo de parcela remanescente de R\$6.088 referente ao contrato de aquisição do terreno onde estão localizados. Além disso, houve respectivo aumento de capital de R\$35.668.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. Base de elaboração

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

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

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

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

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

As principais políticas contábeis adotadas estão descritas a seguir.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.4. Contas a receber

Valores de locação de imóvel comercial a receber de clientes correspondentes aos contratos firmados junto à Companhia, apropriados conforme o regime de competência. Sua classificação é apresentada no circulante, pois o prazo de recebimento é inferior a um ano. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

2.4.1. Linearização

O reconhecimento contábil da receita de locação, incluindo o aluguel sazonal e os reajustes contratuais quando aplicáveis, é baseado na linearização da receita durante o prazo do contrato independente do prazo de recebimento e de reajustes de inflação.

2.4.2. Custos contratuais

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

2.6. Estoques - Imóveis a comercializar

Os imóveis em estoques são representados por terreno contemplando novos galpões logísticos em construção, incluindo a revitalização e ampliação do galpão edificado existente de acordo com projetos imobiliários logísticos da Companhia, com o objetivo de venda imobiliária. Nesse cenário, ao longo dos negócios a Companhia poderá exercer atividade empresarial de aluguel de imóveis visando apenas a maximização do valor dos imóveis no momento da venda, considerando que os ganhos com aluguéis não são significativos em relação aos ganhos sobre a venda dos imóveis, o que corrobora com a intenção estratégica e modelo de negócio da Companhia no curso ordinário de seu negócio.

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

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

2.7. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos da companhia são captados para a obtenção de recursos para a aquisição e desenvolvimento dos ativos imobiliários da Companhia.

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

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

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

- Encargos financeiros calculados com base no método da taxa efetiva de juros, como descrito no CPC 08 - Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários e no CPC 48 - Instrumentos Financeiros.

Outros custos de empréstimos devem ser reconhecidos como despesa.

2.8. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e prestadores de serviços e compra de materiais diretamente relacionados as obras relativas à construção, revitalização e manutenção dos imóveis.

2.9. Provisões para riscos

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

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

2.10. Impostos

2.10.1. Impostos correntes

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

2.10.2. Impostos diferidos

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

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

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

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

2.11. Instrumentos financeiros

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

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

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

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

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

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

2.12. Resultado básico e diluído por ação

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

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

3. ADOÇÃO DOS CPCs/IFRSs NOVOS E REVISADOS

3.1. CPCs/IFRSs novos e alterados em vigor no exercício corrente

No exercício corrente, a Companhia avaliou uma série de alterações aos CPCs/IFRSs emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2023. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

- CPC 50 (IFRS 17) Contratos de Seguro (incluindo alterações publicadas em junho de 2020 e dezembro de 2021).
- Alterações à IAS 1 Apresentação das Demonstrações Financeiras e IFRS Declaração de Prática 2 - Fazendo Julgamentos de Materialidade.
- Alterações à IAS 12 Tributos sobre o Lucro — Impostos Diferidos relacionados com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação.
- Alterações à IAS 12 - Tributos sobre o Lucro — Reforma Tributária Internacional — Regra do Modelo do Pilar Dois*.
- Alterações à IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros — Definição de Estimativas Contábeis.

3.2. CPCs/IFRSs novos e revisados emitidos e ainda não aplicáveis e revisadas.

Na data de autorização destas demonstrações financeiras, a Companhia não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis.

- Alterações à IFRS 10/CPC 36 (R3) e à IAS 28/CPC 18 (R2) Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto.
- Alterações à IAS 1 / CPC 26 (R1) Classificação do Passivo como Circulante ou Não Circulante.
- Alterações à IAS 1 Passivo Não Circulante com Covenants.
- Alterações à IAS 7 e à IFRS 7 Acordos de Financiamento de Fornecedores.

A adoção dessas novas normas e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 e exercícios comparativos.

4. PRINCIPAIS JULGAMENTOS CONTÁBEIS E FONTES DE INCERTEZAS NAS ESTIMATIVAS

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

A classificação contábil em “estoques” foi adotada pelas áreas de negócio da Companhia com base nos seguintes julgamentos: i) o curto período entre a conclusão da obra e a venda de determinado ativo; ii) o principal retorno da atividade de investimento em determinados imóveis é essencialmente a futura venda do ativo, e qualquer rendimento de locação antes da venda visa apenas maximizar o valor negociado.

Em 31 de dezembro de 2023, a mensuração do valor realizável líquido dos estoques não sofrerá ajustes por considerar que o custo incorrido está alinhado com o plano de negócios e não foram identificadas perdas, avarias ou algo que pudessem reduzir os valores realizáveis líquidos, tampouco desvalorização de mercado conforme evidenciado pelo laudo de avaliação, realizado por uma empresa terceira, especialista neste tipo de análise através do método de Fluxo de Caixa Descontado.

Entidade	Metodologia	Estoque	Laudo CBRE
OSAKA	DCF	149.357	187.200

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

31/12/2023

Caixa e bancos	53
Aplicações financeiras	4.570
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>4.623</u>

Em 31 de dezembro de 2023, as aplicações financeiras da Companhia estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. CONTAS A RECEBER CLIENTES

31/12/2023

Contrato de locação - D0 Logistics LTDA.	922
Total de contas a receber clientes	<u>922</u>

7. TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES

Em 31 de dezembro de 2023, os saldos de tributos a compensar e a recuperar eram compostos pelas rubricas de IRRF a recuperar, tributos recolhidos a maior e saldo negativo de IRRF a compensar conforme regime do lucro real no montante de R\$2.634

31/12/2023

IR sobre aplicação financeira	35
Tributos pagos a maior	2.599
Total	<u>2.634</u>

8. IMPOSTOS DIFERIDOS

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração trimestral do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável considerando-se a expectativa de lucro fiscal pela Companhia

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia mantinha os seguintes saldos:

Imposto de renda e contribuição social diferidos

	<u>31/12/2023</u>
Prejuízo fiscal	7.149
Linearização de receita de locação	(2.262)
Base tributária	4.887
(X) Alíquota nominal	34%
Imposto diferido ativo	<u>1.662</u>

- (a) Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia mantinha como saldo de diferenças temporárias relativas ao IRPJ e CSLL diferido sobre a linearização de receita de contrato de aluguel, correspondentes à provisão de 25% de IRPJ R\$1.222 e 9 % CSLL R\$440.

9. LINEARIZAÇÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO

	<u>31/12/2023</u>
Saldo no início do exercício	-
Valores linearizados no exercício (i)	2.262
Saldo no final do período	<u>2.262</u>

- (i) A linearização incorrida no exercício de R\$2.262 (sendo R\$1.570 e R\$692 registradas no circulante e não circulante, respectivamente) foi computada juntamente com a receita operacional líquida de aluguel conforme nota explicativa nº 17.

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

10. CUSTOS CONTRATUAIS

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

Dados da despesa do custo de transação		Vigência do contrato		Dados do cálculo				Prazo	
Locatário	Valor total	Início	Término	Meses de amortização	Parcela Mês	Montante amortizado	Saldo	CP	LP
DO Logistics	1.100	01/11/2023	31/08/2028	58	19	(38)	1.062	228	834
Total					19	(38)	1.062	238	834

31/12/2023

Custos Contratuais - Circulante	228
Custos Contratuais - Não circulante	834
Total de custos contratuais	1.062

11. ESTOQUES – IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A Companhia é proprietária de um terreno com 44.012,89 m² denominado “gleba C” situada na Avenida Papa João Paulo I, no perímetro urbano do distrito e comarca de Guarulhos - Estado de São Paulo, onde se encontra construído um condomínio logístico. Os estoques de imóveis são representados por um terreno contemplando novos galpões, incluindo a revitalização e ampliação do galpão edificado, com o objetivo de venda imobiliária.

A movimentação de 2023 é representada da seguinte forma:

31/12/2023

Saldo no início do período	-
Parcela do custo de aquisição cindida	27.755
Parcela do custo de obra cindida	109.548
Parcela do custo de aquisição	6.135
ITBI	2.869
Juros Parcelas Aquisição (a)	23
Encargos e custos capitalizados (b)	270
Obras em andamento - imóveis (c)	2.758
Saldo no final do exercício	149.358

(a) Juros referentes às parcelas a pagar do imóvel.

(b) Encargos e custos capitalizados: são compostos pelos montantes de juros de dívidas líquido e custos de transação relacionados ao financiamento para aquisição do imóvel.

(c) Obras em andamento: o montante é representado pelos custos incorridos na construção em andamento e decorrente de contratos de materiais e serviços incorridos até 31 de dezembro de 2023.

12. FORNECEDORES

Os fornecedores são representados, principalmente, por contratos de auditoria e prestadores de serviços relacionados aos custos de transação da emissão das Notas comerciais e comissão a pagar referente a custos contratuais conforme descrito na nota nº 10.

31/12/2023

Fornecedores	1.562
Total	<u>1.562</u>

13. EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Agente fiduciário	Emissora	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	2023
Certificado de Recebíveis Imobiliários	VÓRTX	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CDI	2,25%	27/09/2027	121.418
Custos de transação a amortizar						(615)
Saldo no final do exercício						<u>120.803</u>
Circulante						64
Não circulante						<u>120.739</u>
Total						<u>120.803</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos no exercício:

	2023
Saldo inicial	-
Captação CRI	120.000
Atualização Valor principal	1.354
Juros provisionados	2.922
Juros pagos	(2.858)
Saldo final	<u>121.418</u>
	<u>2023</u>
Saldo inicial	-
Custos provisionados	(662)
Custos amortizados	47
Saldo final	<u>(615)</u>
Total	<u>120.803</u>

Em 31 de agosto de 2023, a Companhia reconheceu, após evento de cisão, o valor correspondente de R\$100.000 referente a 1ª emissão de Notas Comerciais, que foram emitidas em 22 de março de 2022 pela cedida SKM Empreendimentos e Participações. Os juros remuneratórios correspondem à variação acumulada de 100% da taxa DI, acrescida de spread(sobretaxa) de 1,56% e na data da cisão acumulava o valor de R\$2.734.

Em 26 de setembro de 2023, a Companhia realizou a quitação da 1ª Emissão de Notas comerciais pelo montante de R\$103.696. Em 18 de setembro de 2023 a Companhia realizou a emissão da sua 2ª emissão de Notas Comerciais em série única, no valor de R\$120.000, a serem subscritas e integralizadas pela Opea Securitizadora S.A, no âmbito de operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, envolvendo a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 205ª emissão da Securitizadora(CRI).

Os juros remuneratórios correspondem à variação acumulada de 100% da taxa DI, acrescida de spread(sobretaxa) de 2,25% ao ano, base 252 dias úteis, pagos mensalmente e o valor principal amortizado em uma única parcela em 27 de setembro de 2027.

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

Foram oferecidos como garantia a alienação fiduciária de imóvel, bem como todas as construções do imóvel e quaisquer direitos sobre conta corrente vinculada nos quais serão depositados direitos creditórios, atuais e futuros, decorrente dos contratos de locações garantias.

A Companhia sujeita-se às condições operacionais pré-estabelecidas nos termos dos contratos de empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia atendeu aos compromissos contratuais de empréstimos e financiamentos. Os pagamentos dos juros remuneratórios foram realizados pontualmente e as garantias cumpridas.

14. PARTES RELACIONADAS

A Companhia possui contrato de prestação de serviço de consultoria imobiliária com a Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda. "Realty", com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, desde 31 de agosto de 2023, cuja remuneração é calculada trimestralmente e é equivalente a 3,5% (três e meio por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) trimestral e, com relação à gestão das obras de construção dos ativos, o montante de 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) de todos os custos incorridos no trimestre para construção de cada ativo alvo. O referido percentual contempla os serviços de Administração de forma centralizada, e com isso os pagamentos estão contemplados nesses honorários. Em 31 de dezembro de 2023, foram registradas taxas no valor de R\$119 incorporado ao custo das construções.

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

15. PROVISÕES PARA RISCOS

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

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

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$43.368 e está representado por 43.368.070 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 24 de julho de 2023, foi celebrado Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no valor de R\$3.000

Em 31 de agosto de 2023, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado aumento de capital da Companhia no valor de R\$37.668, sendo R\$3.000 integralizados mediante a capitalização de Adiantamento de Futuro Aumento de Capital (AFAC) e R\$34.668 em razão da incorporação de parte de parcela cindida da SKM Empreendimentos e Participações.

Em 5 de setembro de 2023 e em 8 de setembro de 2023, foram celebrados Instrumentos Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFACS), no valor total de R\$4.700.

Em 24 de outubro de 2023, foram aprovados em Assembleia Geral extraordinária, os aumentos de Capital da Companhia no valor R\$5.700, sendo R\$4.700 integralizados mediante a capitalização de Adiantamento de Futuro Aumento de Capital (AFAC) e R\$1.000 integralizado em moeda corrente.

b) Destinação do resultado do exercício

Conforme o Estatuto Social da Companhia, do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de eventuais prejuízos acumulados e da provisão para o imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro, destinar-se-ão, sucessivamente e nesta ordem:

- 5% (cinco por cento) para Reserva Legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social.
- 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, para pagamento de dividendo obrigatório a todos os acionistas.

Atendida a distribuição prevista acima, o saldo, se houver, terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observados os ditames legais.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentou prejuízo de R\$3.225

c) Resultado por ação

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

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

	<u>2023</u>
Prejuízo do exercício	(3.225)
Média ponderada de ações por lote de mil ações	13.652
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	<u>(0,2362)</u>

17. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUEL

A receita operacional líquida de aluguel, é composta conforme abaixo:

	<u>31/12/2023</u>
Receita de aluguéis	954
Linearização de Aluguel Galpões	2.262
Descontos sobre contratos de locações	(32)
(-) PIS	(15)
(-) COFINS	(70)
Receita líquida	<u><u>3.099</u></u>

18. CUSTOS

A Companhia considera como custos de suas operações de locação de imóveis logísticos os seguintes gastos:

	<u>31/12/2023</u>
Condomínio	(912)
Energia elétrica	(71)
Seguros	(111)
Taxas e Contribuições	(252)
Comissões e Corretagens	(38)
Total	<u>(1.384)</u>

19. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas da Companhia representam desembolsos com taxas e

contribuições, contratos de assessoria técnica e jurídica, marketing, taxas e custas de publicações oficiais incorridas em 2023 no valor total de (R\$543)

20. RESULTADO LÍQUIDO FINANCEIRO

	<u>2023</u>
Rendimento aplicação financeira	<u>210</u>
Total	<u>210</u>
Despesas bancárias	(2)
IOF	(33)
PIS sobre receita financeira	(1)
COFINS sobre receita financeira	(8)
Amortizações custos sobre empréstimos	(117)
Juros sobre financiamento e empréstimos	(4.968)
Juros Diversos	(1.140)
Total	<u>(6.269)</u>

Resultado financeiro líquido (6.059)

As receitas financeiras da Companhia são representadas pelos rendimentos decorrentes de investimentos em aplicações financeiras CDB-DI e Aplicações Compromissadas. As despesas financeiras estão relacionadas principalmente aos encargos e juros sobre empréstimos atribuíveis à operações da Companhia, considerando a conclusão parcial das obras do imóvel e reconhecimento contábil dos custos financeiros das captações de dívidas.

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E GERENCIAMENTO DE RISCOS

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

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de riscos ("rating") e em títulos de curto prazo.

Os principais riscos financeiros são:

21.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está relacionado ao crédito bancário (aplicações financeiras).

No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Companhia que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de "rating", nacionais ou estrangeiros.

21.2. Risco de taxa de juros

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

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

21.3. Risco de liquidez

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

<u>Categoria dos instrumentos financeiros</u>	<u>2023</u>
<u>Ativos financeiros</u>	
Caixa e equivalentes de caixa	4.623
<u>Passivos financeiros</u>	
Fornecedores	1.562
Empréstimos e financiamentos	120.803

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 18 de janeiro de 2024, foi aprovado, em ata de assembleia geral extraordinária, o aumento de capital de R\$4.000, com a emissão de 4.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

23. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Diretoria da Companhia em 19 de abril de 2024.