

Demonstrações Financeiras

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2024 e 2023
com Relatório do Auditor Independente

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	5
Demonstração do resultado abrangente	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da
SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 28 de março de 2024 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

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.



**Shape the future
with confidence**

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

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



**Shape the future
with confidence**

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e 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 da apresentação adequada.

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

São Paulo, 31 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240-O

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.054	551
Demais contas a receber		13	-
Impostos a recuperar		32	19
Total do ativo circulante		1.099	570
Não circulante			
Estoques - imóveis a comercializar	4	-	79.346
Propriedade para investimento – Obras em andamento	6	112.223	-
Impostos diferidos		-	5
Total do ativo não circulante		112.223	79.351
Total do ativo		113.322	79.921
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores	7	1.150	114
Empréstimos e financiamentos	8	26.101	232
Valores a pagar - aquisição	9	11.456	10.936
Outras contas a pagar partes relacionadas	10	1.038	147
Dividendos provisionados a pagar		10	10
Total do passivo circulante		39.755	11.439
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	-	25.712
Valores a pagar - aquisição	9	21.102	30.736
Total do passivo circulante		21.102	56.448
Patrimônio líquido			
Capital social	12	35.002	12.002
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	12	17.950	-
Reserva investimento e capital de giro	12	-	30
Reserva legal	12	-	2
Lucros (prejuízos) acumulados	12	(487)	-
Total do patrimônio líquido		52.465	12.034
Total do passivo e patrimônio líquido		113.322	79.921

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Despesas gerais e administrativas	13	(533)	(70)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		<u>(533)</u>	<u>(70)</u>
Receitas financeiras	14	56	131
Despesas financeiras	14	(37)	(8)
Resultado financeiro líquido		<u>19</u>	<u>123</u>
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		<u>(514)</u>	<u>53</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	15	-	(16)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	15	(5)	5
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		<u>(519)</u>	<u>42</u>
Lucro (Prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	15	(0,015)	0.011

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro (prejuízo) do exercício	(519)	42
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(519)</u>	<u>42</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social subscrito	Capital social a integralizar	Reserva Legal	Reserva Investimento e capital de giro	Lucro (Prejuízos) acumulados	Patrimônio Líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		-	-	-	-	-	-
Integralização de capital social	12	12.002	-	-	-	-	12.002
Adiantamento para futuro aumento de capital	12	-	-	-	-	-	-
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	12	-	-	-	42	42	42
Constituição de reservas	12	-	-	2	30	(32)	-
Dividendos propostos	12	-	-	-	-	(10)	(10)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		12.002	-	2	30	-	12.034
Integralização de capital social	12	23.000	-	-	-	-	23.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	12	-	17.950	-	-	-	17.950
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	12	-	-	-	-	(519)	(519)
Compensações com prejuízo		-	-	(2)	(30)	32	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		35.002	17.950	-	-	(487)	52.465

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(519)	42
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício		
Impostos e contribuições sociais diferidos	5	(5)
Redução (aumento) nos ativos operacionais		
Redução (Aumento) de contas a receber de clientes e outras	(13)	-
Custos incorridos - Obras, Terreno (Estoque)	(27.562)	(35.412)
Pagamento de aquisição	(10.859)	-
Impostos a recuperar	(13)	(19)
Aumento (redução) nos passivos operacionais		
Aumento (Redução) de contas a pagar a fornecedores e outros	1.036	114
Aumento (Redução) de contas a pagar partes relacionadas	891	147
Captação de empréstimos e financiamentos	-	25.776
Pagamento de Juros	(3.413)	(1.865)
Pagamento de custo de captação na obtenção de empréstimos	-	(229)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(40.447)</u>	<u>(11.451)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Integralização de capital no exercício	23.000	12.002
Adiantamento para futuro aumento de capital	17.950	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	<u>40.950</u>	<u>12.002</u>
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>503</u>	<u>551</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do exercício	551	-
Saldo final do exercício	1.054	551
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>503</u>	<u>551</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

1. Contexto operacional

A SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "Kioto"), 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 em 1º de março de 2023 e iniciou suas operações em 15 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 24 de abril de 2023, foi realizada a incorporação de parcela cindida do patrimônio da SKM Empreendimentos e Participações ("SKM"). Em razão da cisão, a Companhia incorporou 35,8% do acervo líquido parcial da SKM, correspondente a adiantamentos para aquisição de imóvel não edificado com 137.367,07 m² denominada "gleba B" situada na Avenida Papa João Paulo I, no perímetro urbano do distrito e comarca de Guarulhos - Estado de São Paulo

Plano da administração de liquidez e fluxo de caixa da Companhia:

Em 31 de dezembro de 2024, as demonstrações financeiras da Companhia apresentaram o capital circulante líquido negativo de R\$38.656, representado substancialmente pelos empréstimos e financiamentos e aquisições a pagar.

As normas contábeis requerem que, ao elaborar as demonstrações financeiras, a Administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro. A Companhia contará com a contribuição de recursos pelas acionistas. Assim, concluiu que é adequada a utilização de pressupostos de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Base de elaboração

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, conforme descritos nas práticas contábeis a seguir, exceto as aplicações financeiras que são atualizadas a valor justo.

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

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. Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de um imóvel localizado em Guarulhos, cidade do Estado de São Paulo, que será mantido para rendimento de locações e para valorização. O imóvel não será ocupado pela Companhia.

A Administração reconhece a propriedade para investimento através do método de custo menos a sua depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

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

2.5. 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 a construção dos imóveis qualificados e classificados contabilmente como propriedade para investimento.

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

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

- Encargos financeiros calculados com base no método da taxa efetiva de juros, como descrito no CPC 08 (R1) - Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários e no CPC 48 - Instrumentos Financeiros.

Outros custos de empréstimos e financiamentos devem ser reconhecidos como despesa.

2.6. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios.

2.7. 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.

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

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. 8. Impostos

2.8.1. Impostos correntes

A Companhia opta em apurar os tributos pelo Lucro Real. A provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social está baseada no lucro tributável anual do exercício. O lucro tributável anual difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios (diferenças temporárias), além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente.

Imposto de Renda corrente é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro tributável anual, acrescido do adicional de 10% sobre o montante excedente a R\$ 240. A Contribuição Social corrente é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável anual.

2.8.2. Impostos diferidos

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

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

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

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.

2.9. Instrumentos financeiros

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

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

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

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

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

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

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

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

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

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

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

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

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

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

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

2.10. 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.

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2024.

3. Normas e interpretações novas e revisadas

3.1 Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor

Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2024:

A Companhia avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

Data efetiva	Novas alterações
01 de 15 janeiro de 2024	Acordos de financiamento de fornecedores – Alterações ao IAS 7 e IFRS 7: as alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Divulgações) esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

4. Mudança nas políticas contábeis

Durante o exercício social de 2024, a Companhia revisou e alterou a classificação contábil dos ativos anteriormente registrados como estoques para a categoria de propriedades para investimento, conforme estabelecido pelo CPC 28 – Propriedade para Investimento. Esta mudança foi realizada com base na análise da estratégia de uso desses ativos, refletindo adequadamente a intenção de manter esses bens com o objetivo de gerar retornos por meio de aluguel ou valorização do capital, e não para venda no curso normal dos negócios.

4.1. Justificativa da mudança

A mudança na classificação foi realizada com base na atual estratégia da Companhia quanto ao uso de certos imóveis anteriormente mantidos para revenda. Essa mudança está alinhada com o conceito definido pelo CPC 28, que estabelece que a propriedade para investimento é mantida com o objetivo de obter ganhos com a valorização do capital ou receitas provenientes de aluguel, e não com a finalidade de venda.

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

4.2. Impacto da Mudança nas Demonstrações Financeiras

A reclassificação dos ativos registrados em estoque anteriormente, para propriedade para investimento foram realizadas em 31 de dezembro de 2024, não havendo necessidade de ajustes retroativos. Os efeitos principais são os seguintes:

Item	Descrição
Justificativa	Revisão da estratégia de uso dos ativos, agora destinados à geração de retorno por valorização ou aluguel, conforme o CPC 28.
Data da Reclassificação	31 de dezembro de 2024
Impacto no Ativo	Propriedades para Investimento: Reclassificação de R\$79.346. Estoques: Redução de R\$79.346.
Impacto no Resultado	Não houve impacto direto no resultado do exercício, uma vez que os ativos ainda estão em construção.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	207	25
Aplicações financeiras	847	525
Total de caixa e equivalentes de caixa	1.054	551

Em 31 de dezembro de 2024, as aplicações financeiras da Companhia estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa de 97% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e operações compromissadas em títulos de debêntures Itaú BBA com indexador CDIC a 80%.

6. Propriedades para investimentos

A Companhia é proprietária de um imóvel não edificado com 137.367,07 m² denominado “gleba B” situada na Avenida Papa João Paulo I, no perímetro urbano do distrito e comarca de Guarulhos - Estado de São Paulo.

A movimentação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, é representada da seguinte forma:

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Obras em andamento - imóveis	<u>112.223</u>	<u>-</u>

As propriedades para investimentos são representadas por um terreno contemplando novos galpões logísticos em construção.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia avaliou o valor recuperável líquido das propriedades para investimentos e não identificou necessidade de ajuste contábil que resultasse na redução do montante registrado na rubrica de propriedades para investimentos. Nesse exercício também não ocorreram perdas por deterioração ou sucateamento que resultassem na desvalorização do valor recuperável líquido.

7. Fornecedores

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fornecedores	762	114
Cauções retidas de fornecedores	388	-
Total	<u>1.150</u>	<u>114</u>

8. Empréstimos e financiamentos

Em 19 de maio de 2023, a Companhia financiou R\$25.776 através de notas comerciais escriturais com garantias com Banco Bradesco BBI S.A. com vencimento em parcela única em 19 de maio de 2025, sendo remunerado da seguinte forma: juros remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("Taxa DI"), acrescida de spread ou sobretaxa de 2,48% (um inteiro e cinquenta e seis centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").

Os recursos captados foram utilizados para custos e despesas na aquisição do imóvel.

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais), desde a Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definida) imediatamente anterior (inclusive) até a data de pagamento da Remuneração em questão, data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, data de um Resgate Antecipado Facultativo, data de um Resgate Antecipado Obrigatório, data de uma Aquisição Facultativa ou data de uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo conforme termos dos contratos o que ocorrer primeiro.

Garantia

Para assegurar o pagamento total da emissão e da remuneração, as Notas Comerciais contam com garantia pessoal regida pela lei do estado de Nova York, cujas características encontram-se estabelecidas no Termo de Emissão e no instrumento de constituição de tal garantia. A garantia pessoal é prestada pela BSREP III BPY HERCULES SUB LP, BSREP III HERCULES SUB B LP, BSREP III HERCULES SUB C LP e BSREP III HERCULES SUB D LP. A Companhia sujeita-se às condições operacionais pré-estabelecidas nos termos dos contratos de empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia atendeu aos compromissos contratuais de empréstimos e financiamentos.

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

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento	2024	2023
Certificados de Recebíveis Imobiliários	VÓRTX	BRADESCO	CDI	2,48%	19/05/2025	25.776	25.776
Custos de transação a amortizar						(62)	(229)
Juros Notas Comerciais						387	397
Saldo no final do exercício						26.101	25.944
Curto prazo						26.101	232
Longo prazo						-	25.712

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	Movimentação 2024	Movimentação 2023
Saldo inicial a pagar	25.944	-
Captações	-	25.776
Custo de captação pagos	-	(320)
Custo de captação amortizados	167	91
Juros provisionados	3.403	2.262
Pagamentos de juros amortizados	(3.413)	(1.865)
Saldo final a pagar	26.101	25.944

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

9. Aquisições a pagar

Conforme escritura pública de compra e venda do imóvel, foi ajustado com o vendedor que o saldo de R\$46.522 será pago em 54 parcelas, por meio de notas promissórias no valor de R\$287 para cada uma das três (3) vendedoras com primeiro vencimento em 30 dias contados da data da escritura, todas remuneradas e corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Contrato		Término – Amortização	Saldo 2024	Saldo 2023
Imóvel Gleba B	Principal - SAKA	Nov/26	10.051	13.210
Imóvel Gleba B	Principal – MS	Nov/26	10.051	13.210
Imóvel Gleba B	Principal – ORANGE	Nov/26	10.051	13.210
Imóvel Gleba B	Encargos Financeiros - SAKA	Nov/26	669	548
Imóvel Gleba B	Encargos Financeiros – MS	Nov/26	669	548
Imóvel Gleba B	Encargos Financeiros – ORANGE	Nov/26	669	548
	Retenção Aquisição		398	398
Saldo no final do exercício			32.558	41.672

Curto Prazo	11.456	10.936
Longo Prazo	21.102	30.736

	Movimentação 2024	Movimentação 2023
Saldo inicial a pagar	41.672	46.522
Encargos financeiros	1.745	1.755
Pagamento de principal amortizado	(10.338)	(6.893)
Pagamentos de juros amortizados	(521)	(110)
Retenção aquisição	-	398
Saldo final a pagar	32.558	41.672

10. 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 15 de maio 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 2024, foram registradas taxas no valor de R\$1.038 incorporado ao custo das construções.

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Outras contas a pagar partes relacionadas – Brookfield Propeties Brasil Realty	1.038	47
Total	<u>1.038</u>	<u>47</u>

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

11. 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 em 31 de dezembro de 2024, assim como no período de 31 de dezembro de 2023.

12. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$35.002, representando 35.002 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 18 de janeiro de 2024, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado aumento de capital da Companhia no valor de R\$23.000, e integralizadas da seguinte forma: (i) R\$1.500 integralizados nesta data, em moeda corrente nacional; e (ii) o saldo, correspondente ao montante de R\$21.500 será integralizado em moeda corrente nacional até o dia 31 de dezembro de 2024.

Em 26 de fevereiro de 2024, a companhia, com a interveniência anuência de PERRONI, celebraram um Instrumento de Adiantamento para Futuro Aumento ("Instrumento"), por meio do qual o fundo disponibilizou à Kioto R\$1.800 a título de adiantamento para futuro aumento de capital ("AFAC"), devidamente contabilizados.

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

Em 24 de abril de 2024, o interesse das partes de distratar o Instrumento, realizar o cancelamento do AFAC e destinar tais recursos para a integralização do Aumento de Capital.

b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 14 de novembro de 2024 no Instrumento de adiantamento para futuro aumento de capital o fundo entregou a companhia Kioto, mediante a transferência bancária, a quantia de R\$8.400 a título de adiantamento para futuro aumento de capital social.

Em 28 de novembro de 2024 no Instrumento de adiantamento para futuro aumento de capital o fundo entregou a companhia Kioto, mediante a transferência bancária, a quantia de R\$150 a título de adiantamento para futuro aumento de capital social.

Em 12 de dezembro de 2024 no Instrumento de adiantamento para futuro aumento de capital o fundo entregou a companhia Kioto, mediante a transferência bancária, a quantia de R\$9.400 a título de adiantamento para futuro aumento de capital social.

c) 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.

No exercício de 2024, a Companhia apresentou um prejuízo no exercício de R\$519 e compensou com o saldo da reserva legal e reserva de investimentos.

d) 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.

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

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

	2024	2023
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(519)	42
Média ponderada de ações por lote de mil ações	35.002	3.788
Lucro (Prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	(0,015)	0,011

13. Despesas gerais e administrativas

	31/12/2024	31/12/2023
Consultorias gerais e administrativas	(129)	(30)
Honorários advocatícios	(27)	(35)
Legais e cartoriais	-	(1)
Taxas e contribuições	(370)	(1)
Publicações oficiais	-	(3)
Seguros	(7)	-
Total	(533)	(70)

14. Receitas financeiras

	2024	2023
Receita de juros sobre aplicações financeiras	56	131
Total	56	131
Despesas Bancárias	(4)	(1)
Multas e Juros	(7)	-
Impostos e taxas sobre operações financeiras	(26)	(7)
Despesas financeiras	(37)	(8)
Resultado Financeiro Líquido	19	123

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

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

15. Imposto de renda contribuição social corrente

O Imposto de Renda corrente é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro tributável anual, acrescido do adicional de 10% sobre o montante excedente a R\$ 240. A Contribuição Social corrente é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável anual.

Base de cálculo IRPJ/CSLL - 2024		
Imposto de Renda Apurado	31/12/2024	31/12/2023
(=) Lucro antes das compensações	(515)	67
Alíquota imposto de renda	15%	15%
Alíquota imposto de renda (adicional 10%)	10%	10%
(=) Imposto de renda normal (15%)	-	(10)
(=) Imposto de renda adicional	-	-
Imposto CSLL apurado	Total	Total
(=) Lucro antes das compensações	(515)	67
Alíquota contribuição social	9%	9%
(=) Imposto CSLL normal (9%)	-	(6)
Total	-	(16)

16. 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:

16.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita se divide em dois grupos: crédito bancário (aplicações financeiras).

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

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.

16.2. 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.

A Companhia entende que terá recursos suficientes para cumprir com os seus compromissos a curto prazo e eventualmente as necessidades de aportes de capital serão estruturadas com os acionistas.

16.3 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>2024</u>	<u>2023</u>
Categoria dos instrumentos financeiros		
<u>Ativos financeiros</u>		
Caixa e equivalentes de caixa	<u>1.054</u>	<u>551</u>
<u>Passivos financeiros</u>		
Aquisição Estoques a pagar	<u>32.558</u>	<u>41.672</u>
Fornecedores	<u>1.150</u>	<u>114</u>
Empréstimos e financiamentos	<u>26.101</u>	<u>25.944</u>

SKM Kioto Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

17. Eventos subsequentes

Em 13 de março de 2025 foi assinado o contrato de financiamento na modalidade “Plano empresário” entre o Banco Bradesco e a Companhia no montante de R\$132.386, com prazo de 60 meses e incidência de juros mensais correspondentes a taxa poupança, acrescidos de spread de 4,30% ao ano.

18. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Administração da Companhia em 31 de março de 2025.