

Demonstrações Financeiras

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

SKM Osaka 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 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 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 19 de abril de 2024 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades 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.



**Shape the future
with confidence**

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e 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-SP034519/O

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

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
<u>ATIVO</u>			
<u>CIRCULANTE</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	2.032	4.623
Contas a receber clientes	6	2.217	922
Adiantamento de fornecedores		91	147
Tributos a compensar e a recuperar	7	2.636	2.634
Linearização de contratos	9	1.154	1.570
Custos contratuais	10	244	228
Outros ativos		-	41
Total do ativo circulante		8.374	10.165
<u>NÃO CIRCULANTE</u>			
Linearização de contratos	9	1.171	692
Custos contratuais	10	958	834
Impostos diferidos	8	-	1.662
Estoques - Imóveis	4	-	149.358
Propriedade para investimento	11	156.651	-
Total do ativo não circulante		158.780	152.546
TOTAL DO ATIVO		167.154	162.711
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>			
<u>CIRCULANTE</u>			
Fornecedores	12	277	1.562
Impostos e contribuições correntes		115	87
Contas a pagar com partes relacionadas	14	178	116
Empréstimos e financiamentos	13	198	64
Total do passivo circulante		768	1.829
<u>NÃO CIRCULANTE</u>			
Impostos diferidos		790	-
Empréstimos e financiamentos	13	120.767	120.739
Total do passivo circulante		121.557	120.739
<u>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>			
Capital social	16	52.868	43.368
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	16	3.708	-
Prejuízos acumulados	16	(11.747)	(3.225)
Total do patrimônio líquido		44.829	40.143
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		167.154	162.711

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SKM Osaka 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
Receitas operacional líquida	17	11.711	3.099
Custos de operações	18	(1.123)	(1.384)
Lucro Bruto		10.588	1.715
Despesas gerais e administrativas	19	(1.232)	(543)
Lucro antes do resultado financeiro		9.356	1.172
Receitas financeiras	20	178	210
Despesas financeiras	20	(15.604)	(6.269)
Resultado financeiro líquido		(15.426)	(4.887)
(PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(6.070)	(3.715)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	8	(2.452)	1.662
Prejuízo do exercício		(8.522)	(3.225)
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	16	(0,0975)	(0,2362)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SKM Osaka 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>
Prejuízo do exercício	(8.522)	(3.225)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(8.522)</u>	<u>(3.225)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SKM Osaka 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	Adiantamento para futuro aumento de Capital	Reserva de lucros	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio Líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Não auditado)		-	-	-	-	-
Aumento de capital social	16	43.368	-	-	-	43.368
Prejuízo do exercício	16	-	-	-	(3.225)	(3.225)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		43.368	-	-	(3.225)	40.143
Aumento de capital social	16	9.500	-	-	-	9.500
Adiantamento para futuro aumento de capital	16	-	3.708	-	-	3.708
Prejuízo do exercício	16	-	-	-	(8.522)	(8.522)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		52.868	3.708	-	(11.747)	44.829

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	2024	2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo do exercício	(8.522)	(3.225)
Ajustes para reconciliar prejuízo do exercício		
Juros provisionados	15.310	2.922
Imposto de renda e contribuição diferidos	2.452	(1.662)
Linearização de Receita de aluguel	(63)	(2.262)
Atualização Valor principal CRI	-	1.354
Amortização custo de transação	229	-
Variações no capital circulante		
Contas a receber clientes	(1.295)	(922)
Adiantamento a fornecedores	56	(147)
Tributos a compensar e a recuperar	(2)	(2.634)
Custos Contratuais	(140)	(1.062)
Outros ativos	41	-
Estoque de Imóveis	(7.293)	(11.643)
Captação de empréstimos e financiamentos	-	120.000
Amortização de notas comerciais	-	(103.696)
Pagamento de Juros	(15.176)	(2.858)
Pagamento de custo de captação na obtenção de empréstimos	(201)	(47)
Fornecedores a pagar	(1.285)	1.602
Contas a pagar com partes relacionadas	62	116
Impostos e contribuições	28	87
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(15.799)	(4.077)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Integralizações de capital e adiantamentos para futuro aumento de capital	13.208	8.700
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	13.208	22.099
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(2.591)	4.623
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
Saldo inicial do exercício	4.623	-
Saldo final do exercício	2.032	4.623
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(2.591)	4.623

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SKM Osaka 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 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.

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.

SKM Osaka 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)

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.

2.5. 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.

SKM Osaka 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 é proprietária de um imóvel localizado em Americana, 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.

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.

2.6. 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.

2.7. 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.

SKM Osaka 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)

2.8. 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.

2.9. Impostos

2.9.1. 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.

2.9.2. 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.

SKM Osaka 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.

2.10. 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 Osaka 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.

SKM Osaka 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)

2.11. 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 2024 e de 2023.

3. Novas normas revisadas e interpretações emitidas:

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 1º de janeiro de 2024. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
01 de 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.

SKM Osaka 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)

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.

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
01 de janeiro de 2027	IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas. A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas "funções" identificadas das demonstrações financeiras primárias (<i>primary financial statements</i> (PFS)) e das notas explicativas. Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de "lucro ou prejuízo do período" para "lucro ou prejuízo operacional" e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

A adoção dessas novas normas e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 e exercícios comparativos.

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 Osaka 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\$156.651. Estoques: Redução de R\$156.651.
Impacto no Resultado	Não houve impacto direto no resultado do exercício, tendo em vista que a reclassificação ocorreu em 31 de dezembro de 2024.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	2	53
Aplicações financeiras	2.030	4.570
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.032</u>	<u>4.623</u>

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 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. Contas a receber clientes

	31/12/2024	31/12/2023
Contrato de locação - D0 Logistics LTDA.	2.217	922
Total de contas a receber clientes	<u>2.217</u>	<u>922</u>

No exercício de 2024, com base no CPC 48, a Companhia não constituiu provisão de perda esperada, pois, conforme análise do histórico de inadimplência de seus locatários, não há expectativas de perdas.

SKM Osaka 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)

7. Tributos e contribuições

Em 31 de dezembro de 2024, 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\$2.636.

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
IR sobre aplicação financeira	37	35
Tributos pagos a maior	2.599	2.599
Total	<u>2.636</u>	<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 2024, a Companhia mantinha os seguintes saldos:

Imposto de renda e contribuição social diferidos

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Prejuízo fiscal	-	7.149
Linearização de receita de locação	(2.325)	(2.262)
Base tributária	(2.325)	4.887
(X) Alíquota nominal	34%	34%
Imposto diferido ativo	<u>(790)</u>	<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.

SKM Osaka 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. Linearização de contrato de arrendamento

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	2.262	-
Valores linearizados no exercício (i)	63	2.262
Saldo no final do período	2.325	2.262

(i) A linearização incorrida no exercício de R\$2.325, 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 Mens	Montante amortizado	Saldo	CP	LP
DAMMEL DO Logistics	415	07/03/2024	06/03/2029	60	7	(35)	822	196	626
Total	1.100	01/11/2023	31/08/2028	58	20	(274)	380	48	332
					27	(309)	1.202	244	958
							31/12/2024	31/12/2023	
Custos Contratuais - Circulante							244		228
Custos Contratuais - Não circulante							958		834
Total de custos contratuais							1.202		1.062

11. Propriedades para investimentos

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. As propriedades para investimento são representadas por um terreno contemplando novos galpões, incluindo a revitalização e ampliação do galpão edificado, com o objetivo de venda imobiliária.

SKM Osaka 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)

	Vida útil média em anos	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos		36.782	-
Edificações, instalações e outros	80	119.661	-
Obras de melhoria em andamento		208	-
Depreciação		-	-
		<u>156.651</u>	<u>-</u>

Movimentação das propriedades para investimentos em 31 de dezembro de 2024:

Descrição	31/12/2023	Baixas	Transferências (a)	Depreciações e amortizações	31/12/2024
Terrenos	-	-	36.782	-	36.782
Edificações e instalações	-	-	119.661	-	119.661
Obras de melhoria em andamento	-	-	208	-	208
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>156.651</u>	<u>-</u>	<u>156.651</u>

(a) Adições em decorrência da transferência dos saldos de estoque para propriedade para investimento em 31/12/2024. Maiores detalhes sobre a transferência dos saldos podem ser observados na nota 4.

A Companhia adotou a metodologia de cálculo do valor justo, por meio do fluxo de caixa descontado - modelo Nominal (valor justo - nível III). O valor justo é definido como o montante que seria obtido em uma transação voluntária entre partes independentes e bem-informadas, refletindo as condições de mercado vigentes na data de mensuração. Esta abordagem está em conformidade com os preceitos estabelecidos pelo pronunciamento técnico CPC 46 - Valor Justo, consequentemente, os imóveis da SKM Osaka foram contabilizados pelo preço efetivamente pago, representativo do valor justo na referida data.

	Area Locável	Valor Justo
Propriedades	31/12/2024	31/12/2024
Empreendimento – SKM Osaka	44	196.500
Total	<u>44</u>	<u>196.500</u>

A Companhia adotou a metodologia de cálculo do valor justo, por meio do fluxo de caixa descontado - modelo Nominal (valor justo - nível III), o qual foi preparado por especialistas externos, considerando, qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macroeconômicas para um período de dez anos.

SKM Osaka 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 seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2024:

Propriedade/Empreendimento	Área Locável (m²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
Americana	44	9%	7,75%	90%	1%

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.

	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores	277	1.562
Total	<u>277</u>	<u>1.562</u>

13. Empréstimos e financiamentos

	Agente fiduciário	Emissora	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários	VÓRTX	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CDI	2,25%	27/09/2027	121.552
Custos de transação a amortizar						(587)
Saldo no final do exercício						<u>120.965</u>
Circulante						198
Não circulante						120.767
Total						<u>120.965</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos no exercício:

	2024	2023
Saldo inicial	121.418	-
Captação CRI	-	120.000
Atualização Valor principal	-	1.354
Juros provisionados	15.310	2.922
Juros pagos	(15.176)	(2.858)
Saldo final	<u>121.552</u>	<u>121.418</u>
Saldo inicial	(615)	-
Custos provisionados	(202)	(662)
Custos amortizados	230	47
Saldo final	<u>(587)</u>	<u>(615)</u>
Total	<u>120.965</u>	<u>120.803</u>

SKM Osaka 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 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 2024, foram registradas taxas no valor de R\$71 incorporado ao custo das construções.

Remuneração dos Administradores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Administração exerceu o direito de recebimento de remuneração no valor de R\$107 registrados no resultado da companhia, sendo parte do seu custo de operação.

SKM Osaka 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. 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 nos exercícios de 31 de dezembro de 2024 e 2023.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$52.868 e está representado por 50.668.070 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 18 de janeiro de 2024, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado aumento do capital subscrito da Companhia no valor de R\$4.000. Em 30 de junho de 2024 o montante de R\$4.000 foi totalmente integralizado.

Em 08 de julho de 2024, foram aprovados em Assembleia Geral extraordinária, os aumentos de Capital da Companhia no valor R\$5.500 totalmente subscritos e integralizados integralizadas pelo fundo, mediante a capitalização de Adiantamento de Futuro Aumento de Capital (AFAC) de R\$2.500 e R\$3.000, integralizados em moeda corrente.

b) Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 15 de outubro de 2024 no Instrumento de adiantamento para futuro aumento de capital o fundo entregou a companhia SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A. mediante a transferência bancária, a quantia de R\$1.600 a título de adiantamento para futuro aumento de capital social. A companhia terá um prazo máximo de até 120 dias contados do fim do exercício social para promover o aumento de seu capital.

Em 13 de dezembro de 2024 no Instrumento de adiantamento para futuro aumento de capital o fundo entregou a companhia SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A. mediante a transferência bancária, a quantia de R\$1.000 a título de adiantamento para futuro aumento de capital social. A companhia terá um prazo máximo de até 120 dias contados do fim do exercício social para promover o aumento de seu capital.

SKM Osaka 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 20 de dezembro de 2024 no Instrumento de adiantamento para futuro aumento de capital o fundo entregou a companhia SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A. mediante a transferência bancária, a quantia de R\$1.108 a título de adiantamento para futuro aumento de capital social. A companhia terá um prazo máximo de até 120 dias contados do fim do exercício social para promover o aumento de seu capital.

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.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresentou prejuízo acumulado de R\$(11.747).

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.

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

	2024	2023
Prejuízo do exercício	(8.522)	(3.225)
Média ponderada de ações por lote de mil ações	87.450	13.652
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(0,0975)	(0,2362)

SKM Osaka 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. Receita líquida

	31/12/2024	31/12/2023
Receita de aluguéis	13.250	954
Linearização de Aluguel Galpões	63	2.262
Descontos sobre contratos de locações	(414)	(32)
(-) PIS	(212)	(15)
(-) COFINS	(976)	(70)
Receita líquida	11.711	3.099

18. Custos

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

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração - Realty	(354)	-
Condomínio	(319)	(912)
Energia elétrica	(100)	(71)
Seguros	(76)	(111)
Taxas e Contribuições	-	(252)
Comissões e Corretagens	(274)	(38)
Total	(1.123)	(1.384)

19. Despesas gerais e administrativas

	31/12/2024	31/12/2023
Condomínio	(2)	-
Taxas e contribuições	(205)	-
Consultorias e auditorias	(243)	(35)
Honorários advocatícios	(107)	(90)
Serviços e manutenções gerais	(674)	(414)
Despesas Gerais	(1)	(4)
Total	(1.232)	(543)

SKM Osaka 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)

20. Resultado líquido financeiro

	2024	2023
Receitas financeiras	178	210
Total	178	210
Despesas bancárias	(1)	(2)
IOF	(45)	(33)
PIS sobre receita financeira	(7)	(1)
COFINS sobre receita financeira	(9)	(8)
Amortizações custos sobre empréstimos	(226)	(117)
Juros sobre financiamento e empréstimos	(15.310)	(4.968)
Juros Diversos	(6)	(1.140)
Total	(15.604)	(6.269)
Resultado financeiro líquido	(15.426)	(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 às 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.

SKM Osaka 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)

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>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Ativos financeiros</u>		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	2.032	4.623
<u>Passivos financeiros</u>		
Fornecedores (Nota 12)	277	1.562
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	120.965	120.803

22. Aprovação das demonstrações financeiras

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