

Demonstrações Financeiras

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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 9º 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 2025 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 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, 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.



**Shape the future
with confidence**

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.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



**Shape the future
with confidence**

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

São Paulo, 27 de março de 2026

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Martelli', is written over a horizontal line.

David do Vale/Martelli Tristão
Contador CRC-SP-315830/O

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Balço patrimonial

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.730	2.032
Contas a receber clientes	5	2.719	2.217
Adiantamento de fornecedores		21	91
Tributos a compensar e a recuperar		177	2.636
Linearização de contratos	7	380	1.154
Custos contratuais	8	502	244
Outros ativos		530	-
Total do ativo circulante		6.059	8.374
Não circulante			
Linearização de contratos	7	5.364	1.171
Custos contratuais	8	1.406	958
Propriedade para investimento	9	156.476	156.651
Total do ativo não circulante		163.246	158.780
Total do ativo		169.305	167.154
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores	10	1.962	277
Impostos e contribuições correntes		-	115
Contas a pagar com partes relacionadas		7	178
Empréstimos e financiamentos	11	233	198
Total do passivo circulante		2.202	768
Não circulante			
Impostos diferidos	6	3.079	790
Empréstimos e financiamentos	11	120.883	120.767
Total do passivo não circulante		123.962	121.557
Total do passivo		126.164	122.325
Patrimônio líquido			
Capital social	14	71.676	52.868
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	3.708
Prejuízos acumulados		(28.535)	(11.747)
Total do patrimônio líquido		43.141	44.829
Total do passivo e patrimônio líquido		169.305	167.154

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Receitas operacional líquida	15	8.311	11.711
Custos de operações	16	(3.390)	(1.123)
Lucro Bruto		4.921	10.588
Despesas gerais e administrativas	17	(637)	(1.232)
Lucro antes do resultado financeiro		4.284	9.356
Receitas financeiras	18	543	178
Despesas financeiras	18	(19.326)	(15.604)
Resultado financeiro líquido		(18.783)	(15.426)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(14.499)	(6.070)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	6	(2.289)	(2.452)
Prejuízo do exercício		(16.788)	(8.522)
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$		(0,3038)	(0,0975)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Prejuízo do exercício	(16.788)	(8.522)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(16.788)</u>	<u>(8.522)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	Notas	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023		43.368	-	(3.225)	40.143
Aumento (redução) de capital social		9.500	-	-	9.500
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	3.708	-	3.708
Prejuízo do exercício		-	-	(8.522)	(8.522)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		52.868	3.708	(11.747)	44.829
Adiantamento para futuro aumento de capital	14	-	15.100	-	15.100
Aumento de capital	14	18.808	(18.808)	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	(16.788)	(16.788)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		71.676	-	(28.535)	43.141

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SKM Osaka Empreendimentos e Participações Se.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo líquido do exercício	(16.788)	(8.522)
Ajustes para reconciliar prejuízo do exercício		
Juros provisionados	19.023	15.310
Imposto de renda e contribuição diferidos	2.289	2.452
Linearização de receita de aluguel	(3.419)	(63)
Amortização custo de transação	260	229
Depreciação / amortização	1.522	-
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber clientes	(502)	(1.295)
Adiantamento a fornecedores	70	56
Tributos a compensar e a recuperar	2.459	(2)
Custos Contratuais	(706)	(140)
Outros ativos	(530)	41
Estoque de Imóveis	-	(7.293)
Pagamentos de juros	(18.988)	(15.176)
Fornecedores	1.685	(1.285)
Contas a pagar com partes relacionadas	(171)	62
Impostos e contribuições	(115)	28
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(15.402)	(15.598)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Baixa (Aquisição) de propriedade para investimento	(1.347)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento	(1.347)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Integralizações de capital	15.100	13.208
Pagamentos de custos com captação na obtenção de empréstimos	(144)	(201)
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	14.956	13.007
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(302)	(2.591)
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do exercício	2.032	4.623
Saldo final do exercício	1.730	2.032
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(302)	(2.591)

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 2025

(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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Administração da Companhia em 27 de março de 2026.

2. Políticas contábeis materiais

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 2025

(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.

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.

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

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 2025

(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 2025

(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 2025

(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.

2.11. 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 2025 e de 2024.

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

3. Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Novos requerimentos atualmente em vigor

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 02 (R2) - Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.
1º de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.

A Companhia avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A Companhia está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
1º 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. No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 - Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congregadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.
1º de janeiro de 2027	IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS.
1º de janeiro de 2026	Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros: Em maio de 2024, o <i>International Accounting Standards Board</i> (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 e IFRS 7 - <i>Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments</i> (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 - Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa e bancos	1	2
Aplicações financeiras	1.729	2.030
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.730</u>	<u>2.032</u>

Em 31 de dezembro de 2025, 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 96,5% (100% em 31 de dezembro de 2024) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber clientes

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Contrato de locação - D0 Logistics LTDA.	2.719	2.217
Total de contas a receber clientes	<u>2.719</u>	<u>2.217</u>

	<u>31/12/2025</u>
A vencer	458
Vencido entre 0 e 30 dias	-
Vencido entre 30 e 60 dias	-
Vencido entre 60 e 90 dias	-
Vencido entre 90 e 180 dias	-
Vencido entre 180 e 360 dias	1.960
Vencido superior a 360 dias	301
Total	<u>2.719</u>

A administração concluiu que a exposição ao risco de crédito relativa aos saldos de contas a receber não resulta em perda estimada no presente exercício.

6. 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.

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia mantinha os seguintes saldos:

Imposto de renda e contribuição social diferidos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Prejuízo fiscal	-	-
Depreciação contábil x fiscal	(3.312)	-
Linearização de receita de locação	(5.743)	(2.325)
Base tributária	(9.055)	(2.325)
(X) Alíquota nominal de Imposto diferido	34%	34%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos (Ativo /Passivo)	(3.079)	(790)
Reversão diferido anos anteriores	-	-
Resultado diferido de anos anteriores	(790)	-
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos (Resultado)	(2.289)	(790)

7. Linearização de contrato de arrendamento

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo no início do exercício	2.325	2.262
Valores linearizados no exercício (i)	3.419	63
Total de linearização de contratos	5.744	2.325
Circulante	380	1.154
Não Circulante	5.364	1.171

(i) A linearização incorrida no exercício de R\$5.744, foi computada juntamente com a receita operacional líquida de aluguel conforme nota explicativa nº 16.

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.

8. 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.

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

Dados da despesa do custo de transação		Vigência do contrato		Dados do cálculo			Saldo
Locatário	Valor total	Início	Término	Meses de amortização	Parcela Mês	Montante amortizado	
DAMMEL TRIMAI S	415	07/03/2024	06/03/2029	60	19	(129)	286
SUPERMERCADOS S.A.	288	13/02/2025	31/01/2028	36	11	(88)	200
ANJUN EXPRESS	825	04/08/2025	30/06/2030	60	5	(70)	755
ANJUN EXPRESS	716	19/09/2025	30/06/2030	58	4	(49)	667
Total					39	(336)	1.908

	31/12/2025	31/12/2024
Custos Contratuais - Circulante	502	244
Custos Contratuais - Não circulante	1.406	958
Total de custos contratuais	1.908	1.202

9. 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.

	Vida útil média em anos	31/12/2025	31/12/2024
Terrenos		36.782	36.782
Edificações, instalações e outros	80	120.970	119.661
Obras de melhoria em andamento		246	208
Depreciação		(1.522)	-
Total de propriedade para investimento		156.476	156.651

Movimentação das propriedades para investimentos em 31 de dezembro de 2025:

Descrição	31/12/2024	Custo	Adições	Depreciações e amortizações	31/12/2025
Terrenos	36.782	-	-	-	36.782
Edificações e instalações	119.661	(19)	1.328	(1.522)	119.448
Obras de melhoria em andamento	208	-	38	-	246
Total	156.651	(19)	1.366	(1.522)	156.476

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

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

Descrição	31/12/2023	Transferências (a)	Baixas	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	-	156.651	-	-	156.651

(a) Adições em decorrência de transferência dos saldos de estoque para propriedade para investimento em 31/12/2024.

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.

Propriedades	Area Locável	Valor Justo	Area Locável	Valor Justo
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Empreendimento - SKM Osaka	44.014	223.000	44.014	196.500
Total	44.014	223.000	44.014	196.500

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2025:

Propriedade/Empreendimento	Área Locável (m ²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
SKM Osaka	44.014	9.25%	7.75%	100%	1%

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2024:

Propriedade/Empreendimento	Área Locável (m ²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
SKM Osaka	44.014	9%	7,75%	90%	1%

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

10. 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.

	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores	1.962	277
Total de fornecedores	1.962	277

11. Empréstimos e financiamentos

	Agente fiduciário	Emissora	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	2025	2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários	VÓRTX	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CDI	2,25%	27/09/2027	121.587	121.552
Custos de transação a amortizar						(471)	(587)
Saldo no final do exercício						121.116	120.965
Circulante						233	198
Não circulante						120.883	120.767

Movimentação dos empréstimos e financiamentos no exercício:

	2025	2024
Saldo inicial	121.552	121.418
Juros provisionados	19.023	15.310
Juros pagos	(18.988)	(15.176)
Saldo final	121.587	121.552
	2025	2024
Saldo inicial	(587)	(615)
Custos provisionados	(144)	(202)
Custos amortizados	260	230
Saldo final	(471)	(587)
Total	121.116	120.965

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).

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

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 oferecidas como garantias o fundo de reserva, constituído nos termos do Termo de Emissão ("Fundo de Reserva") ou carta fiança;

Foram oferecidas como garantias a cessão fiduciária de todos os direitos creditórios, titulados e/ou que venham a ser titulados pela Devedora, oriundos da exploração da Fração Ideal do Imóvel, o que inclui os aluguéis, bem como a totalidade dos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos.

Foram oferecidas como garantias a a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Devedora, de titularidade do FIP, celebrado entre o FIP, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária.

A Companhia sujeita-se às condições operacionais pré-estabelecidas nos termos dos contratos de empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia atendeu aos compromissos contratuais de empréstimos e financiamentos. Os pagamentos dos juros remuneratórios foram realizados pontualmente e as garantias cumpridas.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Companhia não possuía obrigações contratuais de natureza financeira ("covenants financeiro") previsto nos contratos de empréstimos e financiamentos.

12. 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 2025, foram registradas taxas no valor de R\$76 (R\$71 em 31 de dezembro de 2024) incorporado ao custo das construções.

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

Remuneração dos Administradores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração não afetando o custo de operação no exercício.

13. 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.

Em 31 de dezembro de 2025 não existiam processos com probabilidade de perda possível ou remota sendo movidas contra a Companhia.

14. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$71.676 (R\$52.868 em 31 de dezembro de 2024) e está representado por 69.476.070 (50.668.070 em 2024) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 25 de abril de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da Companhia em R\$3.708, com consequente emissão de 3.708.000 (três milhões, setecentos e oito mil) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de emissão de R\$1,00 (um real) por ação, observando o disposto no artigo 170 § 1º da LSA, totalmente subscritas e integralizadas pela acionista BPG III Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, mediante a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), conforme: (i) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 15 de outubro de 2024, no valor de R\$1.600; (ii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 13 de dezembro de 2024, no valor de R\$1.000; (iii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 20 de dezembro de 2024, no valor de R\$1.108.

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

Em 31 de dezembro de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da companhia em R\$15.100, com consequente emissão de 15.100.000 (quinze milhões e cem mil) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de emissão de R\$1,00 (um real) por ação, observando o disposto no artigo 170 § 1º da LSA, totalmente subscritas e integralizadas pela acionista BPG III Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, mediante a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), conforme: (i) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 21 de janeiro de 2025, no valor de R\$1.200; (ii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 12 de fevereiro de 2025, no valor de R\$2.800; (iii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 15 de abril de 2025, no valor de R\$1.500; (iv) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 18 de julho de 2025, no valor de R\$1.000; (v) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 25 de agosto de 2025, no valor de R\$2.000; (vi) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 17 de setembro de 2025, no valor de R\$2.000; (vii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 15 de outubro de 2025, no valor de R\$1.200; (viii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 14 de novembro de 2025, no valor de R\$1.700; (ix) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 12 de dezembro de 2025, no valor de R\$1.700.

b) Destinação do resultado do exercício

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresentou prejuízo de R\$16.788 (R\$ 8.522 em 31 de dezembro de 2024).

c) Resultado por ação

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

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Prejuízo do exercício	(16.788)	(8.522)
Média ponderada de ações por lote de mil ações	55.263	87.450
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	<u>(0,3038)</u>	<u>(0,0974)</u>

15. Receita líquida de aluguel

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita de aluguéis	5.584	13.250
Linearização de aluguel galpões	3.419	63
Descontos sobre contratos de locações	(193)	(414)
(-) PIS	(89)	(212)
(-) COFINS	(410)	(976)
Total de receitas operacional líquida	<u>8.311</u>	<u>11.711</u>

16. Custos

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Taxa de administração - Realty	(76)	(354)
Condomínio	(1.024)	(319)
Energia elétrica	(55)	(100)
Seguros	(35)	(76)
Comissões e Corretagens	(1.124)	(274)
Depreciação	(1.522)	-
Crédito de Pis e Cofins sobre depreciação	(446)	-
Total de custos de operações	<u>(3.390)</u>	<u>(1.123)</u>

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

17. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Condomínio	(151)	(2)
Taxas e contribuições	(317)	(205)
Consultorias e auditorias	(68)	(243)
Honorários advocatícios	(59)	(107)
Serviços e manutenções gerais	(132)	(674)
Comissões e Corretagens	(2)	-
Legais e cartoriais	(111)	-
Recuperação de despesas	203	-
Despesas Gerais	-	(1)
Total de despesas gerais e administrativas	(637)	(1.232)

18. Resultado financeiro líquido

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Rendimento sobre aplicações financeiras	214	178
Variação monetária	226	-
Multas e juros	103	-
Total de receitas financeiras	543	178
Juros sobre financiamento e empréstimos	(19.023)	(15.310)
IOF	(19)	(45)
PIS sobre receita financeira	(4)	(7)
COFINS sobre receita financeira	(22)	(9)
Amortizações custos sobre empréstimos	(257)	(226)
Juros Diversos	-	(6)
Multas e juros	(1)	-
Despesas bancárias	-	(1)
Total de despesas financeiras	(19.326)	(15.604)
Resultado financeiro líquido	(18.783)	(15.426)

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.

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

19. 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:

19.1. 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.

19.2. 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.

19.3. 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.

SKM Osaka Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

Categoria dos instrumentos financeiros	31/12/2025	31/12/2024
<u>Ativos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Caixa e equivalentes de caixa	1.730	2.032
Custos contratuais	1.908	1.202
Adiantamentos a fornecedores	21	91
Contas a receber	2.719	2.217
Total	6.378	5.542
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Fornecedores	1.962	277
Contas a Pagar com partes relacionadas	7	178
Valores a pagar - Aquisição de Edifícios	-	9.020
Empréstimos e financiamentos	121.116	120.965
Total	22.228	31.058

20. Seguros

A Companhia possui apólice de seguro para seu empreendimento, com vencimento em 27 de Abril de 2027, o seguro possui cobertura de incêndio de bens e risco civil síndico e condomínio, possui o valor de cobertura de R\$ 88.026.

21. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025, a Companhia celebrou dois AFACs com seu acionista controlador:

- R\$ 600.000,00 em 16/01/2026, com conclusão das assinaturas em 21/01/2026; e
- R\$ 1.700.000,00 em 13/02/2026, concluído em 26/02/2026.

Ambos destinaram-se ao capital de giro e serão capitalizados em futuro aumento de capital, com renúncia ao direito de preferência pelo acionista minoritário.