

SKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A SKM Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “SKM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, foi constituída em 28 de outubro de 2019 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (holding). A Companhia possui uma filial localizada na cidade Guarulhos, Estado de São Paulo e o seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

Em 25 de março de 2022 foi registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo o ato de transformação da sociedade de limitada para sociedade por ações de capital fechado, conforme artigos 1.113 e seguintes da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 e artigos 88 e seguintes da Lei 6.404 de 1976 convertendo diretamente cada 1 quota de capital social para ação ordinária, nominativa e sem valor nominal da Companhia.

O BPG III Logístico Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“BPG III” ou “Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado e destinado, exclusivamente, a investidores profissionais e detém 100% das ações da Companhia. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 20 de maio de 2021 e iniciou suas operações em 14 de agosto de 2021, com prazo de duração de dez anos e destinado exclusivamente a investidores profissionais nos termos e condições da CVM com objetivo de investir em sociedades de investimento que, direta ou indiretamente detenham, operem, desenvolvam ou administrem ativos de infraestrutura. Em 30 de junho de 2022, o BPG III passou a ser controlador de 100% das ações da “Companhia” conforme AGE de cotas nessa data, quando os investimentos logísticos do antigo controlador, SKM Fundo de Investimentos Imobiliários, foram absorvidos pelo BPG III.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. Base de elaboração

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

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

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.

SKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A SKM Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “SKM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, foi constituída em 28 de outubro de 2019 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (holding). A Companhia possui uma filial localizada na cidade Guarulhos, Estado de São Paulo e o seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

Em 25 de março de 2022 foi registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo o ato de transformação da sociedade de limitada para sociedade por ações de capital fechado, conforme artigos 1.113 e seguintes da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 e artigos 88 e seguintes da Lei 6.404 de 1976 convertendo diretamente cada 1 quota de capital social para ação ordinária, nominativa e sem valor nominal da Companhia.

O BPG III Logístico Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“BPG III” ou “Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado e destinado, exclusivamente, a investidores profissionais e detém 100% das ações da Companhia. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 20 de maio de 2021 e iniciou suas operações em 14 de agosto de 2021, com prazo de duração de dez anos e destinado exclusivamente a investidores profissionais nos termos e condições da CVM com objetivo de investir em sociedades de investimento que, direta ou indiretamente detenham, operem, desenvolvam ou administrem ativos de infraestrutura. Em 30 de junho de 2022, o BPG III passou a ser controlador de 100% das ações da “Companhia” conforme AGE de cotas nessa data, quando os investimentos logísticos do antigo controlador, SKM Fundo de Investimentos Imobiliários, foram absorvidos pelo BPG III.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. Base de elaboração

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

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

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

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

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

As principais políticas contábeis adotadas estão descritas a seguir.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.4. Estoques

Os imóveis em estoques são representados por terreno onde serão construídos e desenvolvidos projetos imobiliários logísticos, com o objetivo de venda imobiliária. Nesse cenário, apesar da Companhia possuir atividade econômica a locação de imóveis, essa atividade empresarial visa apenas a maximização do valor dos imóveis no momento da venda, considerando que os ganhos com aluguéis não são significativos em relação aos ganhos sobre a venda dos imóveis, o que corrobora com a intenção estratégica e modelo de negócio da Companhia no curso ordinário de seu negócio.

Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias logísticas em construção são registrados pelo custo histórico e incorrido de aquisição e construção que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis conforme o CPC 16 (R1) - Estoques.

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

2.5. Custos de empréstimos e financiamentos

A Companhia adota como política capitalizar os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição e a construção dos imóveis qualificados e classificados contabilmente como 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 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 e financiamentos devem ser reconhecidos como despesa.

2.6. 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.

2.7. Impostos

2.7.1. Impostos correntes

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. 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.

2.7.2. Impostos diferidos

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

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

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.

2.8. Instrumentos financeiros

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

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

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

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

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

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

2.9. Prejuízo 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 2022.

2.10. Informações por segmento

Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais demonstrações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. A Companhia opera, atualmente, em apenas um segmento: o segmento de logística.

3. NORMAS E INTERPRETAÇÕES NOVAS E REVISADAS

3.1 Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor

A partir de 1º de janeiro de 2022, estão vigentes os seguintes pronunciamentos contábeis, sem impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Alterações à IFRS 3 (CPC 15 – R1) – Referência à Estrutura Conceitual;
- Alterações à IAS 16 (CPC 27) – Imobilizado – Recursos Antes do Uso Pretendido;
- Alterações à IAS 37 (CPC 25) – Contratos Onerosos – Custo de Cumprimento do Contrato;
- Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018 – 2020 – Alterações à IFRS 1 (CPC 37) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 9 (CPC 48) – Instrumentos Financeiros, IFRS 16 (CPC 06 (R2)) – Arrendamentos e IAS 41 (CPC 29) – Agricultura.

A adoção dessas novas normas e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022 e exercícios comparativos.

3.2. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2022

A partir de 1º de janeiro de 2022, estarão vigentes as alterações nos seguintes pronunciamentos:

- Alterações à IFRS 17 (CPC 50) – Contratos de Seguro;
- Alterações à IFRS 10 (CPC 36 (R3)) e IAS 28 (CPC 18 (R2)) - Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture
- Alterações à IAS 1 (CPC 26) – Classificação de Passivos como circulantes ou Não Circulantes;
- Alterações à IAS 1 (CPC 26) e ao IFRS Declaração de Prática 2 – Divulgação de políticas contábeis;
- Alterações à IAS 8 (CPC 23) – Definição de estimativas contábeis;
- Alterações à IAS 12 (CPC 32) – Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de transação única;

A Administração não espera que a adoção da norma acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia em períodos futuros.

4. PRINCIPAIS JULGAMENTOS CONTÁBEIS E FONTES DE INCERTEZAS NAS ESTIMATIVAS

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

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caixa e bancos	8.635	50
Aplicações financeiras	<u>93.492</u>	<u>26.185</u>
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>102.127</u>	<u>26.235</u>

Em 31 de dezembro de 2022, 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 99% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Aplicações em fundos de investimentos	<u>83.233</u>	-
Total de títulos e valores mobiliários	<u>83.233</u>	-

Em 31 de dezembro de 2022, os títulos e valores mobiliários da Companhia estão representadas por cotas do Itau Institucional Renda Fixa Referenciado DI ("Fundo Itau DI FI"). O Fundo tem como objetivo, através de uma carteira de investimentos diferenciada, proporcionar uma rentabilidade ligeiramente superior aos instrumentos tradicionais de renda fixa.

O aumento na rubrica de Título e Valores Imobiliários ocorreu, principalmente, em função da captação da 1ª emissão notas comerciais emitidas em 2022 destinadas ao financiamento das construções conforme descrito na nota explicativa nº 12.

7. ADIANTAMENTOS DIVERSOS

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Adiantamentos diversos	<u>374</u>	<u>95</u>
Total	<u>374</u>	<u>95</u>

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia mantinha como adiantamento à fornecedores pontuais relacionados à serviços de cartórios e registros com o saldo de R\$374.

8. TRIBUTOS A COMPENSAR E A RECUPERAR

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia 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.

9. IMPOSTOS DIFERIDOS

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

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia mantinha os seguintes saldos de impostos diferidos sobre prejuízos fiscais:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Prejuízo fiscal	(1.293)	-
(X) Alíquota nominal de	34%	-
Expectativa de IRPJ e CSLL	(440)	-
Imposto diferido ativo	<u>(440)</u>	-

	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de Renda – Diferido	323	-
Contribuição Social – Diferido	117	-
Total	<u>440</u>	<u>-</u>

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. Em 12 de dezembro de 2022 a Companhia firmou um aditamento ao Contrato de Locação sob Encomenda e Outras Avenças - “Built to Suit” com um grande player de mercado que desenvolverá suas atividades em parte dos galpões logísticos, dessa forma, estendeu suas obras para adequar o parque logístico as necessidades da locatária conforme projeto técnico estabelecido pelas partes.

Esses custos são amortizados com base linear de acordo com os prazos de contrato conforme CPC 47.

	Contrato - Cliente	Valor Contratual	Início - Amortização	Termino - Amortização	Montante Amortizado	Saldo
Comissão CBRE - Contrato Locação	Locatário	1.467	Após entrega chaves	A definir conforme entrega das chaves	-	1.467
Saldo no final do exercício						1.467
Circulante		-				
Não circulante		<u>1.467</u>				
Total		<u>1.467</u>				

11. ADIANTAMENTOS COMPRA IMÓVEIS

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	1.188	4.759
Sinal de compra (a)	11.000	1.188
Baixa sinal de compra por aquisição	-	(4.759)
Custos com projetos e due diligence opção compra(b)	373	-
Saldo no final do período	<u>12.561</u>	<u>1.188</u>

(a) Em 26 de março de 2021, foi firmada uma promessa de compra relativa ao imóvel “gleba B” considerado alvo para atividades de desenvolvimento de galpões logísticos da Companhia, com área total de 383.706,89 m² conforme descrito na matrícula nº 135.773 do 2º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo localizado em área vizinha ao imóvel principal da Companhia. O contrato foi firmado com a finalidade de aquisição da propriedade no valor de R\$190.000 após acertadas todas as condições precedentes estabelecidas no instrumento cujas custas que serão arcadas pelas partes por sua conta e ordem. Na hipótese de o contrato vir a ser rescindido não haverá devolução de quais sinal pago antecipadamente assim como não haverá qualquer tipo de multa, indenização ou recebimento de qualquer valor a qualquer título ou adicionais de perda. Os atuais proprietários do imóvel “gleba B” receberam, nas diversas etapas do contrato, o montante de R\$12.188.

- (b) Adicionalmente, no exercício de 2022, foram pagos R\$373 (R\$0 em 2021) relativos às despesas com projetos, licenças e due diligence relativa à aquisição da “gleba B”.

12. ESTOQUES – IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A Companhia é proprietária de um imóvel não edificado com 222.673,89m² denominado “gleba C” situada na Avenida Papa João Paulo I, no perímetro urbano do distrito e comarca de Guarulhos – Estado de São Paulo.

A movimentação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, é representada da seguinte forma:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldo no início do exercício	110.045	81.976
Cartórios e honorários	-	154
Encargos financeiros	1.661	3.928
Consultorias e despesas de projetos	-	614
Obras em andamento – imóveis	100.432	10.898
Encargos e custos financeiros captação recursos obras	10.402	-
Adiantamentos para obras	805	12.475
Saldo no final do exercício	<u>223.345</u>	<u>110.045</u>

Os estoques de imóveis são representados por um terreno contemplando novos galpões logísticos em construção, com o objetivo de venda imobiliária.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia avaliou o valor realizável líquido dos estoques e não identificou necessidade de ajuste contábil que resultasse na redução do montante registrado na rubrica de estoque de imóveis a comercializar. Nesse exercício também não ocorreram perdas por deterioração ou sucateamento que resultassem na desvalorização do valor realizável líquido.

13. CONTAS A PAGAR

Os fornecedores são representados, principalmente, por prestadores de serviços e compra de materiais diretamente relacionados as obras relativas à construção de novos galpões logísticos descritas na nota explicativa 12.

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Contribuição social corrente	48	-
PIS demais receitas	12	1
COFINS demais receitas	73	7
Total	<u>133</u>	<u>8</u>

15. EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Agente fiduciário	Banco liquidante e esriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	2022	2021
Notas comerciais escriturais - 1ª emissão	VÓRTX	Bradesco	CDI	1,56%	25/06/2023	200.000	-
Notas comerciais escriturais - 2ª emissão	VÓRTX	Bradesco	CDI	1,56%	25/06/2023	70.000	-
Juros notas comerciais escriturais 1ª e 2ª emissões						23.230	-
Custos de transação a amortizar						(634)	-
Saldo no final do exercício						<u>292.596</u>	<u>-</u>
Circulante						292.596	-
Não circulante						-	-
Total						<u>292.596</u>	<u>-</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	2022	2021
Saldo inicial	-	-
Captação da dívida	270.000	-
Juros provisionados	23.230	-
Juros pagos	-	-
Saldo final	<u>293.230</u>	<u>-</u>

	2022	2021
Saldo inicial	-	-
Custos provisionados	(1.276)	-
Custos amortizados	642	-
Saldo final	<u>(634)</u>	<u>-</u>

Total

	2022	2021
Total	<u>292.596</u>	<u>-</u>

Em 22 de março de 2022, a Companhia financiou R\$200.000 através de notas comerciais escriturais sem garantias com Banco Bradesco BBI S.A. com vencimento em parcela única em 25 de junho de 2023, sendo remunerado da seguinte forma: juros remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI de um dia, “over extra grupo”, expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Taxa DI”), acrescida de spread ou sobretaxa de 1,56% (um inteiro e cinquenta e seis centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais), desde a Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definida) imediatamente anterior (inclusive) até a data de pagamento da Remuneração em questão, data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, data de um Resgate Antecipado Facultativo, data de um Resgate Antecipado Obrigatório, data de uma Aquisição Facultativa ou data de uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo conforme termos dos contratos o que ocorrer primeiro.

Em 02 de dezembro de 2022, em continuidade às transações com o Banco Bradesco BBI S.A., houve a 2ª emissão de notas comerciais escriturais sem garantias no valor de R\$70.000, permanecendo o mesmo vencimento e demais condições da 1ª emissão.

16. VALORES A PAGAR – AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Conforme escritura pública de compra e venda do imóvel, foi ajustado com o vendedor que o saldo de R\$51.131 será pago em 42 parcelas, por meio de notas promissórias no valor de R\$1.217 cada uma com primeiro vencimento em 30 dias contados da data da escritura, todas remuneradas e corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE, sendo que na ausência deste índice será aplicado o IGPM/IBGE.

Em 31 de dezembro de 2022, a composição dos valores a pagar por aquisição de imóveis é representada pelas seguintes parcelas de curto e longo prazo:

Valores a pagar em 31/12/2022

<u>Contrato</u>		<u>Montante</u>	<u>Parcelas</u>	<u>Valor Parcelas</u>	<u>Início - Amortização</u>	<u>Termino - Amortização</u>	<u>Montante Amortizado</u>	<u>Saldo</u>	<u>Parcelas</u>
Imóvel Greenfield - Gleba C	Principal Encargos	51.131	42	1.217	Julho.20	Dezembro.23	36.523	14.609	12
Imóvel Greenfield - Gleba C	Financeiros	4.025			Julho.20	Dezembro.23		3.008	
Saldo no final do exercício								<u>17.617</u>	

Valores a pagar em 31/12/2021

<u>Contrato</u>		<u>Montante</u>	<u>Parcelas</u>	<u>Valor Parcelas</u>	<u>Início - Amortização</u>	<u>Termino - Amortização</u>	<u>Montante Amortizado</u>	<u>Saldo</u>	<u>Parcelas</u>
Imóvel Greenfield - Gleba C	Principal Encargos	51.131	42	1.217	Julho.20	Dezembro.23	21.914	29.217	24
Imóvel Greenfield - Gleba C	Financeiros	4.025			Julho.20	Dezembro.23		4.025	
Saldo no final do exercício								<u>33.242</u>	

	<u>2022</u>	<u>2022</u>
Circulante	17.617	16.621
Não circulante	-	16.621
Total	<u>17.617</u>	<u>33.242</u>

17. 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 01 de julho de 2020, 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% (quatro 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 2022, foram registradas taxas no valor de R\$4.863 incorporado ao custo das construções.

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

18. 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.

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$102.301 e está representado por 102.300.500 ações com valor nominal de um real cada uma.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresentou lucro no exercício de R\$673, absorvendo parcialmente os prejuízos acumulados em 2021 de R\$549.

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 2022, a Companhia apresentou lucro no exercício de R\$673, absorvendo parcialmente os prejuízos acumulados em 2021 de R\$549.

c) Resultado por ação

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

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro (Prejuízo) do exercício	673	(549)
Média ponderada de ações por lote de mil ações	102.301	102.301
Lucro (Prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	0,00658	(0,00537)

20. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Despesas com imóvel	(309)	(320)
Consultorias gerais e administrativas	(252)	(367)
Outras despesas	(43)	(62)
Total	<u>(604)</u>	<u>(748)</u>

21. RECEITAS FINANCEIRAS

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita de juros sobre aplicações financeiras	1.848	253
Total	<u>1.848</u>	<u>253</u>

As receitas financeiras da Companhia são representadas pelos rendimentos decorrentes de investimentos em aplicações financeiras CDBI.

22. IMPOSTO DE RENDA CORRENTE E DIFERIDO

O Imposto de Renda corrente está calculado à alíquota de 15% sobre o lucro tributável, acrescida do adicional de 10% representado por R\$144. A Contribuição Social Sobre o Lucro corrente está calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado de R\$55, além do valor de IRPJ e a CSLL apurados sobre o prejuízo fiscal conforme nota explicativa 9.

<u>Imposto de renda e contribuição social correntes</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	432	-
(X) Alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>34%</u> 147	<u>-</u> -
Despesas não dedutíveis	5	-
Prejuízos fiscais e bases negativas	<u>47</u>	<u>-</u>
(=) Despesa de IRPJ e CSLL	199	-
Correntes	<u>199</u>	<u>-</u>
Ativo		
<u>Imposto de renda e contribuição social diferidos</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Prejuízo fiscal	(1.295)	-
(X) Alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>34%</u> (440)	<u>-</u> -
Imposto diferido ativo	<u>(440)</u>	<u>-</u>

23. 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. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com cliente que possui boa situação financeira para honrar esse compromisso de longo prazo.

Os principais riscos financeiros são:

23.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita se divide em dois grupos: 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.

23.2. 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.

23.3. 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.

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

Categoria dos instrumentos financeiros	2022	2021
<u>Ativos financeiros</u>		
Valor justo por meio do resultado:		
Caixa e equivalentes de caixa	102.127	26.235
Títulos e Valores Mobiliários	83.233	
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Contas a pagar	12.241	3.151
Valores a pagar - aquisição de estoques	17.617	33.243
Empréstimos e financiamentos	292.596	-

24. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A Companhia avalia a necessidade de alteração nas projeções, na continuidade de suas operações e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). A Companhia não identificou, até o momento, impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações financeiras decorrentes dos efeitos da COVID-19.

25. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Diretoria da Companhia em 30 de março de 2023.
