

**SKM Empreendimentos e  
Participações Ltda.  
CNPJ: 35.403.949/0001-17**

Demonstrações Financeiras  
Referentes ao Período de  
3 de Junho de 2020 a 31 de Dezembro de 2020 e  
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Quotistas e à Administradora do  
SKM Empreendimentos e Participações Ltda.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do SKM Empreendimentos e Participações Ltda. (“Companhia” ou “SKM”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 3 de junho de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SKM Empreendimentos e Participações Ltda. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 3 de junho de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião**

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

### **Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras**

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

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

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

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade: relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

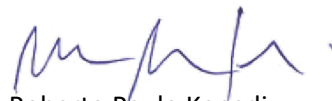
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa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

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

Rio de Janeiro, 15 de junho de 2022



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



Roberto Paulo Keredi  
Contador  
CRC nº 1 RJ 081401/O-5

SKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

BALANÇO PATRIMONIAL LEVANTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2020</u>
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	5	727	Contas a pagar	7	55
Outros ativos		42	Impostos e contribuições		1
Custos incorridos aquisições de estoques		769	Contas a pagar com sociedades ligadas	9	36.000
			Valores a pagar - aquisição de estoques	8	15.028
NÃO CIRCULANTE			TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE		51.084
Adiantamentos opções compra imóveis		4.759			
Estoques	6	81.976	NAO CIRCULANTE		
Total do ativo não circulante		86.735	Valores a pagar - aquisição de estoques	8	29.991
			Total do passivo não circulante		29.991
			PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
			Capital social	11	7.001
			Prejuízos acumulados	11	(572)
			Total do patrimônio líquido		6.429
TOTAL DO ATIVO		87.504	TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		87.504

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

SKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

---

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2020</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Gerais e administrativas	12	(586)
Receitas financeiras	13	24
Despesas financeiras		(10)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u><u>(572)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

---

SKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

---

	<u>31/12/2020</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(572)
Outros resultados abrangentes	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u><u>(572)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

SKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$)

---

	Notas	Capital social			Prejuízos acumulados	Total
		Integralizado	A integralizar	Total		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		1	(1)	-	-	-
Integralização das quotas	11	-	1	1	-	1
Integralização em AFACS	11	7.000	-	7.000	-	7.000
Prejuízo do exercício	11	-	-	-	(572)	(572)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	11	<u>7.001</u>	<u>-</u>	<u>7.001</u>	<u>(572)</u>	<u>6.429</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

---

SKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

---

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2020</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo do exercício	11	(572)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:		
Adiantamentos opção de compra de imóveis		(4.759)
Custos incorridos aquisições de estoques	6	(81.976)
Outros ativos		(42)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	7	55
Impostos e contribuições		<u>1</u>
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		<u>(87.293)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Integralizações de capital no exercício	11	7.001
Valores a pagar - aquisição de estoques	8	45.019
Recebimento partes relacionadas	9	<u>36.000</u>
Caixa aplicado nas atividades de financiamentos		88.020
GERAÇÃO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	5	<u><u>727</u></u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
Saldo inicial		-
Saldo final	5	<u>727</u>
GERAÇÃO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u><u>727</u></u>

---

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

---



## SKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais – R\$, exceto se indicado de outra forma)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A SKM Empreendimentos e Participações Ltda. (“Companhia” ou “SKM”) (anteriormente denominada L.K.C.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.), 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 SKM iniciou suas atividades em 03 de junho de 2020 e possui uma filial localizada na cidade Guarulhos, Estado de São Paulo. Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

O SKM Fundo de Investimento Imobiliário (“FII” ou “Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado e destinado, exclusivamente, a investidores profissionais, detém 100% das quotas da Companhia. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 04 de agosto de 2014, e iniciou suas operações em 03 de junho de 2020, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como “híbrido de gestão ativa”, por se destinar tanto à obtenção de ganho de capital como ao desenvolvimento para renda.

#### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

##### 2.1. Base de elaboração

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

A Companhia foi constituída em 28 de outubro de 2019 e permaneceu não operacional até 3 de junho de 2020. Em 31 de dezembro de 2019 o capital social subscrito era de R\$1 e não havia nenhum valor integralizado.

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

A Diretoria 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 de 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 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 e outros custos que incorrem em conexão com o empréstimo de recursos. De acordo com a CPC 20 (R1), os custos de empréstimos 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.

## 2.6. 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 Diretoria 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.

## 2.8. 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.

### 3. Normas e interpretações novas e revisadas

#### 3.1. Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor:

A partir de 1º de janeiro de 2020, estão vigentes os seguintes pronunciamentos contábeis, sem impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia:

- CPC 00 (R2) Estrutura conceitual para relatório financeiro (conceptual framework).
- Revisão anual do CPC nº 14/2019: alterações nos pronunciamentos decorrentes da revisão do CPC 00, alteração na definição de negócios no CPC 15 (R1) / IFRS 3 e alteração da definição de materialidade no CPC 26 (IAS 1) e no CPC 23 (IAS 8).
- Revisão anual do CPC nº 15/2020: alterações nos Pronunciamentos Técnicos CPC 38 (revogado a partir de 1º de janeiro de 2018) / IAS 39, CPC 40 (R1) / IFRS 7 e CPC 48 / IFRS 9, em decorrência da “reforma da taxa de juros de referência”.
- Revisão anual do CPC nº 16/2020: alterações no Pronunciamento Técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16, referentes a benefícios relacionados à Covid-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento.

### 3.2. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2020:

A partir de 1º de janeiro de 2021, estarão vigentes as alterações nos seguintes pronunciamentos:

- (i) Revisão anual do CPC nº 17/2020 com alteração nos pronunciamentos: CPC 06 (R2) / IFRS 16, CPC 11 / IFRS 4, CPC 38 (revogado a partir de 1º de janeiro de 2018) / IAS 39, CPC 40 (R1) / IFRS 7 e CPC 48 / IFRS 9 em decorrência da definição do termo “Reforma da Taxa de Juros de Referência – Fase 2”.
- (ii) CPC 25 / IAS 37: especificação sobre custos para cumprir contrato oneroso.
- (iii) CPC 15 / IFRS 3: atualização da norma, tendo em vista as modificações da Estrutura Conceitual.
- (iv) CPC 27 / IAS 16: definições sobre recursos antes do uso pretendido.
- (v) Melhorias anuais ao ciclo de IFRS 2018–2020 com alteração nos pronunciamentos: CPC 37 / IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade; CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos Financeiros; CPC 06 / IFRS 16 - Arrendamentos; CPC 29 / IAS 41 – Agricultura.
- (vi) Alterações no CPC 26 / IAS 1: classificação de passivos como circulantes ou não circulantes.
- (vii) Revisão anual do CPC nº 18/2021: alterações no Pronunciamento Técnico CPC 06 (R2), referentes a Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento que vão além de 30 de junho de 2021.
- (viii) Revisão anual do CPC nº 19/2021: alterações nos Pronunciamentos Técnicos: CPC 37 (R1), CPC 48, CPC 29, CPC 27, CPC 25 e CPC 15 (R1).

A Companhia não adotou de forma antecipada tais alterações em suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020. A Administração da Companhia está analisando os potenciais impactos destas normas e ainda não concluiu a sua análise.

## 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>31/12/2020</u>
Caixa e bancos	2
Aplicações Financeiras	<u>725</u>
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>727</u></u>

Em 31 de dezembro de 2020, 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 75% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

#### 6. ESTOQUES – IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Em 05 de junho de 2020, a Companhia adquiriu um imóvel não edificado com 222.673,89m<sup>2</sup> denominado “Gleba C” situada na Avenida Papa João Paulo I, no perímetro urbano do distrito e comarca de Guarulhos – Estado de São Paulo conforme livro 11.145 página 015 do 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, no valor de R\$75.000, pagos aos vendedores mediante pagamento à vista de R\$23.869 e o saldo restante de R\$51.131 por meio de 42 notas promissórias no valor de R\$1.217 cada uma com primeiro vencimento em 30 dias contados da data da escritura, todas corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE, sendo que na ausência deste índice será aplicado o IGPM/IBGE.

A movimentação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, é representado da seguinte forma:

Saldo no início do período	-
Custo de aquisição	75.000
ITBI	1.500
Cartórios e honorários	512
Encargos financeiros	1.240
Comissões sobre aquisição	3.240
Adiantamentos - Obras	484
Saldo no final do período	<u>81.976</u>

Os estoques de imóveis são representados por terreno onde será construído e desenvolvido um parque logístico, com o objetivo de venda imobiliária.

#### 7. 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 6.

#### 8. VALORES A PAGAR – AQUISIÇÃO DE ESTOQUES

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 IGP-M/IBGE.

Em 31 de dezembro de 2020, a composição dos valores a pagar por aquisição de imóveis é representada pelas seguintes parcelas de curto e longo prazo:

Contrato		Montante	Parcelas	Valor Parcelas	Início - Amortização	Termino - Amortização	Montante Amortizado	Saldo	Parcelas
Imóvel Greenfield - Gleba C	Principal Encargos	51.131	42	1.217	Julho.20	Dezembro.23	7.305	43.826	36
Imóvel Greenfield - Gleba C	Financeiros	1.193			Julho.20	Dezembro.23		1.193	
Saldo no final do exercício								<u>45.019</u>	
Circulante		<u>15.028</u>							
Não circulante		<u>29.991</u>							
Total		<u>45.019</u>							

## 9. PARTES RELACIONADAS

Em 14 de maio de 2020, a Companhia celebrou com a BSREP III HERCULES SUB-A LLC um Instrumento Particular de Mútuo entre Afiliadas no valor de R\$36.000, sendo recebido em uma única parcela no dia 4 de junho de 2020. A Companhia deverá quitar a totalidade de tal montante em moeda corrente nacional em uma única parcela, a qual será devida em até 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de desembolso. O mútuo entre afiliadas foi celebrado sem incidência de juros e atualização e no vencimento seria devido apenas o montante principal. A BSREP III HERCULES SUB-A LLC é uma parte relacionada e controladora direta do BPG III Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado ("BPG III"), detentor de 100% das cotas do SKM Fundo de Investimento Imobiliário ("FII").

Em 01 de julho de 2020, foi celebrado contrato de prestação de serviço de consultoria imobiliária entre a Companhia e a Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda. "Realty", com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, 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 ao 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 2020, foram registradas honorários no valor de R\$22.

### Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

## 10. 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.

## 11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a) Capital social

Em 28 de julho de 2019, em Assembleia Geral Extraordinária, foi constituída a Companhia, com um capital social de R\$1, representado por 500 (quinhentas) quotas, no valor nominal de um real, devendo ser integralizadas no prazo de 12 meses a contar da data de constituição. Em 30 de junho de 2020, houve integralização total do capital pelo "FII".

Em 3 de junho de 2020, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC), no valor de R\$7.000 aportado pelo "FII".

Em 31 de dezembro de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social de R\$1, passando o capital para R\$7.001, totalmente subscrito e integralizado mediante capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital realizados e está representado por 7.001(500 em 31 de dezembro de 2019, não integralizadas) quotas com valor nominal de um real cada uma.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia apresentou prejuízo no exercício de (R\$572).

## 12. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>31/12/2020</u>
Despesas com imóvel	(224)
Consultorias gerais e administrativas	(318)
Outras despesas	(23)
Honorários - Realty	(22)
Total	<u>(586)</u>

As despesas gerais e administrativas da Companhia representam, substancialmente, desembolsos com contratos de assessoria técnica e jurídica, marketing, taxas e custas de cartório incorridos em 2020. Nessa rubrica também foram registrados os valores relativos aos serviços prestados pela Realty, conforme nota explicativa nº 9.

## 13. RECEITAS FINANCEIRAS

	<u>31/12/2020</u>
Receita de juros sobre aplicações financeiras	<u>24</u>
Total	<u>24</u>

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

## 14. 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:

#### 14.1. 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.

#### 14.2. 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 pós fixadas de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

#### 14.3. 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.

#### Categoria dos instrumentos financeiros

2020

#### Ativos financeiros

Valor justo por meio do resultado:

Caixa e equivalentes de caixa	727
-------------------------------	-----

#### Passivos financeiros

Custo amortizado:

Fornecedores (Contas a Pagar)	55
-------------------------------	----

### 15. 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.

## 16. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 5 de janeiro de 2021, 3 de março de 2021, 24 de março de 2021, 5 de maio de 2021 e 4 de junho de 2021, a Companhia celebrou Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFACs) aportadas pelo SKM Fundo de Investimento Imobiliário, nos respectivos valores de R\$2.500, R\$1.800, R\$2.400, R\$1.600 e R\$4.500.

Em 7 de junho de 2021, em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$12.800, passando o capital para R\$19.801, totalmente subscrito e integralizado mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital realizados.

Em 22 de setembro de 2021, 27 de outubro de 2021 e 24 de novembro de 2021 a Companhia celebrou Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFACs) aportadas pelo SKM Fundo de Investimento Imobiliário, nos respectivos valores de R\$15.000, R\$7.500 e R\$60.000.

Em 1º de dezembro de 2021, a Companhia realizou o pagamento antecipado à BSREP III HERCULES SUB-A LLC, do Instrumento Particular de Mútuo entre Afiliadas no valor de R\$36.000, assinado em 14 de maio de 2020. O mútuo entre afiliadas foi celebrado considerando que não haveria a incidência de juros e correção monetária e no vencimento, ou seja, 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de desembolso, seria devido apenas o montante principal.

Em 31 de dezembro de 2021, em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$82.500, passando o capital para R\$102.301, totalmente subscrito e integralizado mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital realizados.

Em 5 de agosto de 2021 a Companhia recebeu os créditos de R\$2.759 da NK 114 Empreendimentos e Participações S.A pelo reembolso da opção de compra do imóvel “Auto Posto Sakamoto” e R\$2.000 de NK 115 Empreendimentos e Participações S.A pelo reembolso da opção de compra do imóvel “Taday” que haviam sido desembolsados em 5 de junho de 2020.

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 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 25 de março de 2022 foi registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo o ato de transformação da sociedade de sociedade 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.

17. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela Diretoria da Companhia em 15 de junho de 2022.

---