

SKM Empreendimentos e Participações Ltda.

CNPJ: 35.403.949/0001-17

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de dezembro de 2021 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 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e 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 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 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Responsabilidades do Administrador do Fundo 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 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.

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 Kenedi
Contador
CRC nº 1 RJ 081.401/O-5

SKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

BALANÇO PATRIMONIAL LEVANTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	5	26.235	727
Adiantamento diversos	6	95	-
Outros ativos		18	42
Total do ativo circulante		26.348	769
NÃO CIRCULANTE			
Adiantamentos opções compra imóveis	7	1.188	4.759
Estoques	8	110.045	81.976
Total do ativo não circulante		111.233	86.735
TOTAL DO ATIVO		137.581	87.504
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
CIRCULANTE			
Contas a pagar	9	3.151	55
Impostos e contribuições		8	1
Contas a pagar com sociedades ligadas	11	-	36.000
Valores a pagar - aquisição de estoques	10	16.621	15.028
Total do passivo circulante		19.780	51.084
NÃO CIRCULANTE			
Valores a pagar - aquisição de estoques	10	16.621	29.991
Total do passivo não circulante		16.621	29.991
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	13	102.301	7.001
Prejuízos acumulados	13	(1.121)	(572)
Total do patrimônio líquido		101.180	6.429
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		137.581	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 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	14	(748)	(586)
Receitas financeiras	15	253	24
Despesas financeiras		(54)	(10)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(549)</u>	<u>(572)</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 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(549)	(572)
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(549)</u>	<u>(572)</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 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Integralizado	Capital social A integralizar	Total	Prejuízos/ acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização das cotas em AFACS	7.000	1	7.001	-	7.001
Prejuízo do exercício	-	-	-	(572)	(572)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	<u>7.001</u>	<u>-</u>	<u>7.001</u>	<u>(572)</u>	<u>6.429</u>
Integralização das cotas em AFACS	95.300	-	95.300	-	95.300
Prejuízo do exercício	-	-	-	(549)	(549)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	<u>102.301</u>	<u>-</u>	<u>102.301</u>	<u>(1.121)</u>	<u>101.180</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 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Prejuízo do exercício	13	(549)	(572)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Títulos e valores mobiliários			
Adiantamentos opção de compra de imóveis	7	3.571	(4.759)
Adiantamento à fornecedores	6	(95)	-
Custos incorridos aquisições de estoques	8	(28.069)	(81.976)
Outros ativos		24	(42)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Contas a pagar	9	3.096	55
Impostos e contribuições		7	1
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		<u>(22.015)</u>	<u>(87.293)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS			
Integralizações de capital no exercício	13	95.300	7.001
Valores a pagar - aquisição de estoques	10	(11.777)	45.019
Recebimento partes relacionadas	11	-	36.000
Pagamento partes relacionadas	11	(36.000)	-
Caixa aplicado nas atividades de financiamentos		<u>47.523</u>	<u>88.020</u>
GERAÇÃO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u><u>25.508</u></u>	<u><u>727</u></u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
Saldo inicial	5	727	-
Saldo final	5	26.235	727
GERAÇÃO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u><u>25.508</u></u>	<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 2021 (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 3 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 ações 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”).

A Companhia foi constituída em 28 de outubro de 2019 e permaneceu não operacional até 3 de junho de 2020.

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.

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.

3. NORMAS E INTERPRETAÇÕES NOVAS E REVISADAS

3.1 Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor

A partir de 1º de janeiro de 2021, estão vigentes os seguintes pronunciamentos contábeis, sem impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia:

- 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”.
- CPC 25/IAS 37: especificação sobre custos para cumprir contrato oneroso.
- CPC 15/IFRS 3: atualização da norma, tendo em vista as modificações da Estrutura Conceitual.
- CPC 27/IAS 16: definições sobre recursos antes do uso pretendido.

Melhorias anuais ao ciclo de IFRSs 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.
- Alterações no CPC 26/IAS 1: classificação de passivos como circulantes ou não circulantes.
- 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.

3.2. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2021

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

- (i) 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 2021. 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>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Caixa e bancos	50	2
Aplicações Financeiras	<u>26.185</u>	<u>725</u>
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>26.235</u>	<u>727</u>

Em 31 de dezembro de 2021, 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. ADIANTAMENTOS DIVERSOS

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Adiantamentos diversos	<u>95</u>	-
Total	<u>95</u>	-

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia mantinha como adiantamento à fornecedores pontuais relacionados à serviços de cartórios e registros com o saldo de R\$95.

7. ADIANTAMENTOS OPÇÕES DE COMPRA IMÓVEIS

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo no início do exercício	4.759	-
Opção Compra (a)	-	4.759
Baixa opção de compra por aquisição (a)	(4.759)	-
Opção Compra (b)	<u>1.188</u>	<u>-</u>
Saldo no final do exercício	<u><u>1.188</u></u>	<u><u>4.759</u></u>

- (a) Em 05 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 05 de junho de 2020.
- (b) Em 26 de março de 2021, foi firmada a opção 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 valor de R\$ 190.000 (cento e noventa milhões) 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” são Morio Sakamoto, Neide Tokunaga Sakamoto denominados “Morio”, Flávio Issao Sakamoto e Teresa Ayako Oishi Sakamoto denominados “Flávio e Teresa”, Cleusa Kazue Sakamoto denominada “Cleusa”, Alceu Takeshi Sakamoto e Janete Melchiori Sakamoto “Alceu” receberam em 29 de março de 2021 a o pagamento de sinal no valor de R\$1.050 na proporção de R\$350 ao Flávio e Teresa, R\$350 a Cleusa, R\$350 ao Alceu.

Adicionalmente, no exercício de 2021 foram pagos R\$138 relativos às despesas com projetos, licenças e due diligence relativa aquisição da “gleba B”.

8. ESTOQUES – IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Em 05 de junho de 2020 a Companhia adquiriu 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 conforme livro 11.145 pagina 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 remuneradas 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 2021, é representada da seguinte forma:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo no início do exercício	81.976	-
Custo de aquisição	-	75.000
ITBI	-	1.500
Cartórios e honorários	154	512
Encargos financeiros(b)	3.928	1.240
Comissões sobre aquisição	-	3.240
Consultorias e despesas de projetos	614	-
Obras em andamento – imóveis	10.898	-
Adiantamentos – Obras	<u>12.475</u>	<u>484</u>
Saldo no final do exercício	<u><u>110.045</u></u>	<u><u>81.976</u></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 2021, 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.

9. 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 8.

10. 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 2021, a composição dos valores a pagar por aquisição de imóveis é representada pelas seguintes parcelas de curto e longo prazo:

<u>Contrato</u>		<u>Montante</u>	<u>Parcelas</u>	<u>Valor Parcelas</u>	<u>Início - Amortização</u>	<u>Término - Amortização</u>	<u>Montante Amortizado</u>	<u>Saldo</u>	<u>Parcelas</u>
Imóvel Greenfield - Gleba C	Principal	51.131	42	1.217	Julho.20	Dezembro.23	21.914	29.217	24
Imóvel Greenfield - Gleba C	Encargos Financeiros	4.025			Julho.20	Dezembro.23		4.025	
Saldo no final do exercício								<u><u>33.242</u></u>	
Circulante		16.621							
Não circulante		<u>16.621</u>							
Total		<u><u>33.242</u></u>							

11. 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 1 de dezembro de 2021, a Companhia realizou o pagamento antecipado à BRSEP III HERCULES SUB A LLC no montante de R\$36.000 correspondente à quitação do Instrumento Particular de Mútuo entre Afiliadas.

Em 1 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 2021, foram registradas taxas no valor de R\$455.

Remuneração dos Administradores

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

12. 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.

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$102.301 (R\$7.001 em 2020) e está representado por 102.300.500 (7.001 em 31 de dezembro de 2020) quotas com valor nominal de um real cada uma.

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), nos respectivos valores de R\$2.500, R\$1.800, R\$2.400, R\$1.600 e R\$4.500 aportado pelo “FII”.

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), nos respectivos valores de R\$15.000, R\$7.500 e R\$60.000 aportado pelo "FII".

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 31 de dezembro de 2021, a Companhia apresentou prejuízo no exercício de (R\$549) sendo que em 2020 foi de (R\$572).

14. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Despesas com imóvel	(320)	(224)
Consultorias gerais e administrativas	(367)	(318)
Outras despesas	(62)	(23)
Honorários – Realty	-	(22)
Total	<u>(748)</u>	<u>(586)</u>

15. RECEITAS FINANCEIRAS

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receita de juros sobre aplicações financeiras	253	24
Total	<u>253</u>	<u>24</u>

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

16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E GERENCIAMENTO DE RISCOS

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de riscos ("rating") e em títulos de curto prazo. 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:

16.1. 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.

16.2. Risco de taxa de juros

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

16.3. Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

<u>Categoria dos instrumentos financeiros</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Ativos financeiros</u>		
Valor justo por meio do resultado:		
Caixa e equivalentes de caixa	26.235	727
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Fornecedores	3.151	55
Valores a pagar - aquisição de estoques	33.242	45.019
Empréstimos e financiamentos	-	36.000

17. 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.

18. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 3 de janeiro de 2022 foram pagos R\$5.000 conforme cláusula (i) do item 3.1 da opção de compra relativa ao imóvel “gleba B” considerado alvo para atividades da Companhia, com área total de 383.706,89 m², foram pagos na proporcionalidade dos vendedores sendo R\$1.666 ao Flávio e Teresa, R\$ R\$1.667 a Cleusa, R\$ R\$1.667 ao Alceu.

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.

19. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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