

SKM Tokio Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Período de 1º de Março de 2023 a
31 de Dezembro de 2023 e
Relatório do Auditor Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e à Administração da
SKM Tokio Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da SKM Tokio Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de março de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da SKM Tokio Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de março de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023, 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valorização dos estoques – Imóveis a comercializar

Conforme mencionado na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2023, a Companhia detém investimentos em imóveis no montante de R\$142.263 mil. Esses investimentos têm o objetivo de venda e representam 99% dos ativos da Companhia. Os estoques são apresentados pelo custo de aquisição ou construção, desde que não excedam seu valor realizável líquido. Esse assunto foi considerado como um principal assunto de auditoria devido à sua representatividade em relação aos ativos totais da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) obtenção e inspeção das documentações suporte, para uma amostra selecionada, dos valores apropriados aos custos dos estoques para o período de 1º de março de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023, incluindo notas fiscais, contratos, entre outros; (ii) obtenção e inspeção dos extratos bancários correspondentes, para a amostra selecionada no item (i), que suportam os pagamentos realizados pela Companhia referentes aos custos dos estoques para o período de 1º de março de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023; (iii) avaliação da natureza dos valores apropriados aos custos dos estoques para o período findo de 1º de março de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023; e (iv) a avaliação da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências obtidas por meio de nossos procedimentos de auditoria descritos anteriormente, consideramos aceitáveis os valores dos estoques, bem como as respectivas divulgações efetuadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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.

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.
- Concluímos 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, 28 de março de 2024


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


Marcelo de Figueiredo Seixas
Contador
CRC nº 1 PR 045179/O-9

SKM TOKIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Notas	31/12/2023	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	31/12/2023
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.060	Fornecedores		144
Tributos a compensar e a recuperar		30	Empréstimos e financiamentos	8	449
Total do ativo circulante		<u>1.090</u>	Impostos e contribuições		1
			Valores a pagar - aquisição de estoques	9	19.612
NÃO CIRCULANTE			Dividendos provisionados a pagar	12	18
Impostos diferidos	6	5	Outras contas a pagar partes relacionadas	10	264
Estoques - imóveis a comercializar	7	<u>142.263</u>	Total do passivo circulante		<u>20.488</u>
Total do ativo não circulante		<u>142.268</u>			
			NÃO CIRCULANTE		
			Valores a pagar - aquisição de estoques	9	55.118
			Empréstimos e financiamentos	8	46.123
			Total do passivo não circulante		<u>101.241</u>
			PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
			Capital social	12	21.573
			Reserva legal	12	4
			Reserva investimento e capital de giro	12	52
			Total do patrimônio líquido		<u>21.629</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>143.358</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>143.358</u>
					-

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

SKM TOKIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA OS PERÍODO DE 1º DE MARÇO DE 2023 (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA
COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto resultado básico e diluído por ação)

	Notas	Período de 01/03/2023 a 31/12/2023
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Gerais e administrativas	13	(98)
Receitas financeiras	14	207
Despesas financeiras	14	(12)
		<hr/>
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		97
		<hr/>
Imposto de renda e contribuição social correntes	15	(28)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	6	5
		<hr/>
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	12	74
		<hr/> <hr/>
Lucro básico e diluído por ação - R\$	12	10,1971

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

SKM TOKIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE PARA O PERÍODO DE 1º DE MARÇO DE 2023 (DATA DA
CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Período de 01/03/2023 a 31/12/2023</u>
LUCRO DO PERÍODO	74
Outros resultados abrangentes	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO	<u><u>74</u></u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

SKM TOKIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMONIO LIQUIDO PARA O PERÍODO DE
1º DE MARÇO DE 2023 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas de lucros</u>		<u>Lucros / prejuízos</u>	
	<u>Total</u>	<u>Legal</u>	<u>Capital de Giro</u>	<u>acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo Inicial	-	-	-	-	-
Aumento de capital social	21.573	-	-	-	21.573
Lucro do período	-	-	-	74	74
Constituição de reservas	-	4	52	(56)	-
Dividendos obrigatórios	-	-	-	(18)	(18)
Saldos ao final do período de 01/03/2023 a 31/12/2023	<u>21.573</u>	<u>4</u>	<u>52</u>	<u>-</u>	<u>21.629</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

SKM TOKIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

PARA O PERÍODO DE 1 DE MARÇO DE 2023 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	Período de 01/03/2023 a 31/12/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do período		74
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo) do período		
Imposto de renda e contribuição diferidos	6	(5)
Juros provisionados	8 e 9	7.005
(Aumento) redução nos ativos operacionais:		
Aquisição Terreno e Custos incorridos - estoques	9	(74.538)
Tributos a compensar e a recuperar		(30)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores a pagar		144
Contas a pagar com partes relacionadas	10	264
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>(67.086)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Integralizações de capital	12	21.573
Notas comerciais	8	50.281
Juros Pagos NC	8	(3.344)
Custos na captação de NC	8	(364)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		<u>68.146</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>1.060</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
Saldo inicial	5	-
Saldo final	5	1.060
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>1.060</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

SKM TOKIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 1º DE MARÇO DE 2023 A 31 DE DEZEMBRO DE 2023

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A SKM Tokio Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “Tokio”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira, Vila Gertrudes, foi constituída em 1º de março de 2023 e iniciou suas operações em 15 de março de 2023, tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (holding). A Companhia possui uma filial localizada na cidade Guarulhos, Estado de São Paulo e o seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

Em 24 de abril de 2023, foi realizada a incorporação de parcela cindida do patrimônio da SKM Empreendimentos e Participações (“SKM”). Em razão da cisão incorporou 64,2% do acervo líquido parcial da SKM, correspondente a adiantamentos para aquisição de imóvel não edificado com 246.339,82m², denominado “gleba B” e situado na Avenida Papa João Paulo I, no perímetro urbano do distrito e comarca de Guarulhos – Estado de São Paulo.

No período findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$19.398 decorrente do volume de gastos necessários para a construção do imóvel. Além da política de caixa mínimo na Companhia, de maneira que caso seja necessário o Fundo controlador, realizará aportes para a Companhia cumprir suas dívidas e obrigações.

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. Ativo Imobiliário

Estoques

Os imóveis em estoques são representados por terreno onde serão construídos e desenvolvidos projetos imobiliários logísticos, com o objetivo de venda imobiliária.

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.

A classificação contábil em “estoques” foi adotada pelas áreas de negócio da Companhia com base nos seguintes julgamentos: i) curto período entre a conclusão da obra e a venda de determinado ativo; ii) principal retorno da atividade de investimento em determinados imóveis é essencialmente a futura venda do ativo, e qualquer rendimento de locação antes da venda visa apenas maximizar o valor negociado.

A Companhia adota como prática contábil a classificação de ativos imobiliários como propriedade para investimento quando a expectativa de venda e realização é de até 5 anos.

2.5. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos da companhia são captados para a obtenção de recursos para a aquisição e desenvolvimento dos ativos imobiliários da Companhia.

A Companhia adota como política capitalizar os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição e 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. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios.

2.7. 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.

2.8. Impostos

2.8.1. Impostos correntes

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

2.8.2. Impostos diferidos

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

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

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.

2.9. 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.

2.10. 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 2023.

3. ADOÇÃO DOS CPCs/IFRSs NOVOS E REVISADOS

3.1 CPCs/IFRSs novos e alterados em vigor no exercício corrente

No exercício corrente, a Companhia avaliou uma série de alterações aos CPCs/IFRSs emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2023. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

- CPC 50 (IFRS 17) Contratos de Seguro (incluindo alterações publicadas em junho de 2020 e dezembro de 2021).
- Alterações à IAS 1 Apresentação das Demonstrações Financeiras e IFRS Declaração de Prática 2 - Fazendo Julgamentos de Materialidade.

- Alterações à IAS 12 Tributos sobre o Lucro — Impostos Diferidos relacionados com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação.
- Alterações à IAS 12 - Tributos sobre o Lucro — Reforma Tributária Internacional — Regra do Modelo do Pilar Dois*.
- Alterações à IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros — Definição de Estimativas Contábeis.

3.2. CPCs/IFRSs novos e revisados emitidos e ainda não aplicáveis e revisadas

Na data de autorização destas demonstrações financeiras, a Companhia não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis.

- Alterações à IFRS 10/CPC 36 (R3) e à IAS 28/CPC 18 (R2) Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto.
- Alterações à IAS 1 / CPC 26 (R1) Classificação do Passivo como Circulante ou Não Circulante.
- Alterações à IAS 1 Passivo Não Circulante com Covenants.
- Alterações à IAS 7 e à IFRS 7 Acordos de Financiamento de Fornecedores.

A adoção dessas novas normas e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

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.

Em 31 de dezembro de 2023, a mensuração do valor realizável líquido dos estoques não sofrerá ajustes por considerar que o custo incorrido está alinhado com o plano de negócios e não foram identificadas perdas, avarias ou fatores que pudessem reduzir os valores realizáveis líquidos, tampouco desvalorização de mercado e que realiza o laudo de avaliação nos ativos que atingiram 70% da evolução de obra.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2023</u>
Caixa e bancos	19
Aplicações financeiras	<u>1.041</u>
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>1.060</u></u>

Em 31 de dezembro de 2023, 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) e operações compromissadas em títulos de debêntures Itaú BBA com indexador CDI a 82%.

6. IMPOSTOS DIFERIDOS

O imposto de renda (25%) e contribuição social (9%) diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

A Companhia reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social considerando a apuração trimestral e a expectativa de lucro tributável nos próximos exercícios.

Imposto de renda e contribuição social diferidos	31/12/2023
Prejuízo fiscal acumulado	(14)
(X) Alíquota nominal de	34%
Expectativa de créditos de IRPJ e CSLL	(5)
Imposto diferido ativo	(5)

7. ESTOQUES – IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A Companhia é proprietária de um imóvel não edificado com 246.339,82 m², denominado “gleba B”, situado na Avenida Papa João Paulo I, no perímetro urbano do distrito e comarca de Guarulhos – Estado de São Paulo. Esses investimentos têm o objetivo de venda.

A movimentação para o período findo em 31 de dezembro de 2023, é representada da seguinte forma:

	31/12/2023
Saldo no início do período	-
Custos de aquisição	133.225
Juros incorridos parcelas de aquisição (a)	3.088
Encargos e custos capitalizados (b)	4.241
Obras em andamento - imóveis (c)	1.709
Saldo no final do período	142.263

(a) Juros referente as parcelas de aquisição do imóvel.

(b) Encargos e custos capitalizados: são compostos pelos montantes de juros de dívidas líquido e custos de transação relacionados ao financiamento para aquisição do imóvel.

(c) Obras em andamento: o montante é representado pelos custos incorridos na construção em andamento e decorrente de contratos de materiais e serviços incorridos até 31 de dezembro de 2023.

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 2023, 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 período, também não ocorreram perdas por deterioração ou sucateamento que resultassem na desvalorização do valor realizável líquido.

8. EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS

Em 19 de maio de 2023, a Companhia financiou R\$46.224 através de notas comerciais escriturais com garantias com Banco Bradesco BBI S.A. com vencimento em parcela única em 19 de maio de 2025, 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 2,48% (um inteiro e cinquenta e seis centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”).

Em 31 de dezembro de 2023 o saldo de juros pagos era de R\$3.344.

Os recursos captados foram utilizados para custos e despesas na aquisição do imóvel.

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.

Garantia

Para assegurar o pagamento total da emissão e da remuneração, as Notas Comerciais contam com garantia pessoal regida pelo lei do estado de Nova York, cujas características encontram-se estabelecidas no Termo de Emissão e no instrumento de constituição de tal garantia. A garantia pessoal é prestada pela BSREP III BPY HERCULES SUB LP, BSREP III HERCULES SUB B LP, BSREP III HERCULES SUB C LP e BSREP III HERCULES SUB D LP.

Cláusulas contratuais restritivas

A Companhia sujeita-se às condições operacionais pré-estabelecidas nos termos dos contratos de empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia atendeu aos compromissos contratuais de empréstimos e financiamentos. Os pagamentos dos juros remuneratórios foram realizados pontualmente.

Os custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários são reconhecidos conforme CPC 08(R1).

	Agente fiduciário	Banco	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	2023
		BRABESCO				
Notas Comerciais	VÓRTX	S.A.	CDI	2,48%	19/05/2025	46.936
Custos de transação a amortizar						(364)
Saldo no final do período						<u>46.572</u>
Circulante						449
Não circulante						<u>46.123</u>
Total						<u>46.572</u>
Movimentação dos empréstimos e financiamentos em 2023:						
						<u>2023</u>
Saldo inicial						-

	<u>Agente fiduciário</u>	<u>Banco</u>	<u>Índice</u>	<u>Cupom (%) a.a.</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>2023</u>
Captação						46.224
Juros provisionados						4.056
Juros pagos						<u>(3.344)</u>
Saldo final						<u>46.936</u>
						-
						<u>2023</u>
Saldo inicial						-
Custos provisionados						(506)
Custos amortizados						<u>142</u>
Saldo final						<u>(364)</u>
						-
Total						<u>46.572</u>

9. 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\$83.427 será pago em 54 parcelas, por meio de notas promissórias no valor de R\$515 para cada uma das três(3) vendedoras com primeiro vencimento em 30 dias contados da data da escritura, todas remuneradas e corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Contrato		Montante	Parcelas	Valor Parcela Fixa	Início - Amortização	Término - Amortização	Montante Amortizado	Saldo	Parcelas
Imóvel Gleba B	Principal - SAKA	27.809	54	515	jun/23	nov/26	4.120	23.689	46
Imóvel Gleba B	Principal - MS	27.809	54	515	jun/23	nov/26	4.120	23.689	46
Imóvel Gleba B	Principal - ORANGE	27.809	54	515	jun/23	nov/26	4.120	23.689	46
	Encargos Financeiros(IPCA) – SAKA	1.168			jun/23	nov/26	185	983	
	Encargos Financeiros(IPCA) – MS	1.168			jun/23	nov/26	185	983	
	Encargos Financeiros(IPCA) - ORANGE	1.168			jun/23	nov/26	185	983	
	Retenção Aquisição	714						714	
	Saldo no final do período						74.730		

Em 31 de dezembro de 2023, a composição dos valores a pagar por aquisição de imóveis é representada pelas seguintes parcelas do curto e longo prazo:

	2023
Circulante	19.612
Não circulante	55.118
Total Aquisição a pagar	<u>74.730</u>

10. 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 15 de maio de 2023, cuja remuneração é calculada trimestralmente e é equivalente a 3,5% (três e meio por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) trimestral e, com relação à gestão das obras de construção dos ativos, o montante de 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) de todos os custos incorridos no trimestre para construção de cada ativo alvo. O referido percentual contempla os serviços de Administração de forma centralizada, e com isso os pagamentos estão contemplados nesses honorários. Em 31 de dezembro de 2023, foram registradas taxas no valor de R\$41 incorporado ao custo das construções.

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no período findo em 31 de dezembro de 2023.

11. 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.

12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$21.573 e está representado por 21.572.740 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 24 de abril de 2023, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado aumento de capital da Companhia no valor de R\$8.073.

Em 2023 a Companhia celebrou Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC), com o Fundo controlador, no valor de R\$13.500.

b) Destinação do resultado do período

Conforme o Estatuto Social da Companhia, do lucro líquido do período, 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.

No período de 2023, a Companhia apresentou um lucro de R\$74. Deste lucro, a Companhia destinou R\$4 como saldo de reserva legal, R\$18 como dividendos mínimos obrigatórios e R\$52 para reserva de investimento.

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 período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o período.

A seguir, a demonstração do cálculo do resultado básico e diluído por ação:

	<u>2023</u>
Lucro (Prejuízo) do período	74
Média ponderada de ações por lote de mil ações	<u>7.257</u>
Lucro (Prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	<u><u>10,1971</u></u>

13. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Período de 01/03/2023 a 31/12/2023
Consultorias gerais e administrativas	<u>98</u>
Total	<u><u>98</u></u>

14. RESULTADO FINANCEIRO

	Período de 01/03/20 23 a 31/12/20 23
Receita de juros sobre aplicações financeiras	207
Total	<u>207</u>
Despesas Bancárias	(1)
Multas e Juros	(1)
IOF	(1)
PIS sobre receita financeira	(1)
COFINS sobre receita financeira	(8)
Despesas financeiras	<u>(12)</u>

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

15. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL CORRENTE

O Imposto de Renda corrente está calculado à alíquota de 15% sobre o lucro tributável e com adicional de 10 % A Contribuição Social Sobre o Lucro corrente está calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil, além do valor de IRPJ e a CSLL apurados sobre o prejuízo fiscal apurado no 4º trimestre de 2023.

<u>Imposto de renda e contribuição social correntes</u>	<u>Período de</u> <u>01/03/2023</u> <u>a</u> <u>31/12/2023</u>
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	97
(x) Alíquota nominal	34%
Expectativa de créditos de IRPJ e CSLL	<u>(33)</u>
Prejuízos fiscais e bases negativas	(14)
Compensação de prejuízos fiscais	<u>(5)</u>
(=) Despesa de IRPJ e CSLL	(28)
Correntes	<u>(28)</u>

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.

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.

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.

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.

Categoria dos instrumentos financeiros	2023
<u>Ativos financeiros</u>	
Valor justo por meio do resultado:	
Caixa e equivalentes de caixa	1.060
<u>Passivos financeiros</u>	
Aquisição Estoques a pagar	74.730
Fornecedores	144
Empréstimos e financiamentos	46.572

17. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 18 de janeiro de 2024, em Assembleia Geral Extraordinária, a Companhia aprovou o aumento de capital de R\$13.000, com consequente emissão de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

18. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Diretoria da Companhia em 28 de março de 2024.
