

TCB 1

Participações S.A.

Demonstrações financeiras do exercício  
findo em 31 de dezembro de 2023

## CONTEÚDO

Balancos patrimoniais.....	2
Demonstrações de resultado.....	3
Demonstrações do resultado abrangente.....	4
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	5
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto.....	6
Notas Explicativas às demonstrações financeiras.....	7



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil  
Telefone +55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

## Aos Acionistas e Administradores da

### TCB 1 Participações S.A

São Paulo - SP

#### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da TCB 1 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 exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da TCB 1 Participações S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

#### Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

## Responsabilidades dos auditores 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

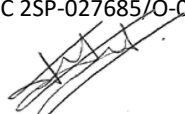
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

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

São Paulo, 7 de agosto de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Thais de Lima Rodrigues Leandrini  
Contadora CRC 1SP280836/O-5

# TCB 1 Participações S.A.

## Balancos Patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

	Nota	2023	2022
<b>ATIVO</b>			
<b>Ativo Circulante</b>			
Caixa e Equivalentes de caixa	5	3.149.764	4.705.371
Impostos a Recuperar	6	21.036	5.707
Adiantamentos		-	230
<b>Total ativo circulante</b>		<b>3.170.800</b>	<b>4.711.308</b>
<b>Ativo não circulante</b>			
Investimento - CLD	7	145.971.895	112.665.233
<b>Total ativo não circulante</b>		<b>145.971.895</b>	<b>112.665.233</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>149.142.695</b>	<b>117.376.541</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>Passivo circulante</b>			
Fornecedores		6.129	3.000
Contas a Pagar	8	6.525.000	27.550.000
Impostos a Recolher	9	2.651	16.734
Dividendos a pagar	10	87.381	88
<b>Total passivo circulante</b>		<b>6.621.162</b>	<b>27.569.822</b>
<b>Passivo Não Circulante</b>			
Contas a Pagar	8	15.225.000	-
<b>Total Passivo Não Circulante</b>		<b>15.225.000</b>	<b>-</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital social	10	102.765.050	83.630.050
Capital a integralizar		(7.500.000)	-
Reserva de Capital		31.935.000	6.200.000
Reserva Legal		9.189	-
Retenção de Lucros		87.294	-
Prejuízos acumulados		-	(23.330)
		<b>127.296.533</b>	<b>89.806.720</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>149.142.695</b>	<b>117.376.541</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**TCB 1 Participações S.A.**  
**Demonstrações de resultado**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>(-) Despesas operacionais</b>			
Despesas administrativas	11	(174.507)	(473.469)
Despesas tributárias		(2.810)	(3.195)
Resultado de equivalência patrimonial		244.336	200.502
		<b>67.018</b>	<b>(276.162)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>			
Receitas financeiras	12	190.802	398.591
Despesas financeiras	12	(2.451)	(34.335)
		<b>188.351</b>	<b>364.256</b>
<b>Resultado antes dos impostos</b>		<b>255.370</b>	<b>88.094</b>
IRPJ e CSLL	13	(48.262)	(111.521)
<b>Resultado do exercício</b>		<b>207.107</b>	<b>(23.427)</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**TCB 1 Participações S.A.****Demonstrações do resultado abrangente**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em Reais)*

---

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Resultado dos exercícios</b>		<b>207.107</b>	<b>(23.427)</b>
Outros resultados abrangentes		-	-
<b>Total do resultado abrangente dos exercícios</b>		<b><u>207.107</u></b>	<b><u>(23.427)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**TCB 1 Participações S.A.****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em Reais)*

	Nota	Capital Social	Capital a integralizar	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Prejuízos acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>6.000.500</b>	<b>(450)</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>88</b>	<b>-</b>	<b>6.000.147</b>
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	(23.427)	(23.427)
Aumento de capital	10	77.629.550	-	-	-	-	-	77.629.550
Integralização de capital	10	-	450	-	-	-	-	450
Absorção da reserva de lucros		-	-	-	-	(88)	88	-
Absorção da reserva legal		-	-	-	(9)	-	9	-
Constituição da reserva de capital	10	-	-	6.200.000	-	-	-	6.200.000
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>83.630.050</b>	<b>-</b>	<b>6.200.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(23.330)</b>	<b>89.806.720</b>
Aumento de capital	10	19.135.000	-	-	-	-	-	19.135.000
Capital a integralizar	10	-	(7.500.000)	-	-	-	-	(7.500.000)
Resultado do exercício		-	-	-	-	207.107	-	207.107
Absorção dos prejuízos acumulados		-	-	-	-	(23.330)	23.330	-
Reserva legal	10	-	-	-	9.189	(9.189)	-	-
Dividendos distribuídos	10	-	-	-	-	(87.294)	-	(87.294)
Constituição da reserva de capital	10	-	-	25.735.000	-	-	-	25.735.000
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>102.765.050</b>	<b>(7.500.000)</b>	<b>31.935.000</b>	<b>9.189</b>	<b>87.294</b>	<b>-</b>	<b>127.296.533</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**TCB 1 Participações S.A.**

## Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em Reais)*

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Resultado dos exercícios antes dos impostos		255.370	88.094
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas (utilizadas) pelas atividades operacionais:</b>			
Resultado de equivalência patrimonial		(244.336)	(200.502)
<b>Variações em:</b>			
Fornecedores		3.129	3.000
Impostos a recuperar		(15.330)	(5.707)
Adiantamentos		230	(230)
Impostos e Contribuições a Recolher		(62.345)	(94.846)
Contas a pagar		(5.800.000)	(30.724.634)
<b>Caixa gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais</b>		<b>(5.863.282)</b>	<b>(30.934.824)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Aquisição de participação societária		-	(3.486.686)
Aumento de capital na controlada em conjunto		(33.062.325)	(45.577.921)
<b>Fluxo de caixa (utilizado nas) proveniente das atividades de investimento</b>		<b>(33.062.325)</b>	<b>(49.064.607)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas		37.370.000	83.830.000
<b>Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades de financiamento</b>		<b>37.370.000</b>	<b>83.830.000</b>
<b>Aumento/ Redução dos caixas e equivalentes de caixa em 31 de dezembro</b>		<b>(1.555.608)</b>	<b>3.830.569</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>			
No início do exercício		4.705.371	874.802
No final do exercício		3.149.764	4.705.371
<b>Aumento/ Redução dos caixas e equivalentes de caixa em 31 de dezembro</b>		<b>(1.555.608)</b>	<b>3.830.569</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

## 1. Contexto Operacional

A TCB1 Participações S.A. é uma sociedade por ações, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3732, 21º andar, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo (“Companhia”), que iniciou suas atividades em 31 de maio de 2021, regida pelo seu Estatuto Social e alterações, conforme a Lei nº 6.404, de 15.12.1976 e suas alterações, e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

A Companhia tem como objeto social a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no Brasil e exterior.

Atualmente, a Companhia possui participação societária na CLD Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1336, conjuntos 41 e 42, sala 01, Jardim Paulistano, Cidade e Estado de São Paulo, a qual possui como único ativo o imóvel localizado na Rua Cabo Norberto Enrique Weber, nº 222, Cidade e Estado de São Paulo, que compreenderá um condomínio logístico de 128.516 m<sup>2</sup> de área locável destinado à locação por terceiros. O empreendimento é composto de 4 fases de construção. A 1ª fase foi concluída no mês de outubro de 2023 e em 31 de dezembro de 2023 estava 49,8% locada.

Ambas as entidades integram o portfólio do Fundo de Investimento em Participações SPX SYN Desenvolvimento I – Multiestratégia (“FIP”).

### Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 18.674.779 (R\$22.858.514 negativo em 2022) decorrente do volume de gastos necessários para aquisição da participação societária na investida. A manutenção de suas atividades e de suas respectivas obrigações financeiras depende dos recursos advindos dos aportes de capital efetuados pelo acionista controlador – Fundo de Investimento em Participações SPX SYN Desenvolvimento I – Multiestratégia (“FIP”).

## 2. Relação das entidades controladas em conjunto

Segue abaixo, a entidade investida pela Companhia:

Controlada em conjunto	Participação	
	2023	2022
CLD Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	45,00%	45,00%

## 3. Base de preparação das demonstrações financeiras

### a. Declaração de conformidade com relação às normas do CPC

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil que englobam a legislação societária, os Pronunciamentos, as Interpretações e as Orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

## **TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

---

A emissão das demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi autorizada por sua Administração em 7 de agosto de 2024.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas.

### **b. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico exceto os instrumentos financeiros, não derivativos, mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

### **c. Moeda funcional e moeda de apresentação**

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações contábeis apresentadas em Real foram arredondadas.

### **d. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, provisão para demandas judiciais, entre outros.

## **4.Principais políticas contábeis materiais**

As políticas contábeis materiais descritas em detalhes a seguir têm sido aplicadas de maneira consistente aos exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

### **4.1 Caixa e equivalentes de caixa**

São disponibilidades ou aplicações financeiras de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em montantes de caixa e sujeitos a um risco mínimo de mudança de valor.

## **TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

---

### **4.2 Instrumentos financeiros**

Os principais instrumentos financeiros da Companhia são caixa e equivalentes de caixa e contas a pagar.

(i) *Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado*

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco.

Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

(ii) *Passivos financeiros*

#### **Outros passivos financeiros ao custo amortizado**

São inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquido dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecidos nas demonstrações de resultado.

### **4.3 Provisões**

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas através do desconto dos fluxos de caixa futuros esperados a uma taxa antes de impostos que reflete as avaliações atuais de

## TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

---

mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo. Os custos financeiros incorridos são registrados no resultado.

### 4.4 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social foram apurados pelo “Lucro Presumido”. O imposto de renda presumido é calculado mediante a aplicação da alíquota de 15% sobre o percentual de 32% da receita, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederem a R\$ 60.000 no trimestre e a contribuição social é calculada mediante a aplicação da alíquota de 9% sobre o percentual de 32% da receita.

### 4.5 Investimento

São registrados pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras, com base nas demonstrações financeiras levantadas das respectivas investidas nas mesmas datas bases e critérios contábeis utilizados pela Companhia. O ágio – mais valia, é registrado pelo excedente entre o valor de aquisição do investimento e o valor da participação societária da Companhia no patrimônio da investida, no momento da aquisição de quotas.

A controlada em conjunto é aquela investida que tem influência significativa, com controle compartilhado e não o controle unilateral, sobre as políticas financeiras e operacionais. Para ser classificada como uma entidade controlada em conjunto, deve existir um acordo contratual que permite aos acionistas controle compartilhado da entidade e dá aos acionistas direito aos ativos líquidos da entidade controlada em conjunto, e não direito aos seus ativos e passivos específicos.

### 4.6 Prejuízo básico e diluído por ação

Calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, usando a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício.

Não há diferença entre prejuízo básico e diluído por ação, pois não há instrumentos patrimoniais com efeitos dilutivos.

### 4.7 Novas normas e Pronunciamentos

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2023	CPC 50 Contratos de Seguro
	Divulgação de Políticas Contábeis (alterações ao CPC 26)
	Definição de estimativa contábil (alterações ao CPC 23)

## TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32)
23 de maio de 2023	Reforma tributária internacional - Regras modelo do pilar dois (alterações ao CPC 32)

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2023.

### 4.8 Futuros requerimentos

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A adoção antecipada não é permitida para entidades que reportam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2024 o que se aplica a esta Companhia.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2024	Passivo não circulante com covenants e Classificação de passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26).
	Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06).
	Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 26 e CPC 40).

## 5 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Caixa/Fundo Fixo	7.160	50
Aplicações financeiras (a)	3.142.604	4.705.321
	<u><b>3.149.764</b></u>	<u><b>4.705.371</b></u>

- (a) As aplicações financeiras em 2023 referem-se substancialmente as notas de corretagem (100% FI -Tesouro Selic) e debêntures com alta liquidez, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Em 2022 referiam-se substancialmente as notas de corretagem (100% FI -Tesouro Selic).

# TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

	<u>Movimentação 2023</u>	<u>Movimentação 2022</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>4.705.321</b>	<b>874.752</b>
Aplicações/Resgates	(1.705.224)	3.527.535
IRRF	(44.908)	(78.075)
IOF	(1.410)	(12.352)
Rendimentos	188.824	393.461
<b>Saldo em 31 de dezembro</b>	<b><u>3.142.604</u></b>	<b><u>4.705.321</u></b>

## 6 Impostos a recuperar

A Companhia possui créditos fiscais que estão contabilizados no ativo circulante de acordo com a expectativa de sua realização, conforme demonstrado abaixo:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo Negativo IRPJ - 2022	6.377	5.707
Saldo Negativo IRPJ - 2023	14.660	-
	<b><u>21.036</u></b>	<b><u>5.707</u></b>

## 7 Investimento

2023					
<u>Controlada em Conjunto</u>	<u>Participação direta (%)</u>	<u>Resultado exercício</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Equivalência Patrimonial</u>	<u>Investimento</u>
CLD					
Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	45,00%	542.967	231.003.870	244.336	103.951.741
Ágio - CLD					42.290.486
Indenização de taxa de Administração					(270.332)
		<b>542.967</b>	<b>231.003.870</b>	<b>244.336</b>	<b>145.971.895</b>

2022					
<u>Controlada em Conjunto</u>	<u>Participação direta (%)</u>	<u>Resultado exercício</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Equivalência Patrimonial</u>	<u>Investimento</u>
CLD	40,00%	1.146	59.398.103	458	23.759.241
Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	45,00%	444.541	97.269.541	200.044	46.741.199
Ágio - CLD					42.290.486
Indenização de taxa de Administração		-	-	-	(125.693)
		<b>445.687</b>	<b>156.667.645</b>	<b>200.502</b>	<b>112.665.233</b>

## TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

No final de dezembro de 2021, a Companhia adquiriu da SYN PROP E TECH S.A o correspondente a 40% das quotas da CLD Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (previamente à transformação em sociedade anônima).

Em 8 de fevereiro de 2022, a participação passou de 40% para 45% ao serem adquiridas as quotas (5%) dos sócios Rodrigo, Gustavo e Gabriel Heilberg pelo montante de R\$ 5.540.300.

Saldo inicial	-
Aquisição 40% da CLD	23.688.783
Ágio na aquisição de 40% em 2021	39.711.341
<b>Total investimento em 2021</b>	<b>63.400.124</b>
Aquisição 5% da CLD	3.486.686
Ágio na aquisição de 5% em 2022	2.053.614
Ajuste de ágio na aquisição em 2022	525.531
Adiantamento para futuro aumento de capital	43.124.469
Equivalência patrimonial	200.502
Indenização de taxa de Administração	(125.693)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>112.665.233</b>
Integralização de capital	33.206.965
Equivalência patrimonial	244.336
Indenização de taxa de Administração	(144.639)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>145.971.895</b>

### Ágio

2021 - O valor do patrimônio líquido (“PL”) da CLD, na data da aquisição, era de R\$ 59.221.957, sendo que o valor da aquisição de 40% de suas quotas (R\$ 23.688.783) foi de R\$ 63.400.123, resultando num excedente de R\$ 39.711.340.

2022 - O valor do patrimônio líquido (“PL”) da CLD, na data da aquisição, era de R\$ 69.733.726, sendo que o valor da aquisição de 5% de suas quotas (R\$ 3.486.686) foi de R\$ 5.540.300, resultando num excedente de R\$ 2.053.614.

Os valores de taxa de administração, foram registrados dentro de Ágio como ajuste de preço, conforme CPC 45. Ainda em 2022 foi necessário o ajuste de R\$ 525,531 para o saldo do investimento refletir a realidade versus o patrimônio líquido da investida.

A Administração da Companhia avalia anualmente a recuperabilidade de seu investimento. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não foram identificados indícios de perda.

## TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

CLD	103.951.741
Ágio - CLD	42.290.486
Indenização de taxa de Administração	(270.332)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>145.971.895</b>

### 8 Contas a pagar

O valor constante no Contas a Pagar refere-se ao compromisso realizado para aquisição de participação na CLD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA em 30 de dezembro de 2021, do qual R\$ 5.125.490 foram liquidados na data da assinatura do contrato, R\$ 30.724.633 foram pagos durante 2022, R\$ 5.800.000 em 2023 e o restante será pago de acordo com o cronograma de chamadas de capital do FIP. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia pode estimar a previsão de desembolso de caixa para os próximos exercícios e com isso, reclassificou parte do compromisso para o grupo de passivo não circulante. Esses valores sofrem atualização pelo IPCA/ IBGE.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Circulante	6.525.000	27.550.000
Não circulante	15.225.000	-
Total Geral	<b>21.750.000</b>	<b>27.550.000</b>

### 9 Impostos a recolher

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
IRPJ	-	3.279
CSLL	2.426	12.724
IRRF s/ prestação de Serviços PJ	67	195
CSRF s/ prestação de Serviços PJ	34	279
PIS Lei 10.833	22	46
COFINS Lei 10.833	101	210
	<b>2.651</b>	<b>16.734</b>

### 10 Patrimônio Líquido

#### Capital Social

O Capital social em 2023 e 2022 é de R\$ 102.765.050 e R\$ 83.630.050, respectivamente, representados por 134.700.050 ações em 2023 e 89.830.050 ações em 2022.

O FIP detém 100% das ações.

**TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em Reais)*

<b>Sócio</b>	<b>Participação (%)</b>	<b>Total das ações</b>
<b>FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX SYN</b>	<b>100</b>	<b>134.700.050</b>

**Capital Social**

<b>Descrição</b>	<b>Valor (R\$)</b>
<b>2021</b>	
Transferência de Capital Social Subscrito realizada em 01 de outubro de 2021.	500
Aumento de Capital Social Subscrito em 30 de dezembro de 2021.	6.000.000
<b>Capital Social em 2021:</b>	<b>6.000.500</b>
<b>2022</b>	
Aumento de Capital Social Subscrito em 08 de fevereiro de 2022.	31.500.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 14 de abril de 2022.	12.799.550
Aumento de Capital Social Subscrito em 13 de maio de 2022.	7.810.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 27 de julho de 2022.	1.000.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 23 de agosto de 2022.	8.630.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 29 de agosto de 2022.	5.440.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 10 de outubro de 2022.	9.450.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 12 de dezembro de 2022.	1.000.000
<b>Aumento de Capital Social em 2022:</b>	<b>77.629.550</b>
<b>2023</b>	
Aumento de Capital Social Subscrito em 14 de fevereiro de 2023.	630.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 06 de março de 2023.	1.120.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 17 de julho de 2023.	3.000.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 15 de setembro de 2023.	2.685.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 13 de outubro de 2023.	3.450.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 14 de novembro de 2023.	1.500.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 15 de dezembro de 2023.	6.750.000

**TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em Reais)*

---

<b>Aumento de Capital Social em 2023:</b>	<b>19.135.000</b>
---	-------------------

---

<b>Total de Capital Social em 2023:</b>	<b>102.765.050</b>
---	--------------------

---

---

**Reserva de Capital**

---

Descrição	Valor (R\$)
<b>2022</b>	
Aumento de Reserva de Capital em 12 de dezembro de 2022.	6.200.000
<b>Reserva de Capital em 2022:</b>	<b>6.200.000</b>
<b>2023</b>	
Aumento de Reserva de Capital em 14 de fevereiro de 2023.	3.870.000
Aumento de Reserva de Capital em 06 de março de 2023.	4.480.000
Aumento de Reserva de Capital em 17 de julho de 2023.	3.000.000
Aumento de Reserva de Capital em 15 de setembro de 2023.	2.685.000
Aumento de Reserva de Capital em 13 de outubro de 2023.	3.450.000
Aumento de Reserva de Capital em 14 de novembro de 2023.	1.500.000
Aumento de Reserva de Capital em 15 de dezembro de 2023.	6.750.000
<b>Aumento de Reserva de Capital em 2023:</b>	<b>25.735.000</b>
<b>Total de Reserva de Capital em 2023:</b>	<b>31.935.000</b>

---

---

**Capital a integralizar**

---

Descrição	Valor (R\$)
<b>2023</b>	
Capital a integralizar, conforme AGE de 15 de dezembro de 2023.	(13.500.000)
Recebimento parcial de Capital a integralizar em 15 de dezembro de 2023.	6.000.000
<b>Capital a integralizar em 2023:</b>	<b>(7.500.000)</b>
<b>Saldo de capital a integralizar em 2023:</b>	<b>(7.500.000)</b>

---

***Reserva legal e de lucros***

A reserva é constituída mediante a destinação de 5% do lucro do exercício corrente.

## TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

Em 2022 não houve destinação para a reserva, pois a Companhia auferiu prejuízo e houve absorção da reserva legal. Em 2023 foi destinado R\$ 9.189 para Reserva legal e R\$ 87.7294 para Reserva de lucros.

### ***Distribuição de lucros***

A política de distribuição de lucros observa a Lei das S.A., de distribuição mínima e a alocação do saldo conforme definido em assembleia geral de acionistas. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia teve lucro de R\$ 207.107, sendo R\$ 87.294 destinados a dividendos a pagar, R\$ 87.294 para a Reserva de lucros, R\$ 9.189 para a Reserva legal e R\$ 23.330 como absorção do prejuízo.

Descrição:	Valor (R\$)
Lucro do exercício de 2023:	207.107
Prejuízo Acumulado (absorção dos prejuízos anteriores):	(23.330)
<b>Subtotal</b>	<b>183.777</b>
Reserva Legal (5% sobre o Lucro líquido do exercício, depois das absorções):	(9.189)
Dividendos a pagar (50% ajustado sobre o Lucro Líquido):	(87.294)
Retenção de Lucros (montante ajustado não distribuído no período):	(87.294)
<b>Saldo Final da conta de lucros acumulados de 2023:</b>	<b>-</b>

### **Reserva de capital**

Em AGE de 12 de dezembro de 2022, houve um aumento de capital e constituição de reserva de capital no valor de R\$ 6.200.000, nos termos da Lei das S.A.

Em AGE de 14 de fevereiro, 06 de março, 17 de julho, 15 de setembro, 13 de outubro, 14 de novembro e 15 de dezembro de 2023, houve aumentos de capital e constituição de reserva de capital no valor de R\$ 25.735.000, nos termos da Lei das S.A, totalizando assim R\$ 31.935.000 em Reserva de Capital.

### **Lucro/Prejuízo básico e diluído por ação**

	31/12/2023	31/12/2022
Prejuízo/Lucro do exercício	207.107	(23.427)
Quantidade média ponderada de ações	134.700.050	89.830.050
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	0,0015	(0,0003)

## TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

### 11 Despesas administrativas

Valores segregados dentro dos seguintes grupos de despesa:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Serviços contábeis e auditoria	(51.890)	(60.330)
Serviços de certificação digital	(230)	(250)
Serviços de publicidade e propaganda	-	(9.700)
Serviços de assessoria e consultoria	(121.503)	(388.124)
Serviços de motoboy	-	(65)
Serviços de engenharia	(884)	(15.000)
	<b>(174.507)</b>	<b>(473.469)</b>

Com relação aos Serviços de Assessoria e consultoria os valores foram distribuídos nos seguintes serviços:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Serviços relacionados as Alterações Contratuais da Companhia:	(6.152)	(7.372)
Serviço de licenciamento, instalação, Setup dos sistemas financeiros e contabilidade	(10.670)	(3.000)
Serviços de Consultoria	-	(46.964)
Honorários Advocatícios	(104.682)	(330.789)
	<b>(121.503)</b>	<b>(388.124)</b>

### 12 Receitas e despesas financeiras

A receita financeira é composta dos rendimentos referentes às aplicações financeiras em debêntures e Tesouro Selic.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rendimentos de Aplicações	188.824	393.461
Descontos Obtidos	7	5.130
Atualização Monetária	1.972	-
	<b>190.802</b>	<b>398.591</b>

A despesas financeiras são essencialmente por juros e multas pagas, atualização monetária e IOF.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Juros e multas pagas	(1.041)	(16)
IOF	(1.410)	(12.352)
Atualização Monetária	-	(21.968)
	<b>(2.451)</b>	<b>(34.335)</b>

## TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
(Em Reais)

### 13 Reconciliação do IRPJ e da CSLL

	2023	2022
<b>Receita financeira</b>	<b>190.802</b>	<b>398.591</b>
Alíquota IRPJ – 15%	(28.620)	(59.789)
Adicional IRPJ - 10%	(2.470)	(15.859)
Alíquota CSLL – 9%	(17.172)	(35.873)
<b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>(48.262)</b>	<b>(111.521)</b>

### 14 Contingência

A Companhia não possui, na presente data, processos judiciais ajuizados contra si, nem estimativa de contingência de seus advogados classificados com perda possível ou provável.

### 15 Instrumentos Financeiros e gerenciamento de riscos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração destes ativos e passivos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os instrumentos financeiros são os seguintes:

	2023	2022	Classificação
<b>Ativos</b>			
Caixa e equivalente de caixa	3.149.764	4.705.371	Valor justo por meio do resultado
<b>Passivos</b>			
Contas a pagar	21.750.000	27.550.000	Custo amortizado
Fornecedores	6.129	3.000	Custo amortizado

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia não possuía nenhum instrumento financeiro derivativo, assim como não efetuou aplicações de caráter especulativo ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia.

### Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

## TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

**Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

**Nível 2:** inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, direta (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

**Nível 3:** inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

As aplicações financeiras estão classificadas no nível 2 de mensuração do seu valor justo e tomam por base os preços e taxas divulgados pela Anbima – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais. Essas aplicações possuem alta liquidez.

### **Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros**

As flutuações das taxas de juros, como, por exemplo, o CDI, podem afetar positiva ou adversamente as demonstrações contábeis em decorrência de aumento ou redução nos saldos do contas a pagar e outras obrigações.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Administração da Empresa efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foram considerados acréscimos passivos e decréscimos ativos de 25% e 50%, apresentados abaixo, respectivamente. Para esta análise foram considerados os seguintes percentuais dos índices aos quais seus instrumentos financeiros estavam expostos, cuja fonte foi o relatório de mercado Focus divulgado pelo Banco Central do Brasil: (i) CDI em 13,04% (2022 - 12,38%), Selic em 11,75% a.a. (2022 – 13,75%) e IPCA em 4,62% (2022-5,79%).

Ativo	Indexador	Impacto no resultado			
		Saldo em 31/12/2023	Cenário provável	Cenário possível stress 25%	Cenário remoto stress 50%
	<b>SELIC</b>		<b>11,75%</b>	<b>8,81%</b>	<b>5,88%</b>
Tesouro Selic FI RF REF DI	Decréscimo	440.213	51.725	38.794	25.863
	<b>CDI</b>		<b>13,04%</b>	<b>9,78%</b>	<b>6,52%</b>
Compromissa Debênture - Unidas Locações e Serviço	Decréscimo	2.702.391	57.404	43.053	28.702
<b>Passivo</b>	<b>Indexador</b>		<b>4,62%</b>	<b>5,78%</b>	<b>6,93%</b>
	<b>IPCA</b>				
Contas a pagar	Acréscimo	(21.750.000)	(1.004.850)	(1.256.063)	(1.507.275)

Ativo	Indexador	Impacto no resultado			
		Saldo em 31/12/2022	Cenário provável	Cenário possível stress 25%	Cenário remoto stress 50%
	<b>SELIC</b>		<b>13,75%</b>	<b>10,31%</b>	<b>6,88%</b>
Tesouro Selic FI RF REF DI	Decréscimo	4.705.321	646.982	485.236	323.491
<b>Passivo</b>	<b>Indexador</b>		<b>5,79%</b>	<b>7,24%</b>	<b>8,69%</b>
	<b>IPCA</b>				
Contas a pagar	Acréscimo	21.750.000	1.259.325	1.574.156	1.888.988

### **Riscos de mercado**

São possíveis mudanças nos preços do mercado que podem afetar os fluxos de caixas

## **TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

---

futuros e/ ou o valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia. Os riscos do mercado são:

- a. Risco de moeda;
- b. Riscos de taxa de juros;
- c. Risco de liquidez.

### **Risco de moeda**

É o risco em que mudanças nas taxas de câmbio da moeda estrangeira afetam os instrumentos financeiros da Companhia. A Companhia não está exposta a este risco tendo em vista não possuir atualmente operações em moeda estrangeira.

### **Riscos da taxa de juros**

É o risco de o valor justo do instrumento financeiro oscilar devido às mudanças da taxa de juros do mercado. O risco de taxa de juros da Companhia decorre de parte das aplicações financeiras que são pós-fixadas.

### **Riscos de liquidez**

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia encontre dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro.

Todas as operações da Companhia são realizadas com bancos de reconhecida liquidez, o que minimiza seus riscos.

A Companhia busca manter o nível de seu 'Caixa e equivalentes de caixa' em um montante superior às saídas de caixa para liquidação de passivos financeiros conforme expectativa das obrigações.

## **16 Remuneração dos Administradores**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve remuneração a administradores, como salários, encargos e outros.

## **17 Eventos subsequentes**

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 10 de julho de 2024, foi aprovado um aumento de capital da TCB 1, mediante emissão de 3.000.000 novas ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R\$ 3.000.000.