

TCB 1

Participações S.A.

Demonstrações financeiras do exercício
findo em 31 de dezembro de 2024

CONTEÚDO

Relatórios dos auditores independentes	3
Balanços patrimoniais.....	4
Demonstrações de resultado.....	5
Demonstrações do resultado abrangente.....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto.....	8
Notas Explicativas às demonstrações financeiras.....	9



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjunto Térreo ao 801 - Parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

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 2024 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, 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 2024, 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.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócios do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos 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, 09 de setembro de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428/O-6


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

TCB 1 Participações S.A.

Balancos Patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

	Nota	2024	2023
ATIVO			
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	488.539	3.149.764
Impostos a recuperar	6	26.667	21.036
Outros valores a receber	7	377.494	-
Total ativo circulante		892.701	3.170.800
Ativo não circulante			
Investimento - CLD	7	171.559.557	145.971.895
Total ativo não circulante		171.559.557	145.971.895
Total do Ativo		172.452.258	149.142.695
PASSIVO			
Passivo circulante			
Fornecedores		3.122	6.129
Contas a pagar	8	21.750.000	6.525.000
Impostos a recolher	9	1.145	2.651
Dividendos a pagar	10	994.419	87.381
Total passivo circulante		22.748.687	6.621.162
Passivo Não Circulante			
Contas a pagar	8	-	15.225.000
Total Passivo Não Circulante		-	15.225.000
Patrimônio Líquido			
Capital social	10	109.265.050	95.265.050
Reserva de capital		39.435.000	31.935.000
Reserva legal		9.189	9.189
Reserva de lucros		994.332	87.294
		149.703.571	127.296.533
Total do Passivo		172.452.258	149.142.695

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

TCB 1 Participações S.A.
Demonstrações de resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
(-) Despesas operacionais			
Despesas administrativas	11	(66.111)	(174.507)
Despesas tributarias		(754)	(2.810)
Resultado de equivalência patrimonial	7	1.807.785	244.336
		<u>1.740.920</u>	<u>67.018</u>
Resultado financeiro líquido			
Receitas financeiras	12	96.310	190.802
Despesas financeiras	12	(40)	(2.451)
		<u>96.270</u>	<u>188.351</u>
Resultado antes dos impostos		<u>1.837.190</u>	<u>255.370</u>
IRPJ e CSLL	13	(23.114)	(48.262)
Resultado do exercício		<u>1.814.075</u>	<u>207.107</u>
Lucro/(Prejuízo) por ação (básico e diluído)		0,0130	0,0020

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 2024 e 2023

(Em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultado dos exercícios		1.814.075	207.107
Outros resultados abrangentes		-	-
Total do Resultado abrangente dos exercícios		<u>1.814.075</u>	<u>207.107</u>

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 2024 e 2023

(Em Reais)

	Nota	Capital Social	Capital a integralizar	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Lucro/ Prejuízo acumulado	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		83.630.050	-	6.200.000	-	-	(23.330)	89.806.720
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
Reserva Legal		-	-	-	9.189	-	(9.189)	-
Reserva de lucros		-	-	-	-	87.294	(87.294)	-
Dividendos a Distribuir		-	-	-	-	-	(87.294)	(87.294)
Constituição da Reserva de Capital	10	-	-	25.735.000	-	-	-	25.735.000
Saldos em 31 de dezembro de 2023		102.765.050	(7.500.000)	31.935.000	9.189	87.294	-	127.296.533
Aumento de Capital	10	7.500.000	(7.500.000)	-	-	-	-	-
Integralização de Capital		-	21.500.000	-	-	-	-	21.500.000
Resultado do exercício		-	-	-	-	-	1.814.075	1.814.075
Dividendos a Distribuir		-	-	-	-	-	(907.038)	(907.038)
Reserva de lucros		-	-	-	-	907.037	(907.037)	-
Constituição da Reserva de Capital	10	-	(7.500.000)	7.500.000	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		110.265.050	(1.000.000)	39.435.000	9.189	994.332	-	149.703.571

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 2024 e 2023

(Em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado dos exercícios antes dos impostos		1.837.190	255.370
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas (utilizadas) pelas atividades operacionais:			
Resultado de equivalência patrimonial		(1.807.785)	(244.336)
Variações em:			
Contas a receber da controlada em conjunto		78.436	-
Fornecedores		(3.007)	3.129
Impostos a recuperar		(5.631)	(15.330)
Adiantamentos		-	230
Impostos e Contribuições a Recolher		(24.620)	(62.345)
Contas a pagar		-	(5.800.000)
Caixa gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais		(3.853)	(5.863.282)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aumento de capital na controlada em conjunto		(24.235.807)	(33.062.325)
Fluxo de caixa (utilizado nas) proveniente das atividades de investimento		(24.157.371)	(33.062.325)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas		21.500.000	37.370.000
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades de financiamento		21.500.000	37.370.000
Aumento/ Redução dos caixas e equivalentes de caixa em 31 de dezembro		(2.661.225)	(1.555.608)
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício		3.149.764	4.705.371
No final do exercício		488.539	3.149.764
Aumento/ Redução dos caixas e equivalentes de caixa em 31 de dezembro		(2.661.225)	(1.555.608)

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. em 45%, 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 m² de área locável destinado à locação por terceiros. O empreendimento é composto de 4 fases de construção. Em 31 de dezembro de 2024, o galpão 400 e 100, que representam a fase 1, estavam 77,5% locados, com os 10.212 metros quadrados restantes em minuta final de contrato de locação. Em dezembro de 2024, foi assinado um contrato de pré-locação para todo o galpão 200, que representa as fases 2 e 4. Em relação às obras, em dezembro de 2024, a fase 2 apresentava 99,8% de avanço físico, ao passo em que o a fase 3 apresentava 11,97% e a fase 4 6,123%, com previsão de término de todas as fases em março de 2026.

Tanto a Companhia quanto sua subsidiária, integram o portfólio do FIP SPX Real Estate Desenvolvimento I – Multiestratégia Responsabilidade Limitada (“FIP”), nova denominação do Fundo de Investimento em Participações SPX SYN Desenvolvimento I – Multiestratégia.

Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 21.855.986 (R\$ 3.450.361 negativo em 2023) 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 – FIP SPX Real Estate Desenvolvimento I – Multiestratégia Responsabilidade Limitada (“FIP”). Conforme descrito na nota explicativa de eventos subsequentes (NE 17), o FIP aprovou um aumento de capital no montante de R\$ 40.000.000.

2. Relação das entidades controladas em conjunto

Segue abaixo, a entidade investida pela Companhia:

Controlada em conjunto	Participação	
	2024	2023
CLD Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	45,00%	45,00%

TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

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”).

A emissão das demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi autorizada por sua Administração em 09 de setembro de 2025.

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. Práticas contábeis materiais

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

TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

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.

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*

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 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

TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

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 2024	Classificação de Passivos (alterações à IAS 1 / CPC 26 (R1)) – esclarecimentos sobre a definição de “liquidação” e a classificação de passivos como circulantes ou não circulantes.
	Acordos de Financiamento de Fornecedores (alterações à IAS 7 / CPC 03 (R2) e IFRS 7 / CPC 40 (R1)) – exigência de divulgações adicionais sobre acordos, termos, valores e vencimentos.
	Transações de Venda e Retroarrendamento (alterações à IFRS 16 / CPC 06 (R2)) – mensuração dos passivos de arrendamento sem reconhecimento de ganhos ou perdas sobre o direito de uso.

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2024.

TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

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 2025 o que se aplica a esta Companhia.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2025	Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS 21)
Disponível para adoção opcional/ data efetiva diferida por tempo indeterminado	Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou empreendimento controlado em conjunto (Alterações na IFRS 10 e na IAS 28)

5 Caixa e equivalentes de caixa

	2024	2023
Caixa/Fundo Fixo	203.335	7.160
Aplicações financeiras (a)	285.204	3.142.604
	488.539	3.149.764

- (a) As aplicações financeiras em 2024 e 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.

Abaixo é apresentado a movimentação das aplicações financeiras:

	2024	2023
Saldo inicial	3.142.604	4.705.321
Aplicações/Resgates	(2.930.251)	(1.705.224)
IRRF	(21.237)	(44.908)
IOF	-	(1.410)
Rendimentos	94.089	188.824
Saldo em 31 de dezembro	285.204	3.142.604

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:

	2024	2023
Saldo Negativo IRPJ - 2022	3.138	6.377
Saldo Negativo IRPJ - 2023	16.091	14.660
Saldo Negativo IRPJ - 2024	7.438	-
	26.667	21.036

TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em Reais)***7 Investimento**

Controlada em Conjunto	2024				
	Participação direta (%)	Resultado exercício	Patrimônio líquido	Equivalência Patrimonial	Investimento
CLD Empreendimentos Imobiliários SPES.A.		4.726.234	289.587.453		
Participação SCP Falcon	15,00%	(708.935)	(708.935)		
Distribuição de Lucro SCP Falcon			178.411		
CLD Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.(Resultado do pertinente à TCB 1) Ágio ajustado - CLD	45,00%	4.017.299	288.878.518	1.807.785	129.995.333
					41.564.224
		4.017.299	288.878.518	1.807.785	171.559.557

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

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.

TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

Saldo em 31 de dezembro de 2022	112.665.233
Integralização de Capital	33.206.965
Equivalência Patrimonial	244.336
Indenização de taxa de Administração	(144.639)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	145.971.895
Integralização de Capital	24.235.807
Equivalência Patrimonial	1.807.785
Ajuste de Ágio - Transferência de taxa de administração para contas a receber	(455.930)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	171.559.557

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 2024 e 2023, não foram identificados indícios de perda.

CLD	129.995.333
Ágio - CLD	41.564.224
Saldo em 31 de dezembro de 2024	171.559.557

Outros valores a receber - Reembolso de Taxa de Administração

O valor registrado nesta conta refere-se a reembolsos de taxa de administração estimados, de acordo com o previsto no acordo de investimento da CLD. Esses valores são ressarcidos pela SYN PROP E TECH SA, correspondente à taxa de administração vinculada ao referido investimento.

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

TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

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, respeitado o prazo final de novembro de 2025. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia pode estimar a previsão de desembolso de caixa para os próximos exercícios e com isso, reclassificou todo o seu compromisso para o grupo de passivo circulante. Esses valores sofrem atualização pelo IPCA/ IBGE.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Circulante	21.750.000	6.525.000
Não circulante	-	15.225.000
Total Geral	<u>21.750.000</u>	<u>21.750.000</u>

9 Impostos a recolher

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
CSLL	824	2.426
IRRF s/ prestação de Serviços PJ	65	67
CSRF s/ prestação de Serviços PJ	257	34
PIS Lei 10.833	-	22
COFINS Lei 10.833	-	101
	<u>1.145</u>	<u>2.651</u>

10 Patrimônio Líquido

Capital Social

O Capital social em 2024 e 2023 é de R\$ 110.265.050 e R\$ R\$ 102.765.050, respectivamente, representados por 149.700.050 ações ordinárias em 2024 e 134.700.050 ações ordinárias em 2023.

O FIP detém 100% das ações.

<u>Capital Social</u>	
<u>Descrição</u>	<u>Valor (R\$)</u>
2023	
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)

Aumento de Capital Social em 2023: **19.135.000**

Total de Capital Social em 2023: **102.765.050**

2024

Aumento de Capital Social Subscrito em 10 de julho de 2024. 1.500.000

Aumento de Capital Social Subscrito em 18 de setembro de 2024. 6.000.000

Aumento de Capital Social em 2024: **7.500.000**

Total de Capital Social em 2024: **110.265.050**

Reserva de Capital

Descrição

Valor (R\$)

2023

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

Aumento de Reserva de Capital em 2023: **25.735.000**

Total de Reserva de Capital em 2023: **31.935.000**

2024

Aumento de Reserva de Capital em 10 de julho de 2024. 1.500.000

Aumento de Reserva de Capital em 18 de setembro de 2024. 6.000.000

Aumento de Reserva de Capital em 2024: **7.500.000**

Total de Reserva de Capital em 2024: **39.435.000**

Capital a integralizar

Descrição

Valor (R\$)

2023

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

TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

Capital a integralizar em 2023:	(7.500.000)
2024	
Recebimento parcial de Capital a integralizar em 15 de março de 2024.	1.500.000
Recebimento parcial de Capital a integralizar em 10 de maio de 2024.	4.000.000
Recebimento parcial de Capital a integralizar em 10 de junho de 2024.	1.500.000
Recebimento parcial de Capital a integralizar em 10 de julho de 2024.	500.000
Capital a integralizar, conforme AGE de 10 de julho de 2024.	(3.000.000)
Recebimento de Capital a integralizar em 10 de julho de 2024.	3.000.000
Capital a integralizar, conforme AGE de 18 de setembro de 2024.	(12.000.000)
Recebimento parcial de Capital a integralizar em 18 de setembro de 2024.	2.000.000
Recebimento parcial de Capital a integralizar em 08 de outubro de 2024.	2.000.000
Recebimento parcial de Capital a integralizar em 21 de novembro de 2024.	7.000.000
Capital a integralizar em 2024:	(1.000.000)

Reserva legal e de lucros

A reserva é constituída mediante a destinação de 5% do lucro do exercício corrente. Em conformidade com o §1º do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, a constituição da reserva legal é facultada à companhia no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido das reservas de capital, ultrapassar 30% do capital social.

Considerando que, em 31 de dezembro de 2024, a soma da reserva legal e das reservas de capital excedia 30% do capital social da companhia, a administração optou por não constituir reserva legal com base no lucro líquido do exercício.

Dessa forma, os lucros do exercício foram integralmente destinados às demais reservas estatutárias, sendo apropriado à reserva de lucros o montante de R\$ 907.037.

Em 2023 foram destinados R\$ 9.189 para Reserva Legal e 87.294 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 2024, a Companhia teve lucro de R\$ 1.814.075, sendo R\$ 907.038 destinados a dividendos a pagar e R\$ 907.037 para a Reserva de lucros. 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)
Subtotal	183.777
Reserva Legal (5% sobre o Lucro líquido do exercício, depois das absorções):	(9.189)

TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

Dividendos a pagar (50% ajustado sobre o Lucro Líquido):	(87.294)
Reserva de Lucros (montante ajustado não distribuído no período):	(87.294)
Saldo Final da conta de lucros acumulados de 2023:	-

Descrição:	Valor (R\$)
Lucro do exercício de 2024:	1.814.075
Prejuízo Acumulado (absorção dos prejuízos anteriores):	-
Subtotal	1.814.075
Dividendos a pagar (50% ajustado sobre o Lucro Líquido):	(907.038)
Reserva de Lucros (montante ajustado não distribuído no período):	(907.037)
Saldo Final da conta de lucros acumulados de 2024:	-

Reserva de capital

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.

Em AGE de 10 de julho e 18 de setembro de 2024, houve aumentos de capital e constituição de reserva de capital no valor de R\$ 7.500.000, nos termos da Lei das S.A, totalizando assim R\$ 39.435.000 em Reserva de Capital.

Lucro básico e diluído por ação

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro do exercício	1.814.075	207.107
Quantidade média ponderada de ações	139.536.116	105.168.927
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	0,0130	0,0020

Não existe diferença entre o lucro básico e o lucro diluído por ação, uma vez que a Companhia não possui instrumentos financeiros com efeito potencialmente dilutivo.

11 Despesas administrativas

Valores segregados dentro dos seguintes grupos de despesa:

	2024	2023
Serviços Contábeis e Auditoria	(48.340)	(51.890)
Serviços de Certificação Digital	(183)	(230)
Serviços de Assessoria e Consultoria	(17.589)	(121.503)
Serviços de Engenharia	-	(884)
	(66.111)	(174.507)

TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

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

	2024	2023
Serviços relacionados as Alterações Contratuais da Companhia:	(3.849)	(6.152)
Serviço de licenciamento, instalação, Setup dos sistemas financeiros e contabilidade	(13.740)	(10.670)
Honorários Advocáticos	-	(104.682)
	<u>(17.589)</u>	<u>(121.503)</u>

12 Receitas e despesas financeiras

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

	2024	2023
Rendimentos de Aplicações	94.089	188.824
Descontos Obtidos	-	7
Atualização Monetária	2.221	1.972
	<u>96.310</u>	<u>190.802</u>

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

	2024	2023
Juros e multas pagas	(40)	(1.041)
IOF	-	(1.410)
	<u>(40)</u>	<u>(2.451)</u>

13 Reconciliação do IRPJ e da CSLL

	2024	2023
Receita financeira	96.310	190.802
Alíquota IRPJ – 15%	(14.447)	(28.620)
Adicional IRPJ - 10%	-	(2.470)
Alíquota CSLL – 9%	(8.668)	(17.172)
Total despesa com IRPJ e CSLL	<u>(23.114)</u>	<u>(48.262)</u>

14 Contingência

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia não possui, processos judiciais ajuizados contra si, nem estimativa de contingência de seus advogados classificados com perda possível ou provável.

TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

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 2024 e 2023, os instrumentos financeiros são os seguintes:

	2024	2023	Classificação
Ativos			
Caixa e equivalente de caixa	488.539	3.149.764	Valor justo por meio do resultado
Passivos			
Contas a pagar	21.750.000	21.750.000	Custo amortizado
Fornecedores	3.122	6.129	Custo amortizado

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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:

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 2024 e 2023, 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

TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

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% em 2023, Selic em 12,15% a.a. (2023 – 11,65%) e IPCA em 4,83% (2022- 4,62%).

		Impacto no resultado			
Ativo	Indexador	Saldo em 31/12/2024	Cenário provável	Cenário possível stress 25%	Cenário remoto stress 50%
	SELIC		12,15%	9,11%	6,08%
Tesouro Selic FI RF REF DI	Decréscimo	285.204	34.652	25.989	17.326
Passivo	Indexador				
	IPCA		4,83%	6,04%	7,25%
Contas a pagar		(21.750.000)	(1.050.525)	(1.313.156)	(1.575.788)

		Impacto no resultado			
Ativo	Indexador	Saldo em 31/12/2023	Cenário provável	Cenário possível stress 25%	Cenário remoto stress 50%
	SELIC		11,65%	8,74%	5,83%
Tesouro Selic FI RF REF DI	Decréscimo	440.213	51.285	38.464	25.642
	CDI		13,04%	9,78%	6,52%
Compromissa Debênture - Unidas Locações e Serviço	Decréscimo	2.702.391	352.392	264.294	176.196
Passivo	Indexador				
	IPCA		4,62%	5,78%	6,93%
Contas a pagar	Acréscimo	(21.750.000)	(1.004.850)	(1.256.063)	(1.507.275)

Riscos de mercado

São possíveis mudanças nos preços do mercado que podem afetar os fluxos de caixas futuros e/ ou o valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia. Os riscos do mercado são:

- Risco de moeda;
- Riscos de taxa de juros;
- Risco de liquidez.

TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

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 2024 e 2023 não houve remuneração à Administradores, como salários, encargos e outros.

17 Eventos subsequentes

Aportes de capital

Em Assembleia Geral Extraordinária de 20 de janeiro de 2025, foi aprovada a emissão de 40.000.000 novas ações ordinárias, pelo preço total de emissão de R\$40.000.000, com a destinação de R\$ 20.000.000 ao capital social da Companhia e R\$ 20.000.000 à formação de reserva de capital. Do valor total da subscrição, R\$1.500.000 foram integralizados em 20 de janeiro de 2025, R\$ 2.500.000 em 21 de fevereiro de 2025, R\$ 6.000.000 em 20 de março de 2025, R\$ 1.500.000 em 29 de abril de 2025 e R\$ 6.000.000 em 22 de maio de 2025, restando um saldo de R\$ 22.500.000 a integralizar até 20 de janeiro de 2026, conforme deliberado na AGE.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 11 de agosto de 2025, foi aprovada a emissão de 40.000.000 novas ações ordinárias, pelo preço total de emissão de R\$40.000.000, com a destinação de R\$ 20.000.000 ao capital social da Companhia e R\$ 20.000.000 à formação de reserva de capital. A integralização da totalidade do saldo deverá ocorrer até 11 de agosto de 2026, nos termos da deliberação da AGE.

Liquidação de contas a pagar pela aquisição de investida

No âmbito do compromisso para a aquisição de participação na CLD Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., foram realizadas duas novas parcelas após o encerramento do

TCB 1 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

exercício: uma no valor de R\$ 4.350.000 em 29 de janeiro de 2025 e outra de R\$ 5.800.000 em 4 de julho de 2025.

Obras em andamento

Em abril de 2025, foi emitido o Certificado de Conclusão da Fase 2 do Empreendimento da CLD Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.