

TCB 2

Participações S.A.

Demonstrações financeiras do exercício
findo em 31 de dezembro de 2024

CONTEÚDO

Relatórios dos auditores independentes	3
Balancos 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 2 Participações S.A

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da TCB 2 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 2 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 negócio 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 2 Participações S.A.**Balço Patrimonial**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
ATIVO			
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	3.630.690	4.098.176
Impostos a recuperar	6	27.869	17.764
Total ativo circulante		<u>3.658.560</u>	<u>4.115.940</u>
Ativo não circulante			
Investimentos	7	65.975.620	61.587.787
Total ativo não circulante		<u>65.975.620</u>	<u>61.587.787</u>
Total do Ativo		<u>69.634.179</u>	<u>65.703.727</u>
PASSIVO			
Passivo circulante			
Fornecedores	8	3.122	4.919
Impostos a recolher	9	13.236	12.971
Dividendos a pagar	10	896.691	-
Total passivo circulante		<u>913.050</u>	<u>17.889</u>
Patrimônio Líquido			
Capital social	10	64.205.050	64.205.050
Reserva de Capital		3.525.000	3.525.000
Reserva Legal		94.389	-
Reserva de Lucros		896.691	-
Prejuízos acumulados		-	(2.044.212)
		<u>68.721.130</u>	<u>65.685.838</u>
Total do Passivo		<u>69.634.179</u>	<u>65.703.727</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

TCB 2 Participações S.A.
Demonstrações de resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
(-) Despesas operacionais			
Despesas administrativas	11	(742.499)	(523.113)
Despesas tributarias		(216)	(2.262)
Amortização	7	(476.250)	(2.078.454)
Resultado de equivalência patrimonial	7	4.864.083	2.680.722
		3.645.118	76.893
Resultado financeiro líquido	12		
Receitas financeiras		399.886	310.040
Despesas financeiras		(1.059)	(2.449)
		398.827	307.592
Resultado antes dos impostos		4.043.944	384.485
IRPJ e CSLL	13	(111.961)	(87.202)
Resultado do exercício		3.931.983	297.282
Lucro básico e diluído por ação		0,058	0,005

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

TCB 2 Participações S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultado dos exercícios		3.931.983	297.282
Outros resultados abrangentes		-	-
Total do Resultado abrangente dos exercícios		<u>3.931.983</u>	<u>297.282</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TCB 2 Participações S.A.**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

	Nota	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Lucro/ Prejuízo do Exercício	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		60.680.050	-	-	-	(2.341.494)	58.338.556
Lucro do Exercício		-	-	-	-	297.282	297.282
Aumento de capital	10	3.525.000	-	-	-	-	3.525.000
Constituição da Reserva de Capital		-	3.525.000	-	-	-	3.525.000
Saldos em 31 de dezembro de 2023		64.205.050	3.525.000	-	-	(2.044.212)	65.685.838
Resultado do Exercício		-	-	-	3.931.983	-	3.931.983
Absorção dos prejuízos acumulados		-	-	-	(2.044.212)	2.044.212	-
Reserva Legal	10	-	-	94.389	(94.389)	-	-
Dividendos a Distribuir	10	-	-	-	(896.691)	-	(896.691)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		64.205.050	3.525.000	94.389	896.691	-	68.721.130

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TCB 2 Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto

Exercício findo 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		4.043.944	384.485
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas (utilizadas) pelas atividades operacionais:			
Resultado de equivalência patrimonial		(4.864.083)	(2.680.722)
Amortização		476.250	2.078.454
Variações em:			
Fornecedores a Pagar		(1.796)	1.919
Impostos a recuperar		(10.105)	(7.771)
Adiantamentos		-	230
Impostos e Contribuições a Recolher		(111.696)	(81.451)
Caixa gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais		(467.486)	(304.856)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aporte em controladas em conjunto		-	(3.002.714)
Fluxo de caixa (utilizado nas) proveniente das atividades de investimento		-	(3.002.714)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas		-	7.050.000
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades de financiamento		-	7.050.000
Aumento/Redução dos caixas e equivalentes de caixa em 31 de dezembro		(467.486)	3.742.430
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício		4.098.176	355.746
No final do exercício		3.630.690	4.098.176
Aumento/ Redução dos caixas e equivalentes de caixa em 31 de dezembro		(467.486)	3.742.430

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TCB 2 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

1. Contexto Operacional

A TCB 2 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, Brasil (“Companhia”), 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 nas seguintes entidades:

SK Franca Empreendimentos Imobiliários S.A., com sede na Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 456, 12º andar, conjunto 1202 – parte, Cidade e Estado de São Paulo, que tem por objeto social o desenvolvimento de empreendimento residencial cujo lançamento ocorreu em dezembro de 2022 e as obras iniciaram em fevereiro de 2024, com previsão de conclusão em agosto de 2026;

SK Demostenes Empreendimentos Imobiliários S.A., com sede na Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 456, 12º andar, conjunto 1202 - parte, Cidade e Estado de São Paulo, que tem como objeto social o desenvolvimento de empreendimento residencial cujo lançamento ocorreu em agosto de 2021 e as obras iniciaram em agosto de 2022, com habite-se emitido em abril de 2025; e

SK Loefgreen Empreendimentos Imobiliários S.A., com sede na Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 456, 12º andar, conjunto 1202 – parte, Cidade e Estado de São Paulo, que tem como objeto social o desenvolvimento de empreendimento residencial cujo lançamento ocorreu em junho de 2022 e as obras iniciaram em maio de 2023, com previsão de conclusão em fevereiro de 2026.

Todas as entidades são, de forma indireta, integrantes do portfólio do Fundo de Investimento em Participações SPX SYN Desenvolvimento I - Multiestratégia (“FIP”).

2. Relação das entidades controladas em conjunto

Segue abaixo relação das entidades investidas pela Companhia:

Controlada em conjunto	Participação
SK Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%
SK Demostenes Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%
SK Loefgreen Empreendimentos Imobiliários S.A.	35,00%

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

TCB 2 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

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 Diretoria 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.

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 2 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*

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 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

TCB 2 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

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 das respectivas investidas levantadas 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 das ações.

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

4.6 Lucro básico e diluído por ação

O resultado básico e diluído por ação é calculado por meio da divisão do resultado do exercício atribuído aos acionistas, pelo número médio ponderado de ações em circulação no exercício.

Não há outros instrumentos patrimoniais ou de dívida com efeito diluidor do capital, portanto, o lucro diluído por ação é compatível com o lucro básico por ação.

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.

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.

TCB 2 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

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	50	50
Aplicações financeiras (a)	3.630.640	4.098.126
	3.630.690	4.098.176

(a) As aplicações financeiras em 2024 e 2023 referem-se substancialmente as notas de corretagem (100% FI - Tesouro Selic) 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	4.098.126	355.696
Aplicações/Resgates	(802.011)	3.478.018
IRRF	(63.108)	(44.405)
IOF	-	(380)
Rendimentos	397.633	309.196
Saldo em 31 de dezembro	3.630.640	4.098.126

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	-	1.140
Saldo Negativo IRPJ - 2023	3.303	16.624
Saldo Negativo IRPJ - 2024	24.567	-
Total	27.869	17.764

TCB 2 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

7 Investimento

Em novembro de 2021, a TCB 2 adquiriu da SK Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda. o correspondente a 50% das ações da SK Franca Empreendimentos Imobiliários S.A. (“SK Franca”) e 50% das ações da SK Demostenes Empreendimentos Imobiliários S.A. (“SK Demostenes”). Em maio de 2022 foram adquiridas 35% das ações da SK Loefgreen Empreendimentos Imobiliários S.A. (“SK Loefgreen”). Todas as investidas possuem sede na Cidade de São Paulo.

Os valores para aquisição das companhias investidas acima listadas foram pagos em moeda corrente por meio de transferência bancária, sendo estes pagos em sua integralidade.

2024					
Controlada em Conjunto	Participação direta (%)	Resultado exercício	Patrimônio líquido	Equivalência Patrimonial	Investimento
SK Franca Empreendimentos Imobiliários S.A	50,00%	6.738.531	63.633.079	3.369.266	31.816.539
SK Demostenes Empreendimentos Imobiliários S.A	50,00%	709.836	28.205.560	354.918	14.102.780
SK Loefgreen Empreendimentos Imobiliários S.A.	35,00%	3.256.855	50.684.192	1.139.899	17.739.467
Ágio - SK Franca					1.250.028
(-) Amortização de ágio - SK Franca					(510.320)
Ágio - SK Demostenes					1.717.109
(-) Amortização de ágio - SK Demostenes					(1.150.209)
Ágio - SK Loefgreen					1.904.400
(-) Amortização de ágio - SK Loefgreen					(894.175)
		10.705.222	142.522.831	4.864.083	65.975.620

2023					
Controlada em Conjunto	Participação direta (%)	Resultado exercício	Patrimônio líquido	Equivalência Patrimonial	Investimento
SK Franca Empreendimentos Imobiliários S.A	50,00%	(38.554)	56.894.547	(19.277)	28.447.274
SK Demostenes Empreendimentos Imobiliários S.A	50,00%	3.712.991	27.495.725	1.856.495	13.747.862
SK Loefgreen Empreendimentos Imobiliários S.A.	35,00%	2.410.011	47.427.337	843.504	16.599.568
Ágio - SK Franca					1.250.028
(-) Amortização de ágio - SK Franca					(331.849)
Ágio - SK Demostenes					1.717.109
(-) Amortização de ágio - SK Demostenes					(1.026.330)
Ágio - SK Loefgreen					1.904.400
(-) Amortização de ágio - SK Loefgreen					(720.275)
		6.084.447	131.817.609	2.680.722	61.587.787

TCB 2 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras
(Em Reais)

Movimentação dos investimentos:

	SK Franca	SK Demostenes	SK Loefgreen	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	26.713.828	13.608.476	17.660.465	40.322.304
Adiantamento para futuro aumento de capital	3.002.750	-	-	3.002.750
Amortização de ágio	(331.849)	(1.026.330)	(720.275)	(2.078.454)
Equivalência Patrimonial	(19.277)	1.856.495	843.504	2.680.722
Saldo em 31 de dezembro de 2023	29.365.452	14.438.642	17.783.693	61.587.787
Amortização de ágio	(178.471)	(123.879)	(173.900)	(476.250)
Equivalência Patrimonial	3.369.266	354.918	1.139.899	4.864.083
Saldo em 31 de dezembro de 2024	32.556.247	14.669.681	18.749.692	65.975.620

Ágio

2021 - A TCB 2 adquiriu 50% das ações da SK Demostenes em 03/11/2021 por R\$ 15.311.901, conforme Termo de Fechamento do Contrato de Compra e Venda de Quotas, tendo efetivado o pagamento em 12/11/2021. O valor do patrimônio líquido ("PL") da SK Demostenes na data de aquisição era R\$ 27.189.585, gerando um excedente de R\$ 1.717.108 registrado em ágio. No mesmo ano adquiriu também participação de 50% do capital social da SK Franca. O valor do patrimônio líquido ("PL") da SK Franca, na data da aquisição, era de R\$ 36.075.963, e o valor da aquisição de 50% de suas quotas (18.037.981) foi de R\$ 19.288.009, resultando num excedente de R\$ 1.250.027. No momento da compra foi feito um AFAC no valor de R\$ 3.911.262.

2022 - A TCB 2 em 04/05/2022 celebrou um contrato de compra e venda de quotas, através do qual adquiriu 35% do capital social da SK Loefgreen, referente às quotas adquiridas da SK Realty no valor de R\$ 17.581.572. O valor do patrimônio líquido ("PL") da SK Loefgreen, na data da aquisição, era de R\$ 44.791.918, resultando num excedente de R\$ 1.904.400.

2023 - Em 2023, conforme norma, foi efetuada amortização do ágio, segundo o critério de vida útil do empreendimento, que está condicionado a venda de 100% das unidades.

Em 2024, conforme norma, foi efetuada amortização do ágio, segundo o critério de vida útil do empreendimento, que está condicionado a venda de 100% das unidades. O critério de amortização é a FIT vendida, visto ser o critério para a realização do ativo.

	SK Franca	SK Demostenes	SK Loefgreen
Posição do investimento	28.447.274	13.747.862	16.599.568
Ágio	1.250.028	1.717.109	1.904.400
Amortização	(331.849)	(1.026.330)	(720.275)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	29.365.452	14.438.642	17.783.693

TCB 2 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras
(Em Reais)

	SK Franca	SK Demostenes	SK Loefgreen
Posição do investimento	31.816.539	14.102.780	17.739.467
Ágio	1.250.028	1.717.109	1.904.400
Amortização	(510.320)	(1.150.209)	(894.175)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	32.556.247	14.669.681	18.749.692

8 Fornecedores

Referem-se às prestações de serviços abaixo:

	2024	2023
RSM Brasil BPO SS.	3.122	4.419
Heracorp	-	500
Total Geral	3.122	4.919

9 Impostos a recolher

	2024	2023
CSLL	8.730	10.279
IRRF s/ prestação de Serviços PJ	901	669
CSRF s/ prestação de Serviços PJ	3.605	1.900
PIS Lei 10.833	-	22
COFINS Lei 10.833	-	101
	13.236	12.971

10 Patrimônio Líquido

Capital Social

O capital social em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é representado por 67.730.050 ações e foram totalmente integralizadas com valor nominal de R\$ 1,00 cada, todas as pertencentes ao FIP SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I - MULTISTRATEGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA, nova denominação do FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX SYN, totalizando R\$ 64.205.050.

Reserva de Capital

Em AGE de 23 de janeiro, 20 de março, 18 de abril e 01 de junho de 2023, houve constituições de reserva de capital no valor de R\$ 3.525.000, nos termos da Lei das S.A. Em 2024, não houve destinação de valores para a reserva de capital.

TCB 2 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

Sócio	Participação (%)	Total das ações
FIP SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I - MULTIESTRATEGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA	100	67.730.050

Capital Social

Descrição	Valor (R\$)
Capital Social em 2022:	60.680.050
2023	
Aumento de Capital Social Subscrito em 23 de janeiro de 2023.	425.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 20 de março de 2023.	200.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 18 de abril de 2023.	300.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 01 de junho de 2023.	2.600.000
Aumento de Capital Social em 2023:	3.525.000
Total de Capital Social em 2023:	64.205.050
2024	
Aumento de Capital Social Subscrito em 2024	-
Aumento de Capital Social em 2024:	-
Total de Capital Social em 2024:	64.205.050

Reserva de Capital

Descrição	Valor (R\$)
2023	
Aumento de Reserva de Capital em 23 de janeiro de 2023.	425.000
Aumento de Reserva de Capital em 20 de março de 2023.	200.000
Aumento de Reserva de Capital em 18 de abril de 2023.	300.000
Aumento de Reserva de Capital em 01 de junho de 2023.	2.600.000
Aumento de Reserva de Capital em 2023:	3.525.000
Total de Reserva de Capital em 2023:	3.525.000
2024	
Aumento de Reserva de Capital em 2024.	-
Aumento de Reserva de Capital em 2024:	-

TCB 2 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

Total de Reserva de Capital em 2024:

3.525.000

Reserva Legal e de lucros

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

Em 2024 foi destinado R\$ 94.389 para Reserva legal e R\$ 896.691 para Reserva de lucros. Não foi efetuada reserva legal para o ano de 2023 devido ao Lucro do ano ser inferior ao prejuízo acumulado.

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. Não houve distribuição de Lucros para o ano de 2023, tendo em face que a empresa tinha prejuízo acumulado e o lucro foi totalmente absorvido por este. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia teve lucro de R\$ 3.931.983, sendo R\$ 896.691 destinados a dividendos a pagar, R\$ 896.691 para a Reserva de lucros, R\$ 94.389 para a Reserva legal.

Descrição:	Valor (R\$)
Lucro do exercício de 2024:	3.931.983
Prejuízo Acumulado (absorção dos prejuízos anteriores):	(2.044.212)
Subtotal	1.887.771
Reserva Legal (5% sobre o Lucro líquido do exercício, depois das absorções):	(94.389)
Dividendos a pagar (50% ajustado sobre o Lucro Líquido):	(896.691)
Retenção de Lucros (montante ajustado não distribuído no período):	(896.691)
Saldo Final da conta de lucros acumulados de 2024:	-

Reserva de Capital

Em AGE de 23 de janeiro, 20 de março, 18 de abril e 01 de junho de 2023, houve aumentos de capital e constituição de reserva de capital no valor de R\$ 3.525.000, nos termos da Lei das S.A, totalizando assim R\$ 3.525.000 em Reserva de Capital. Em 2024 não houve destinação de valores para a reserva de capital.

Lucro básico e diluído por ação

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro do exercício	3.931.983	297.282
Quantidade média ponderada de ações	67.730.050	65.246.899
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	0,058	0,005

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.

TCB 2 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

11 Despesas administrativas

Valores segregados dentro dos seguintes grupos de despesa:

	2024	2023
Serviços Contábeis	(48.340)	(52.343)
Serviços de Certificação Digital	(183)	(230)
Serviços de Assessoria e Consultoria (b)	(200.364)	(168.356)
Serviços de Engenharia (a)	(493.612)	(302.183)
	<u>(742.499)</u>	<u>(523.113)</u>

(a) Trata-se de serviços de gerenciamento de obra contratados pela Companhia. O aumento decorre da prestação destes serviços durante todo o exercício nos projetos da SK Loefgreen, SK Franca e SK Demostenes.

(b) Os serviços de assessoria e consultoria foram distribuídos da seguinte forma:

	2024	2023
Serviços relacionados as Alterações Contratuais da Companhia:	-	(5.162)
Serviço de licenciamento, instalação, Setup dos sistemas financeiros e contabilidade	(13.740)	(10.670)
Serviços de Gestão Imobiliária	(186.625)	(152.525)
	<u>(200.364)</u>	<u>(168.356)</u>

12 Receitas e despesas financeiras

Rendimentos referentes às aplicações em debêntures, descontos obtidos e tesouro Selic e atualização monetária sobre saldo negativo de IRPJ.

	2024	2023
Rendimentos de Aplicações	397.633	309.196
Descontos Obtidos	-	7
Atualização Monetária	2.253	837
	<u>399.886</u>	<u>310.040</u>

TCB 2 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

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

	2024	2023
Juros e multas pagas	(1.059)	(2.069)
IOF	-	(380)
	(1.059)	(2.449)

13 Reconciliação do IRPJ e da CSLL

	2024	2023
Receita financeira	399.886	310.040
Alíquota IRPJ – 15%	(59.983)	(46.506)
Adicional IRPJ - 10%	(15.989)	(12.793)
Alíquota CSLL – 9%	(35.990)	(27.904)
Total despesa com IRPJ e CSLL	(111.961)	(87.202)

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.

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	3.630.690	4.098.176	Valor justo por meio do resultado
Passivos			
Fornecedores	3.122	4.919	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 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: Selic em 12,15 % a.a.(2023 – 11,65%).

Ativo	Indexador	Impacto no resultado			
		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	3.630.640	441.123	330.842	220.561

Ativo	Indexador	Impacto no resultado			
		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	4.098.126	477.432	358.074	238.716

TCB 2 PARTICIPAÇÕES S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

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:

- 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 2024 e 2023 não houve remuneração a diretores, como salários, encargos e outros.

18 Eventos subsequentes

Em abril de 2025, foi emitido o habite-se do empreendimento SK Demostenes.