

TCB 3 Participações S.A.

**Demonstrações financeiras para o
período de 31 de maio
(data do início das atividades da
Companhia)
até 31 de dezembro de 2021**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado do exercício	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
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 3 Participações S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da TCB 3 Participações S.A (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 31 de maio de 2021 (data de início das atividades), bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas 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 3 Participações S.A em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o o período de 31 de maio de 2021 (data de início das atividades), 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

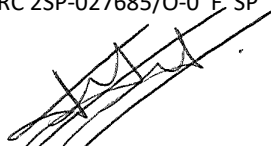
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela 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, 04 de outubro de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 'E' SP



Thais de Lima Rodrigues Leandrini

Contadora CRC-1SP280836/O-5

TCB 3 Participações S.A.

Balço patrimonial para o período de 31 de maio até 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2021
Ativo Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	<u>50</u>
Total Ativo Circulante		<u>50</u>
Total do Ativo		<u>50</u>
Passivo		
Passivo Circulante		
Fornecedores	5	<u>1</u>
Total Passivo Circulante		<u>1</u>
Patrimônio Líquido		
Capital social	6	50
Prejuízos Acumulados		<u>(1)</u>
		<u>49</u>
Total do Passivo		<u>50</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TCB 3 Participações S.A.

Demonstração do resultado do exercício

Para o período de 31 de maio (data do início das atividades da Companhia) até 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	2021
(-) Despesas		
Serviços de Terceiros	7	<u>(1)</u>
		<u>(1)</u>
RESULTADO ANTES DO IRPJ e CSLL		<u>(1)</u>
IRPJ e CSLL		<u>-</u>
RESULTADO DO PERIODO		<u>(1)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TCB 3 Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Para o período de 31 de maio (data do início das atividades da Companhia) até 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

	2021
LUCRO DO PERÍODO	1
Outros resultados abrangentes	-
	<hr/>
Total do Resultado abrangente do Período	1
	<hr/> <hr/>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TCB 3 Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o período de 31 de maio (data do início das atividades da Companhia) até 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Outros resultados abrangentes	Lucro / prejuízos acumulados	Total
Saldo Inicial		-	-	-	-
Aumento de Capital	6	50	-	-	50
Prejuízo do exercício		-	-	(1)	(1)
Saldos em 31 de Dezembro de 2021		50	-	-1	49

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TCB 3 Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Para o período de 31 de maio (data do início das atividades da Companhia) até 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Lucro Líquido do Período	(1)
Variações em:	
Contas a pagar	<u>1</u>
Caixa gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais	<u>-</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas	<u>50</u>
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades de financiamento	<u>50</u>
Redução líquida em caixa e equivalentes de caixa	<u>50</u>
Caixa e equivalentes de caixa	
No início do período	-
No fim do período	<u>50</u>
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2021	<u>50</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A TCB 3 Participações S. A. é uma Companhia por ações regida pelo seu Estatuto Social e alterações, pela Lei nº 6.404, de 15.12.1976 e suas alterações, e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis, com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165, 11º andar sala 1101-A, Itaim Bibi - São Paulo, Brasil.

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

A TCB 3 S. A., atualmente é uma Companhia pré-operacional e faz parte do grupo de empresas controladas pelo Fundo de Investimento em Participações SPX SYN Desenvolvimento I Multiestratégia.

2 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 2021 foi autorizada por sua Diretoria em 04 de outubro de 2022.

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 revistos 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

3 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes a seguir têm sido aplicadas de maneira consistente ao período apresentado nestas demonstrações financeiras.

3.1 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.

3.2 Mensuração a valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido pela prestação do serviço ou pago pela transferência de um passivo em uma transação ordenada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual a Companhia tem acesso nessa data.

A melhor evidência do valor justo de um instrumento financeiro no reconhecimento inicial é normalmente o preço da transação - ou seja, o valor justo da contrapartida dada ou recebida.

3.3 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.

3.4 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\$ 240 no período de 12 meses e a contribuição social é calculada mediante a aplicação da alíquota de 9% sobre o percentual de 32% da receita.

3.5 Novas normas e pronunciamentos

As normas e interpretações abaixo listadas foram alteradas e/ou atualizadas:

Data efetiva	Novos requerimentos atualmente em vigor
1º de janeiro de 2021	Reforma da taxa de juros de referência – Fase 2 (alterações ao CPC 48, CPC 38, CPC40, CPC 11 e CPC 06)
1º de abril de 2021	Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento após 30 de junho de 2021 (alteração ao CPC 06)

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2021.

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 2022, o que se aplica a esta Companhia:

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2022	Contratos Onerosos: Custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25) Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27) Referências à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15)
1º de janeiro de 2023	Classificação de passivos: como circulantes ou não circulantes (CPCs 26 e 23); Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26) Definição de estimativa contábil (Alterações ao CPC 23) Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (Alterações ao CPC 32)

A Administração da Companhia está acompanhando as atualizações e novas normas e interpretações emitidas, e em sua avaliação não espera impactos significativos em suas demonstrações financeiras.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2021
Caixa/Fundo Fixo (a)	50
	50

(a) Valor refere-se à integralização de Capital Social feita na constituição da Companhia.

5 Contas pagar

	2021
Circulante	<u>1</u>
Total Geral	<u><u>1</u></u>

6 Patrimônio líquido

O capital social subscrito da Companhia em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 500, dividido em 500 de ações ordinárias, faltando a integralizar 450.

O Fundo de Investimento em Participações SPX SYN detém 100% das quotas.

Reserva legal

A reserva é constituída mediante à 5% do lucro do exercício corrente.

Distribuição de lucros

A política de distribuição de lucros é seguir a Lei das S.A de distribuição mínima e obrigatória de 25% e os demais valores a serem distribuídos serão definidos em assembleia.

7 Contigência

A Companhia não possui na presente data processos em aberto, nem estimativa de contingência de seus advogados classificados como possível ou provável de perda.

8 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 à liquidez, rentabilidade e segurança.

Em 31 de dezembro de 2021 os instrumentos financeiros são os seguintes:

Passivos	2021 Categoria
Contas a pagar	1 Custo amortizado

Em 31 de dezembro de 2021, 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.

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.

9 Eventos subsequentes

Em 10 de maio de 2022, a TCB 3 celebrou um Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação com a Idea Empreendimentos 37 Ltda para participar do Empreendimento Imobiliário como investidora de recursos, sem ingerência sobre a construção e sem assunção de responsabilidade civil perante terceiros. O investimento a ser realizado compreenderá aporte de recurso financeiro no montante total, em dinheiro, de R\$ 32.000.000.