

TCB 3  
Participações S.A.

**Demonstrações financeiras para o  
exercício findo em 31 de dezembro  
de 2022**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações de resultado</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração do resultado abrangente</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



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

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Acionistas e Administradores da**  
**TCB 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 2022 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, 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 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, 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, 21 de agosto de 2023

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



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

# TCB 3 Participações S.A.

## Balancos Patrimoniais exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em Reais)

	Nota	2022	2021
<b>Ativo</b>			
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	53.065	50
Impostos a recuperar		117	-
Adiantamentos		230	-
<b>Total ativo circulante</b>		<b>53.412</b>	<b>50</b>
<b>Ativo não circulante</b>			
Investimento - SCP Melo Alves	5	32.000.000	-
<b>Total ativo não circulante</b>		<b>32.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>32.053.412</b>	<b>50</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Passivo circulante</b>			
Fornecedores	6	3.000	1
Impostos a recolher	7	532	-
<b>Total passivo circulante</b>		<b>3.532</b>	<b>1</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	8		
Capital social		32.180.050	50
Prejuízos acumulados		(130.170)	(1)
<b>Total do Passivo</b>		<b>32.053.412</b>	<b>50</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# TCB 3 Participações S.A.

## Demonstrações de resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 31 de maio a 31 de dezembro de 2021

(Em Reais)

	Nota	2022	2021
<b>(-) Despesas</b>			
Serviços de terceiros	9	(130.449)	(1)
Despesas tributárias		<u>(1.167)</u>	<u>-</u>
		<b><u>(131.616)</u></b>	<b><u>(1)</u></b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>			
Receitas financeiras	10	11.901	-
Despesas financeiras	10	<u>(7.598)</u>	<u>-</u>
		<b><u>4.303</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Resultado antes do irpj e csll</b>		<b><u>(127.313)</u></b>	<b><u>(1)</u></b>
IRPJ e CSLL	11	(2.856)	-
<b>Resultado do exercício/período</b>		<b><u>(130.169)</u></b>	<b><u>(1)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **TCB 3 Participações S.A.**

## **Demonstração do resultado abrangente**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 31 de maio a 31 de dezembro de 2021**

*(Em Reais)*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Prejuízo do exercício/período</b>	<b>(130.169)</b>	<b>(1)</b>
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Total do Resultado abrangente do exercício/ período</b>	<b><u>(130.169)</u></b>	<b><u>(1)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# TCB 3 Participações S.A.

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 31 de maio a 31 de dezembro de 2021

(Em Reais)

	Nota	Capital Social	Capital a integralizar	Lucro/ Prejuízo do Exercício	Total
<b>Constituição em 31 de maio de 2021</b>		-	-	-	-
Aumento de capital	10	500	-	-	500
Capital a integralizar		-	(450)	-	(450)
Prejuízo do período		-	-	(1)	(1)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>500</b>	<b>(450)</b>	<b>(1)</b>	<b>49</b>
Aumento de capital	10	32.179.550	-	-	32.179.550
Integralização de capital		-	450	-	450
Prejuízo do exercício		-	-	(130.169)	(130.169)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>32.180.050</b>	<b>-</b>	<b>(130.170)</b>	<b>32.049.880</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# TCB 3 Participações S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 31 de maio a 31 de dezembro de 2021

(Em Reais)

	2022	2021
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Prejuízo do período antes dos impostos	(127.313)	(1)
<b>Variações em:</b>		
Fornecedores a pagar	2.999	-
Impostos a recuperar	(117)	-
Adiantamentos	(230)	-
Impostos e contribuições a recolher	(2.324)	1
<b>Caixa gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais</b>	<b>(126.985)</b>	<b>-</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Investimentos em instrumentos financeiros - SCP	(32.000.000)	-
<b>Fluxo de caixa (utilizado nas) proveniente das atividades de investimento</b>	<b>(32.000.000)</b>	<b>-</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas	32.180.000	50
<b>Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades de financiamento</b>	<b>32.180.000</b>	<b>50</b>
<b>Aumento dos caixas e equivalentes de caixa em 31 de dezembro</b>	<b>53.015</b>	<b>50</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do período	50	-
No final do exercício	53.065	50
<b>Aumento dos caixas e equivalentes de caixa em 31 de dezembro</b>	<b>53.015</b>	<b>50</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em Reais)*

### **1 Contexto Operacional**

A TCB 3 Participações S.A. (“Companhia”) é uma sociedade por ações com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165, 11º andar, sala 1101-A, Itaim Bibi, Cidade e Estado São Paulo, regida pelo seu Estatuto Social e alterações, conforme 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.

A Companhia faz parte do grupo de empresas controladas pelo Fundo de Investimento em Participações SPX SYN Desenvolvimento I – Multiestratégia (“FIP SPX SYN I”).

A Companhia possui investimento na Sociedade em Conta de Participação Idea Empreendimentos 37 Ltda. - SCP (“SCP Melo Alves”), na qual figura como sócia participante, caracterizado como instrumento financeiro, que tem como objeto o desenvolvimento do empreendimento imobiliário “Condomínio Melo Alves 121”, conforme incorporação imobiliária registrada sob o R.3 da matrícula 107.610 do 13º Registro de Imóveis de São Paulo em 21 de novembro de 2022.

Em 31 de dezembro de 2022, o empreendimento objeto da SCP Melo Alves estava na fase inicial de seu desenvolvimento e não estava gerando receitas. Desta forma, a depender do nível de geração de receita no futuro, a manutenção do desenvolvimento do empreendimento e o custeio de suas despesas administrativas poderá depender dos recursos advindos dos aportes de capital efetuados pela sócia ostensiva.

- **Desistência da Incorporação**

Em 16 de maio de 2023, a sócia ostensiva da SCP Melo Alves protocolou requerimento de desistência da incorporação imobiliária com fundamento na alínea “c” do capítulo “Prazo de carência” do memorial de incorporação, nos termos do artigo 34 da Lei nº 4.591/64, que previa a possibilidade de desistência caso não houvesse venda mínima de 50% das unidades do empreendimento no prazo de 180 dias contados do registro da incorporação.

- **Novo Projeto**

Atualmente está sendo realizado um novo estudo de viabilidade pela investida que alterou o projeto para fins comerciais devido sua localização.

## **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 referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi autorizada por sua Diretoria em 21 de agosto de 2023.

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.

## **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 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.

### **3.3 Instrumentos financeiros**

A mensuração de ativos e passivos financeiros da Companhia é inicialmente realizada a valor justo por meio do resultado, conforme CPC 48.

#### **(i) Ativos financeiros**

##### **a. Reconhecimento Inicial e Mensuração**

Os instrumentos financeiros da Companhia compreendem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e contas a receber – SCP.

A Companhia reconhece os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das disposições contratuais do instrumento.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação.

##### **b. Mensuração subsequente**

Para fins de mensuração subsequente, a Companhia classifica os ativos financeiros na categoria de mensurados ao valor justo por meio do resultado.

#### **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa e Investimentos.

#### **(ii) Passivos financeiros**

##### **a. Reconhecimento inicial e mensuração**

Os passivos financeiros são classificados como outros passivos financeiros, que incluem empréstimos, financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com parte relacionada e outros passivos financeiros; são inicialmente mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

O método de juros efetivo é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro.

*b. Mensuração subsequente*

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- (i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- (ii) Passivos financeiros ao custo amortizado.

A Companhia possui apenas passivos financeiros classificados como passivos financeiros ao custo amortizado.

**Passivos financeiros ao custo amortizado**

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva.

A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do 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\$ 240.000 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 Investimentos em SCPP**

A Companhia tem direito a participação no VGV – Valor Geral de Vendas do empreendimento “Condomínio Melo Alves 121”, na condição de sócia participante da SCP Melo Alves.

O Investimento inicialmente é avaliado pelo custo dos aportes e, subsequentemente, no lançamento do empreendimento, é avaliado e escriturado contabilmente ao valor justo, conforme percentual de participação no VGV – Valor Geral de Venda do empreendimento a ser desenvolvido.

***Segregação entre circulante e não circulante***

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base no fluxo de recebimento do caixa do empreendimento imobiliário, revisada periodicamente.

### 3.6 Novas normas e Pronunciamentos

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

- Classificação dos passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC26)

As alterações, emitidas em 2020, visam esclarecer os requisitos para determinar se um passivo é circulante ou não circulante e se aplicam aos exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

No entanto, o IASB propôs posteriormente novas alterações e o adiamento da data de vigência das alterações de 2020 para períodos anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024.

Como a aplicação dessa norma está sujeita a desenvolvimentos futuros, a Companhia não pode determinar o impacto dessas alterações nas demonstrações financeiras no período de aplicação inicial.

#### *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, o que se aplica à Companhia.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
	Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 e CPC 23)
1º de janeiro de 2023	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)

## 4 Caixa e equivalentes de caixa

	2022	2021
Caixa/Fundo Fixo	50	50
Aplicações financeiras (a)	53.015	-
	<b>53.065</b>	<b>50</b>

- (a) As aplicações financeiras referem-se substancialmente a 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.

	<b>Movimentação</b>
<b>Saldo inicial</b>	-
Aplicações/Resgates	37.523
IRRF	(713)
IOF	4.303
Rendimentos	<u>11.901</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b><u><u>53.015</u></u></b>

## 5 Investimento em Instrumento financeiro - SCP

<b>Investimento</b>	
SCP Melo Alves	<u>32.000.000</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b><u><u>32.000.000</u></u></b>

Em 10 de maio de 2022, foi celebrado Instrumento Particular de Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação para a constituição da SCP Melo Alves, tendo a Companhia como sócia participante e Idea Empreendimentos 37 Ltda. (“Idea 37”) como sócia ostensiva. Este acordo prevê que a sócia participante terá direito a receber 43% dos valores recebidos pelas vendas de unidades imobiliárias do empreendimento “Condomínio Melo Alves 121”, descontados comissão e impostos sobre a venda.

Como uma das garantias de pagamento dos recebíveis de venda das unidades imobiliárias do empreendimento, Idea Zarvos Planejamento Imobiliário Ltda. e Otavio Uchôa Zarvos alienaram fiduciariamente para a Companhia a totalidade das quotas representativas do capital social da Idea 37 (sócia ostensiva).

## 6 Fornecedores

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
RSM Brasil BPO SS.	<u>3.000</u>	<u>1</u>
Total Geral	<b><u><u>3.000</u></u></b>	<b><u><u>1</u></u></b>

## 7 Impostos a recolher

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
CSLL	171	-
IRRF s/ prestação de Serviços PJ	105	-
PIS Lei 10.833	46	-
COFINS Lei 10.833	<u>210</u>	<u>-</u>
	<b><u><u>532</u></u></b>	<b><u><u>-</u></u></b>

## 8 Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui no seu capital social 32.180.050 ações, totalmente integralizadas. O capital social subscrito da Companhia em 31 de dezembro de 2021 era de RS 500, dividido em 500 de ações ordinárias, faltando a integralizar 450.

O FIP SPX SYN I detém 100% das ações representativas do capital social da Companhia.

Sócio	Participação (%)	Total das ações
<b>Fundo de investimento em participações spx syn</b>	<b>100</b>	<b>32.180.050</b>
		<b>Valor (R\$)</b>
Transferência de Capital Social Subscrito realizada em 01 de outubro de 2021		500
Aumento de Capital Social Subscrito em 10 de maio de 2022		16.099.550
Aumento de Capital Social Subscrito em 10 de julho de 2022		16.000.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 25 de agosto de 2022		<u>80.000</u>
<b>Saldo a integralizar em 31 de dezembro de 2022.</b>		<b><u><u>-</u></u></b>

### Reserva Legal

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

### Distribuição de lucros

A política de distribuição de lucros observa a Lei das S.A., com distribuição mínima e obrigatória de 50% e alocação do saldo conforme definido em assembleia geral. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve distribuição devido aos prejuízos dos exercícios.

## 9 Serviços de Terceiros

Valores segregados dentro dos seguintes grupos de despesa:

	2022	2021
Serviços Contábeis e Auditoria	49.445	1
Serviços de Certificação Digital	250	-
Serviços de Publicidade e Propaganda	9.700	-
Serviços de Assessoria e Consultoria	70.884	-
Serviços de Motoboy	<u>170</u>	<u>-</u>
	<b><u><u>130.449</u></u></b>	<b><u><u>1</u></u></b>

## 10 Receitas e despesas financeiras

	2022
Rendimentos de Aplicações	<u>11.901</u>
	<b><u><u>11.901</u></u></b>

	<b>2022</b>
IOF	7.598
	<b>7.598</b>

## 11 Reconciliação do IRPJ e da CSLL

	<b>2022</b>
<b>Receita financeira</b>	<b>11.901</b>
Alíquota IRPJ – 15%	(1.785)
Alíquota CSLL – 9%	(1.071)
<b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>(2.856)</b>

## 12 Contigência

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

## 13 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 2022 e 2021, os instrumentos financeiros são os seguintes:

	2022	2021 Classificação
<b>Ativos</b>		
Caixa e equivalente de caixa	53.065	50 Valor justo por meio do resultado
SCP Melo Alves	32.000.000	- Valor justo por meio do resultado
<b>Passivos</b>		
Contas a pagar	3.000	1 Custo amortizado

### a. Valor justo dos ativos e passivos financeiros

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

- Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:
  - Os valores contabilizados de caixa e equivalentes de caixa aproximam-se de seu respectivo valor justo, em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos e por já representarem o valor devido ou exigido financeiramente na transação.
  - Parte substancial das aplicações financeiras é remunerada pelo Certificado de Depósito Interfinanceiro - CDI e está registrada a valor de mercado, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições. Já o restante do saldo se refere, em sua maioria, a CDBs e operações compromissadas; portanto, os valores registrados desses títulos não apresentam diferenças significativas em relação ao valor de mercado.

- O Contas a receber - SCP inicialmente é avaliado pelo custo do aporte e avaliado e escriturado contabilmente a valor justo pelo equivalente ao percentual de participação no VGV – Valor Geral de Venda do empreendimento no momento do seu lançamento.

### ***Hierarquia do valor justo***

- Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.
- Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:
  - Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
  - Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
  - Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

*As aplicações financeiras e os investimentos em SCPs são enquadrados no nível 2.* Em 31 de dezembro de 2022 e 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.

**14 Remuneração dos administradores**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve remuneração a administradores, como salários, encargos e outros.

**15 Eventos subsequentes**

Conforme item 1 acima, em 16 de maio de 2023 a Idea 37 protocolou requerimento de desistência da incorporação imobiliária do “Condomínio Melo Alves 121” junto ao Registro de Imóveis, com base na alínea “c” do capítulo “Prazo de carência” do memorial de incorporação, que previa a possibilidade de exercício de tal faculdade caso não fosse atingido o patamar mínimo de vendas de 50% das unidades.

Em virtude da desistência da incorporação do empreendimento imobiliário por parte da Idea 37, foi acordada a aquisição da totalidade das ações da Companhia pela Idea 37, conforme contrato de compra e venda de ações celebrado em 07 de julho de 2023, pelo valor de R\$ 36.558.162, parcelado em 6 prestações de R\$ 6.093.027, acrescidas de correção monetária do período. Até a data de emissão destas demonstrações financeiras, foram pagas 2 parcelas do preço de aquisição, em 07 e 26 de julho de 2023, estando a transferência das ações sujeita ao pagamento integral do preço acordado, previsto para o mês de dezembro de 2023.