

TCB 1  
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

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanço patrimonial</b>	<b>6</b>
<b>Demonstração do resultado do exercício</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</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



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 1 Participações S.A.**

São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da TCB 1 Participações S.A (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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) a 31 de dezembro de 2021, 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 1 Participações S.A em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa período de 31 de maio de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, 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.

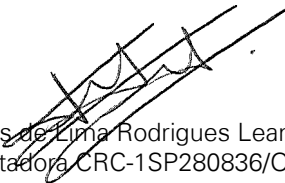
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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 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 'F' SP



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

## TCB 1 Participações S.A.

### Balanço patrimonial 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
<b>Ativo</b>		
<b>Ativo Circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	5	<u>874.802</u>
<b>Total Ativo Circulante</b>		<b><u>874.802</u></b>
<b>Ativo Não Circulante</b>		
Investimento - CLD	6	<u>63.400.124</u>
<b>Total Ativo Não Circulante</b>		<b><u>63.400.124</u></b>
<b>Total do Ativo</b>		<b><u>64.274.926</u></b>
<b>Passivo</b>		
<b>Passivo Circulante</b>		
Contas a pagar	7	21.909.920
Impostos a recolher	8	58
Dividendos a pagar		<u>88</u>
<b>Total Passivo Circulante</b>		<b><u>21.910.066</u></b>
<b>Passivo Não Circulante</b>		
Contas a pagar	7	<u>36.364.713</u>
<b>Total Passivo Não Circulante</b>		<b><u>36.364.713</u></b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	9	
Capital social		6.000.050
Reservas		<u>97</u>
		<u>6.000.147</u>
<b>Total do Passivo</b>		<b><u>64.274.926</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **TCB 1 Participações S.A.**

## **Demonstração do resultado do exercício**

**Período de 31 de maio (data do início das atividades da Companhia) até 31 de dezembro de 2021**

*(Em milhares de Reais)*

	<b>Nota</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO</b>		
Receitas financeiras	10	<u>243</u>
		<u><b>243</b></u>
<b>RESULTADO ANTES DO IRPJ e CSLL</b>		<u><b>243</b></u>
IRPJ e CSLL		<u>(58)</u>
<b>RESULTADO DO PERÍODO</b>		<u><b>185</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **TCB 1 Participações S.A.**

### **Demonstração do resultado abrangente**

**Período de 31 de maio (data do início das atividades da Companhia) até 31 de dezembro de 2021**

*(Em milhares de Reais)*

	<b>2021</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>185</b>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>
<b>Total do Resultado abrangente do Período</b>	<b><u><u>185</u></u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## TCB 1 Participações S.A.

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

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	Capital a integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros	Lucro do exercício	Total
Constituição em 31 de maio de 2021		-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	9	6.000.500	-	-	-	-	6.000.500
Capital a integralizar		-	(450)	-	-	-	(450)
Lucro do Exercício		-	-	-	-	185	185
Reserva Legal		-	-	9	-	(9)	-
Dividendos a distribuir		-	-	-	-	(88)	(88)
Reserva de lucros		-	-	-	88	(88)	-
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2021</b>		<b>6.000.500</b>	<b>(450)</b>	<b>-</b>	<b>88</b>	<b>-</b>	<b>6.000.147</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# TCB 1 Participações S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa

Período de 31 de maio (data do início das atividades da Companhia) até 31 de dezembro de 2021

*(Em milhares de Reais)*

	<b>2021</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Resultado do período	243
<b>Variações em:</b>	
Contas a pagar	<u>58.274.633</u>
<b>Caixa gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais</b>	<u><b>58.274.876</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Aquisição de Investimento	<u>(63.400.124)</u>
<b>Fluxo de caixa (utilizado nas) proveniente das atividades de investimento</b>	<u><b>(63.400.124)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas	<u>6.000.050</u>
<b>Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades de financiamento</b>	<u><b>6.000.050</b></u>
<b>Redução líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><u><b>874.802</b></u></u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	
No início do período	-
No fim do período	<u>874.802</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro</b>	<u><u><b>874.802</b></u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de Reais)*

### **1 Contexto operacional**

A TCB1 Participações S. A. é uma Companhia, por ações, que iniciou suas atividades em 31 de maio de 2021, regida pelo seu Estatuto Social e alterações, regidos 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.

Atualmente a Companhia possui uma controlada em conjunto - CLD Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, com sede na Rua Tabapuã, nº 500 cj. 114, São Paulo, na qual possui como único ativo o imóvel (terreno) localizado na Rua Cabo Norberto Enrique Weber, nº 222, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no qual está sendo desenvolvido um empreendimento imobiliário composto por galpões de logística destinados à locação por terceiros. Ambas entidades formam o grupo de empresas controladas pelo Fundo de Investimento em Participações SPX SYN Desenvolvimento I Multiestratégia.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 21.035.177 e conforme necessidade de caixa os valores são aportados pelo acionista.

### **2 Relação das entidades controladas em conjunto**

Segue abaixo a entidade investidas pela Companhia:

<b>Controlada em conjunto</b>	<b>Participação</b>
CLD Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	40,00%

### **3 Base de preparação das demonstrações financeiras**

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

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

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

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

## **4 Principais políticas contábeis**

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

### **4.2 Instrumentos financeiros**

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

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

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

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

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

**(ii) Passivos financeiros**

*Outros passivos financeiros ao custo amortizado*

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

Um passivo financeiro é desreconhecido (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 reconhecida na demonstração do 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\$ 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.

**4.5 Investimento**

São registrados pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras, com base nas demonstrações financeiras levantadas das respectivas investidas nas mesmas datas bases critérios contábeis utilizados pela Companhia.

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

#### 4.6 Novas normas e pronunciamentos

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

<b>Data efetiva</b>	<b>Novos requerimentos atualmente em vigor</b>
1º de janeiro de 2021	<b>Reforma da taxa de juros de referência</b> – Fase 2 (alterações ao CPC 48, CPC 38, CPC40, CPC 11 e CPC 06)
1º de abril de 2021	<b>Benefícios relacionados à COVID-19</b> 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:

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

## 5 Caixa e equivalentes de caixa

	<b>2021</b>
Caixa/Fundo Fixo	50
Aplicações financeiras (a)	874.752
	<b>874.802</b>

- (a) As aplicações financeiras referem-se à investimentos em debêntures 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>
Aplicação	874.509
Rendimentos	243
	<b>874.752</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>874.752</b>

## 6 Investimento

	2021			
Controlada em conjunto	Participação direta (%)	Resultado exercício	Patrimônio líquido	Investimento
CLD Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	40,00%	24.739	59.221.957	23.688.783

No final de dezembro de 2021, a Companhia adquiriu da SYN PROP E TECH S.A o correspondente a 40% das quotas da CLD Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Devido à data da aquisição este investimento não gerou resultado de equivalência patrimonial em 2021.

### Ágio

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

Valor contábil de 40% do PL da CLD	23.688.783
Ágio - CLD	39.711.341
	<b>63.400.124</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>63.400.124</b>

## 7 Contas pagar

O valor constante no Contas a Pagar refere-se ao compromisso realizado para aquisição de participação na CLD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA em 30 de dezembro de 2021, no qual R\$ 5.125.490 foi liquidado na data da assinatura do contrato, R\$ 22.141.110 pagos durante o 1º semestre de 2022 e o restante de acordo com o cronograma de chamadas de capital. Esses valores sofrem atualização pelo IPCA/ IBGE.

	<b>2021</b>
Circulante	21.909.920
Não Circulante	<u>36.364.713</u>
<b>Total Contas a Pagar</b>	<b><u><u>58.274.633</u></u></b>

## 8 Impostos a recolher

	<b>2021</b>
IRPJ	36
CSLL	<u>22</u>
	<b><u><u>58</u></u></b>

## 9 Patrimônio líquido

O capital social subscrito da Companhia em 31 de dezembro de 2021 é de RS 6000.500, dividido em 6.000.500 de ações 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 os demais valores a serem distribuídos serão definidos em assembleia.

## 10 Receita financeira

Composta dos rendimentos referentes às aplicações financeiras em debêntures.

	<b>2021</b>
Rendimentos de Aplicações	<u>243</u>
	<b><u><u>243</u></u></b>

## 11 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.

## 12 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:

	<b>2021</b>	<b>Classificação</b>
<b>Ativos</b>		
Caixa e equivalente de caixa	874.802	Valor justo por meio do resultado
<b>Passivos</b>		
Contas a pagar	58.274.633	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.

### 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 1 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

A Administração da Companhia entende que os riscos associados a seus instrumentos financeiros não são nem representativos, nem significativos e não trazem qualquer preocupação ou necessidade de planejamentos estratégicos para a gestão dos referidos riscos. Principalmente por seus passivos estarem indexados ao IPCA/ IBGE que é considerado pelo mercado como um índice estável. Logo não sendo necessário uma análise de sensibilidade.

### **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.

## **13 Coberturas de seguros**

A Companhia e sua controlada em conjunto adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações.

A CLD Empreendimentos Imobiliários possui seguro de responsabilidade civil no valor de R\$ 289.939.309.

## **14 Eventos subsequentes**

Em 08 de fevereiro de 2022, a TCB 1 celebrou um Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças, na qual adquiriu dos vendedores Rodrigo Heilberg, Gustavo Heilberg e Gabriel Heilberg, as participações, no total de 5%, detidas pelo vendedores no empreendimento imobiliário CLD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA pelo montante de R\$ 5.540.300,88 .