

TCB 1  
Participações S.A.

**Demonstrações Financeiras 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>Demonstrações do resultado abrangente</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações 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 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 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 1 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, 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, 22 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 1 Participações S.A.

## Balanço patrimonial 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	5	4.705.371	874.802
Impostos a recuperar	6	5.707	-
Adiantamentos		230	-
<b>Total ativo circulante</b>		<b>4.711.308</b>	<b>874.802</b>
<b>Ativo não circulante</b>			
Investimento - CLD	7	112.665.233	63.400.124
<b>Total ativo não circulante</b>		<b>112.665.233</b>	<b>63.400.124</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>117.376.541</b>	<b>64.274.926</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>Passivo circulante</b>			
Fornecedores	8.a	3.000	-
Contas a pagar	8.b	27.550.000	21.909.920
Impostos a recolher	9	16.734	58
Dividendos a pagar	10	88	88
<b>Total passivo circulante</b>		<b>27.569.822</b>	<b>21.910.066</b>
<b>Passivo não circulante</b>			
Contas a pagar	8.b	-	36.364.713
<b>Total passivo não circulante</b>		<b>-</b>	<b>36.364.713</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	10		
Capital social		83.630.050	6.000.050
Reserva de capital		6.200.000	97
Prejuízos acumulados		(23.330)	-
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>89.806.720</b>	<b>6.000.147</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>117.376.541</b>	<b>64.274.926</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# TCB 1 Participações S.A.

## Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

*(Em Reais)*

	Nota	2022	2021
<b>(-) Despesas operacionais</b>			
Despesas administrativas	11	(473.469)	-
Despesas tributárias		(3.195)	-
Resultado de equivalência patrimonial	7	<u>200.502</u>	<u>-</u>
		<b><u>(276.162)</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>			
Receitas financeiras	12	398.591	243
Despesas financeiras	12	<u>(34.335)</u>	<u>-</u>
		<b>364.256</b>	<b>243</b>
<b>Resultado antes dos impostos</b>		<b><u>88.094</u></b>	<b><u>243</u></b>
IRPJ e CSLL		(111.521)	(58)
<b>Resultado do exercício</b>		<b><u>(23.427)</u></b>	<b><u>185</u></b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# TCB 1 Participações S.A.

## Demonstrações do resultado abrangente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

*(Em Reais)*

	Nota	2022	2021
<b>Resultado dos exercícios</b>		(23.427)	185
Outros Resultados Abrangentes		-	-
<b>Total do Resultado abrangente dos exercícios</b>		<u>(23.427)</u>	<u>185</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# TCB 1 Participações S.A.

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em Reais)

	Nota	Capital Social	Capital a integralizar	Reserva de capital	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Lucro/ Prejuízo do acumulado	Total
Constituição em 31 de maio de 2021		-	-	-	-	-	-	-
Aumento de Capital	10	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>9</b>	<b>88</b>	<b>-</b>	<b>6.000.147</b>
Prejuízo do Exercício		-	-	-	-	-	(23.427)	(23.427)
Aumento de Capital	10	77.629.550	-	-	-	-	-	77.629.550
Integralização de Capital	10	-	450	-	-	-	-	450
Absorção da Reserva de lucros		-	-	-	-	(88)	88	-
Absorção da Reserva Legal		-	-	-	(9)	-	9	-
Constituição da Reserva de Capital	10	-	-	6.200.000	-	-	-	6.200.000
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>83.630.050</b>	<b>-</b>	<b>6.200.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(23.330)</b>	<b>89.806.720</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# TCB 1 Participações S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em Reais)

	Nota	2022	2021
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Resultado dos exercícios antes dos impostos		88.094	243
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas (utilizadas) pelas atividades operacionais:</b>			
Resultado de equivalência patrimonial		(200.502)	-
<b>Variações em:</b>			
Fornecedores		3.000	-
Impostos a recuperar		(5.707)	-
Adiantamentos		(230)	-
Impostos e Contribuições a Recolher		(94.846)	-
Contas a pagar		(30.724.634)	58.274.633
		<u>(30.934.824)</u>	<u>58.274.876</u>
<b>Caixa gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais</b>			
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Aquisição de participação societária		(3.486.686)	-
Aumento de capital na controlada em conjunto		(45.577.921)	(63.400.124)
		<u>(49.064.607)</u>	<u>(63.400.124)</u>
<b>Fluxo de caixa (utilizado nas) proveniente das atividades de investimento</b>			
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas		83.830.000	6.000.050
		<u>83.830.000</u>	<u>6.000.050</u>
<b>Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades de financiamento</b>			
<b>Aumento/ Redução dos caixas e equivalentes de caixa em 31 de dezembro</b>		<u>3.830.569</u>	<u>874.802</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>			
No início do exercício		874.802	-
No final do exercício		4.705.371	874.802
		<u>4.705.371</u>	<u>874.802</u>
<b>Aumento/ Redução dos caixas e equivalentes de caixa em 31 de dezembro</b>		<u>(3.830.569)</u>	<u>874.802</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras..

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

### 1 Contexto Operacional

A TCB1 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 de São Paulo, 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.

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

Atualmente, a Companhia possui uma participação na CLD Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1336, conjuntos 41 e 42, sala 01, Jardim Paulistano, Cidade e Estado de São Paulo, a qual possui como único ativo o imóvel (terreno) localizado na Rua Cabo Norberto Enrique Weber, nº 222, Cidade e Estado de São Paulo, que compreenderá um condomínio logístico de 128.516 m<sup>2</sup> de área locável, com previsão de conclusão da 1ª fase no mês de outubro de 2023. O empreendimento é composto de 4 fases de construção.

Ambas as entidades são parte do grupo de empresas do portfólio do Fundo de Investimento em Participações SPX SYN Desenvolvimento I – Multiestratégia (“FIP”).

### 2 Relação das entidades controladas em conjunto

Segue abaixo, a entidade investida pela Companhia:

Controlada em conjunto	Participação	
	2022	2021
CLD Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	45,00%	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 2022 foi autorizada por sua Diretoria em 22 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 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 aos exercícios 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 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 reflète 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.

O ágio – mais valia, é registrado pelo excedente entre o valor de aquisição do investimento e o valor da participação da societária da companhia no patrimônio da investida, no momento da aquisição de quotas.

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

#### 4.6 Novas normas e Pronunciamentos

- 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.

Devido essa 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 a esta Empresa.

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

#### 5 Caixa e equivalentes de caixa

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Caixa – Fundo Fixo	50	50
Aplicações financeiras (a)	4.705.321	874.752
	<u><b>4.705.371</b></u>	<u><b>874.802</b></u>

- (a) As aplicações financeiras em 2022 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. Em 2021 referiam-se à debêntures, atualizadas 80% CDI.

	<b>Movimentação 2022</b>	<b>Movimentação 2021</b>
Aplicações	4.402.287	874.509
IRRF	(78.075)	-
IOF	(12.352)	-
Rendimentos	<u>393.461</u>	<u>243</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro</b>	<u><b>4.705.321</b></u>	<u><b>874.752</b></u>

## 6 Impostos a recuperar

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saldo Negativo IRPJ – 2022	5.707	-
	5.707	-

## 7 Investimento

<b>2022</b>					
Controlada em Conjunto	Participação direta (%)	Resultado exercício	Patrimônio líquido	Equivalência Patrimonial	Investimento
CLD Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	40,00%	1.146	59.398.103	458	23.759.241
Ágio – CLD	45,00%	444.541	97.269.541	200.044	46.741.199
Indenização de taxa de Administração		-	-	-	42.290.486
		-	-	-	(125.693)
		<b>445.687</b>	<b>156.667.645</b>	<b>200.502</b>	<b>112.665.233</b>

<b>2021</b>					
Controlada em conjunto	Participação direta (%)	Resultado exercício	Patrimônio líquido	Investimento	
CLD Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	40,00%	-	59.221.957		23.688.783
Ágio – CLD					39.711.341
<b>Total investimento em 31 de dezembro de 2021</b>					<b>63.400.124</b>

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.

Em 8 de fevereiro de 2022, a participação passou de 40% para 45% ao adquirir as quotas (5%) dos sócios Rodrigo, Gustavo e Gabriel Heilberg pelo montante de R\$ 5.540.300.

Saldo inicial	-
Aquisição 40% da CLD	23.688.783
Ágio na aquisição de 40% em 2021	39.711.341
<b>Total investimento em 2021</b>	<b>63.400.124</b>
Aquisição 5% da CLD	3.486.686
Ágio na aquisição de 5% em 2022	2.053.614
Adiantamento para futuro aumento de capital	43.650.000
Equivalência Patrimonial	200.502
Indenização de taxa de administração	(125.693)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>112.665.233</b>

### Ágio

Em 2021, o valor do patrimônio líquido (“PL”) da CLD, na data da aquisição, era de R\$ 59.221.957, sendo que o valor da aquisição de 40% de suas quotas (R\$ 23.688.783) foi de R\$ 63.400.123, resultando num excedente de R\$ 39.711.340. Os valores de reembolso de taxa de administração, foram registrados dentro de Ágio como ajuste de preço, conforme CPC 45.

Em 2022, o valor do patrimônio líquido (“PL”) da CLD, na data da aquisição, era de R\$ 69.733.726, sendo que o valor da aquisição de 5% de suas quotas (R\$ 3.486.686) foi de R\$ 5.540.300, resultando num excedente de R\$ 2.053.614.

A Administração da Companhia avalia anualmente a recuperabilidade de seu investimento. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não foram identificados indícios de perda.

Patrimônio Líquido CLD – 45%	70.500.440
Indenização de taxa de Administração	(125.693)
Ágio – CLD	<u>42.290.486</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b><u><u>112.665.233</u></u></b>

## 8 Contas a pagar e Fornecedores

### a. Fornecedores:

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

### b. Contas a pagar:

O valor constante no contas a pagar refere-se ao compromisso realizado para aquisição de participação na CLD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA em 30 de dezembro de 2021, do qual R\$ 5.125.490 foram liquidado na data da assinatura do contrato, R\$ 30.724.633 pagos durante 2022, e o restante será pago de acordo com o cronograma de chamadas de capital do FIP. Esses valores sofrem atualização pelo IPCA/ IBGE.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Circulante	27.550.000	21.909.920
Não circulante	<u>-</u>	<u>36.364.713</u>
Total	<b><u><u>27.550.000</u></u></b>	<b><u><u>58.274.633</u></u></b>

## 9 Impostos a recolher

	2022	2021
IRPJ	3.279	36
CSLL	12.724	22
IRRF s/ prestação de Serviços PJ	195	-
CSRF s/ prestação de Serviços PJ	279	-
PIS Lei 10.833	46	-
COFINS Lei 10.833	210	-
	16.734	58
Total	16.734	58

## 10 Patrimônio Líquido

### Capital Social

Em 31/12/2021 haviam R\$ 450,00 a serem integralizados e em 14 de abril de 2022 esse saldo a integralizar foi totalmente integralizado. Desta forma 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui no seu capital social 89.830.050 ações, totalmente integralizadas. O FIP detém 100% das ações.

	<u>Participação (%)</u>	<u>Total das ações</u>
<b>Sócio</b>		
<b>FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX SYN</b>	<b>100</b>	<b>89.830.050</b>
<b>Descrição</b>		<b>Valor (R\$)</b>
Transferência de Capital Social Subscrito realizada em 01 de outubro de 2021.		500
Aumento de Capital Social Subscrito em 30 de dezembro de 2021		6.000.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 08 de fevereiro de 2022		31.500.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 14 de abril de 2022		12.799.550
Aumento de Capital Social Subscrito em 13 de maio de 2022		7.810.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 27 de julho de 2022		1.000.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 23 de agosto de 2022		8.630.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 29 de agosto de 2022		5.440.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 10 de outubro de 2022		9.450.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 12 de dezembro de 2022		1.000.000
		1.000.000
Saldo a integralizar em 31 de dezembro de 2022.		-

### Reserva Legal

A reserva é constituída mediante a destinação de 5% do lucro do exercício corrente. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia teve lucro de R\$ 184, sendo R\$ 87 destinado à para Reserva de Lucros e R\$ 9 para Reserva Legal. Em 2022 não houve destinação para a reserva, devido à Companhia auferir prejuízo.

### Distribuição de lucros

A política de distribuição de lucros observa a Lei das S.A., de distribuição mínima e a alocação do saldo conforme definido em assembleia geral de acionistas. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia teve lucro de R\$ 185, sendo R\$ 88 destinados a dividendos a pagar. Em 2022 não houve destinação para a reserva, devido à Companhia auferir prejuízo.

Sócio	Participação (%)	Total dos dividendos e reservas de lucros
<b>FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX SYN</b>	<b>100</b>	<b>185</b>
Descrição		Valor (R\$)
Constituição de Dividendos Mínimos de 50%, ajustado sobre o lucro líquido, conf. Lei 6.404/76.		88
Constituição de Reserva de Lucros, com o montante ajustado não distribuído no exercício.		88
Destinação de 5% do lucro do exercício para Reserva legal.		9
Total em 31 de dezembro de 2022.		<b>185</b>

### **Reserva de capital**

Em AGE de 12 de dezembro de 2022, houve um aumento de capital e constituição de reserva de capital no valor de R\$ 6.200.000 nos termos da Lei das S.A.

## **11 Despesas administrativas**

Valores segregados dentro dos seguintes grupos de despesa:

	<b>2022</b>
Serviços contábeis e auditoria	60.330
Serviços de certificação digital	250
Serviços de publicidade e propaganda	9.700
Serviços de assessoria e consultoria	388.124
Serviços de motoboy	65
Serviços de engenharia	15.000
	<b>473.469</b>

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

	<b>2022</b>
Serviços relacionados as alterações contratuais da Companhia:	7.372
Serviço de licenciamento e instalação e setup dos sistemas financeiro	3.000
Serviços de consultoria	46.964
Honorários advocatícios	330.789
	<b>388.124</b>

## **12 Receitas e despesas financeiras**

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rendimentos de aplicações	393.461	243
Descontos obtidos	5.130	-
	<b>398.591</b>	<b>243</b>

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

	<b>2022</b>
Juros e multas pagas	(16)
IOF	(12.352)
Atualização Monetária	(21.968)
	<b>(34.335)</b>

### **13 Contigência**

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

### **14 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 2022 e 2021, os instrumentos financeiros são os seguintes:

	2022	2021	Classificação
<b>Ativos</b>			
Caixa e equivalente de caixa	4.705.371	874.802	Valor justo por meio do resultado
<b>Passivos</b>			
Contas a pagar	27.550.000	58.274.633	Custo amortizado
Fornecedores	3.000	-	Custo amortizado

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.

#### **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.

## **15 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 há 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 SPE S.A. possui seguro de responsabilidade civil geral no valor de R\$ 289.939.309 e riscos de engenharia no valor de R\$ 317.557.000.

## **16 Eventos subsequentes**

Em 14 de fevereiro de 2023, 6 de março de 2023 e 17 de julho de 2023, foram aprovados aumentos de capital da Companhia, passando o capital social para R\$88.380.050, dividido em 105.930.050 ações ordinárias.