

TCB 2
Participações S.A.

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

Conteúdo

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



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 2 Participações S.A

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da TCB 2 Participações S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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 2 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, 24 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 2 Participação S.A.

Balancos patrimoniais exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em Reais)

	Nota	2022	2021
Ativo			
Ativo circulante			
Caixa e Equivalentes de caixa	5	355.746	240.764
Impostos a Recuperar	6	9.993	4.448
Adiantamentos		<u>230</u>	<u>250</u>
Total ativo circulante		<u><u>365.970</u></u>	<u><u>245.462</u></u>
Ativo não circulante			
Contas a receber com partes relacionadas	7	36	-
Investimentos	8	<u>57.982.769</u>	<u>38.143.438</u>
Total ativo não circulante		<u><u>57.982.805</u></u>	<u><u>38.183.438</u></u>
Total do Ativo		<u><u>58.348.775</u></u>	<u><u>38.428.900</u></u>
Passivo			
Passivo circulante			
Fornecedores	9	3.000	1.522
Impostos a recolher	10	<u>7.219</u>	<u>30.044</u>
Total passivo circulante		<u><u>10.219</u></u>	<u><u>31.566</u></u>
Patrimônio Líquido	11		
Capital social		60.680.050	39.080.050
Prejuízos acumulados		<u>(2.341.494)</u>	<u>(682.716)</u>
		<u><u>58.338.556</u></u>	<u><u>38.397.334</u></u>
Total do Passivo		<u><u>58.348.775</u></u>	<u><u>38.428.900</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TCB 2 Participação 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
(-) Despesas			
Serviços de terceiros	12	(227.793)	(400.654)
Despesas tributárias		(2.181)	(442)
Equivalência patrimonial	8	<u>(1.476.110)</u>	<u>(327.735)</u>
		<u>(1.706.085)</u>	<u>(728.831)</u>
Resultado financeiro líquido	13		
Receitas financeiras		65.562	60.780
Despesas financeiras		<u>(2.521)</u>	<u>-</u>
		<u>63.041</u>	<u>60.780</u>
Resultado antes do i.r.		<u>(1.643.043)</u>	<u>(668.051)</u>
IRPJ e CSLL		(15.735)	(14.665)
Resultado do exercício		<u>(1.658.778)</u>	<u>(682.716)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TCB 2 Participação S.A.

Demonstrações 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)

	Nota	2022	2021
Prejuízo líquido do exercício		(1.658.778)	(682.716)
Outros resultados abrangentes		-	-
Total do Resultado abrangente do Período		<u>(1.658.778)</u>	<u>(682.716)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TCB 2 Participação S.A.

Demonstrações 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	Prejuízo do Exercício	Total
Constituição em 31 de maio de 2021		-	-	-
Aumento de capital	11	39.080.050	-	39.080.050
Prejuízo do exercício		-	(682.716)	(682.716)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>39.080.050</u>	<u>(682.716)</u>	<u>38.397.334</u>
Prejuízo do exercício		-	(1.658.778)	(1.658.778)
Aumento de capital	11	21.600.000	-	21.600.000
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>60.680.050</u>	<u>(2.341.494)</u>	<u>58.338.556</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TCB 2 Participação 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)

	Nota	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado dos exercícios antes dos impostos		(1.643.043)	(668.051)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas (utilizadas) pelas atividades operacionais:			
Resultado de equivalência patrimonial		(1.476.110)	(327.735)
Variações em:			
Impostos a Recuperar		(5.546)	(4.448)
Adiantamentos		20	(250)
Impostos e Contribuições a Recolher		(38.560)	15.379
Contas a pagar		1.478	1.522
		<u>(3.161.761)</u>	<u>(983.583)</u>
Caixa gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais			
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Investimentos		<u>(18.323.257)</u>	<u>(37.855.703)</u>
Fluxo de caixa (utilizado nas) proveniente das atividades de investimento		<u>(18.323.257)</u>	<u>(37.855.703)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas		<u>21.600.000</u>	<u>39.080.050</u>
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades de financiamento		<u>21.600.000</u>	<u>39.080.050</u>
Aumento/ Redução dos caixas e equivalentes de caixa em 31 de dezembro		<u>114.982</u>	<u>240.764</u>
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do período		240.764	-
No final do período		<u>355.746</u>	<u>240.764</u>
Aumento/ Redução dos caixas e equivalentes de caixa em 31 de dezembro		<u>(114.982)</u>	<u>240.764</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em Reais)

1 Contexto Operacional

A TCB 2 Participações S.A. (“Companhia” ou “TCB2”) 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, Brasil, 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.

Atualmente, a Companhia possui participação nas seguintes entidades:

- SK Franca Empreendimentos Imobiliários S.A., com sede na Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 456, 12º andar, conjunto 1202 – parte, Cidade e Estado de São Paulo, que tem por objetivo o desenvolvimento de empreendimento residencial cujo pré-lançamento ocorreu em dezembro de 2022, unidades estão sendo comercializadas, e tem expectativa de início das obras em fevereiro de 2024;
- SK Demostenes Empreendimentos Imobiliários S.A., com sede na Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 456, 12º andar, conjunto 1202, Cidade e Estado de São Paulo, que tem como objetivo o desenvolvimento de empreendimento residencial cujas obras iniciaram em agosto de 2022, e unidades estão sendo comercializadas; e
- SK Loefgreen Empreendimentos Imobiliários S.A., com sede na Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 456, 12º andar, conjunto 1202 – parte, Cidade e Estado de São Paulo, que tem como objetivo o desenvolvimento de empreendimento residencial, cujo lançamento ocorreu em junho de 2022, e unidades estão sendo comercializadas.

Todas as entidades são, de forma indireta, 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 relação das entidades investidas pela Companhia:

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

3 Base de preparação das demonstrações financeiras

a. Declaração de conformidade com relação às normas do CPC

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil que englobam a legislação societária, os Pronunciamentos, as Interpretações e as Orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos 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 24 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 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.

O ágio 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.

(i) Data efetiva	(ii) Novas normas ou alterações
(iii)	(iv)
	(vi) Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 e CPC 23)
(v) 1º de janeiro de 2023	(vii) Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26)
	(viii) Definição de estimativa contábil (Alterações ao CPC 23)
	(ix) Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (Alterações ao CPC 32)

5 Caixa e equivalentes de caixa

	2022	2021
Caixa/Fundo Fixo	50	50
Aplicações financeiras (b)	355.696	240.714
	355.746	240.764

	Movimentação 2022	Movimentação 2021
Aplicações/Resgates	306.152	193.577
IRRF	(12.983)	(13.643)
IOF	(2.518)	-
Rendimentos	65.046	60.780
Saldo em 31 de dezembro	355.696	240.714

6 Impostos a recuperar

A Companhia possui créditos fiscais que estão contabilizados no ativo circulante de acordo com a expectativa de sua realização, conforme demonstrado abaixo:

	2022	2021
IRPJ - SALDO NEGATIVO - 2021	4.964	4.448
IRPJ - SALDO NEGATIVO - 2022	4.848	-
CSLL A COMPENSAR	182	-
Total	9.993	4.448

7 Partes Relacionadas

Em 05 de maio de 2022 foi celebrado um Instrumento de AFAC entre a TCB 2 e SK Franca no valor total de R\$ 1.086.983.

Foram feitas as transferências totais de R\$ 1.087.019, em 05 de maio, 13 de junho e 06 de julho, tendo assim uma diferença de R\$ 36,00 entre o valor de AFAC celebrado. Essa diferença foi tratada tanto pela SK Franca, quanto pela TCB 2, como operação entre partes relacionadas.

SK Franca Empreendimentos Imobiliários Ltda	36
Saldo em 31 de dezembro de 2022	36

8 Investimento

Em novembro de 2021, a TCB 2 adquiriu da SK Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda., o correspondente a 50% das ações da SK Franca Empreendimentos Imobiliários S.A. e 50% das ações da SK Demostenes Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em maio de 2022, foram adquiridas 35% das ações da SK Loefgreen Empreendimentos Imobiliários S.A. Todas investidas com sede na Cidade de São Paulo.

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

2022					
Controlada em Conjunto	Participação direta (%)	Resultado exercício	Patrimônio líquido	Equivalência Patrimonial	Investimento
SK Franca Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	(1.056.143)	50.927.601	(528.072)	25.463.801
SK Demostenes Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	437.544	23.782.735	218.772	11.891.367
SK Loefgreen Empreendimentos Imobiliários S.A.	35,00%	(3.944.450)	45.017.326	(1.166.810)	15.756.064
Ágio - SK Franca		-	-	-	1.250.028
Ágio - SK Demostenes		-	-	-	1.717.109
Ágio - SK Loefgreen		-	-	-	1.904.400
		(4.563.049)	119.727.662	(1.476.110)	57.982.769

2021					
Controlada em Conjunto	Participação direta (%)	Resultado exercício	Patrimônio líquido	Equivalência Patrimonial	Investimento
SK Franca Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,	(11.075)	43.887.412	(5.538)	21.943.700
SK Demostenes Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,	(644.395)	26.545.190	(322.198)	13.272.590
Ágio - SK Franca		-	-	-	1.250.028
Ágio - SK Demostenes		-	-	-	1.717.109
		(655.470)	70.432.602	(327.735)	38.183.430

Ágio

O valor pago pelas participações foi superior ao valor do patrimônio líquido, gerando um excedente de R\$ 4.871.537.

9 Fornecedores

Referem-se às prestações de serviços abaixo:

	2022	2021
RSM Brasil BPO SS.	3.000	-
PLBRASIL	-	1.522
Total	3.000	1.522

10 Impostos a recolher

	2022	2021
IRPJ	1.143	-
CSLL	1.725	5.470
IRRF s/ prestação de Serviços PJ	1.078	5.994
CSRF s/ prestação de Serviços PJ	3.017	18.580
PIS Lei 10.833	46	-
COFINS Lei 10.833	210	-
	7.219	30.044

11 Patrimônio Líquido

Capital Social

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui no seu Capital Social 60.680.050 ações, totalmente integralizadas no valor de R\$ 60.680.050.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía no seu Capital Social 39.080.050 ações, totalmente integralizadas no valor de R\$ 39.080.050.

O FIP detém 100% das ações.

Sócio	Participação (%)	Total das ações
Fundo de Investimento em Participações SPX SYN Desenvolvimento I - Multiestratégia	100	60.680.050
Descrição		Valor (R\$)
Transferência de Capital Social Subscrito realizada em 01 de outubro de 2021.		500
Aumento de Capital Social Subscrito em 10 de novembro de 2021.		38.499.550
Aumento de Capital Social Subscrito em 30 de dezembro de 2021.		580.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 04 de fevereiro de 2022.		840.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 05 de maio de 2022.		18.610.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 15 de junho de 2022.		1.250.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 07 de julho de 2022.		750.000
Aumento de Capital Social Subscrito em 04 de novembro de 2022.		<u>150.000</u>
Saldo a integralizar em 31 de dezembro de 2022.		<u><u>-</u></u>

Reserva Legal

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

Em 2022 e 2021 não houve a constituição devido ao prejuízo do exercício.

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 de acionistas.

Em 2022 e 2021 não houve a constituição devido ao prejuízo do exercício.

12 Serviços de terceiros

Valores segregados dentro dos seguintes grupos de despesa:

	2022	2021
Serviços Contábeis	49.446	-
Serviços Advocatícios	-	399.574
Serviços de Certificação Digital	250	-
Serviços de Publicidade E Propaganda	9.700	-
Serviços de Assessoria E Consultoria	140.333	1.080
Serviços de Motoboy	85	-
Serviços de Engenharia	<u>27.980</u>	<u>-</u>
	<u>227.793</u>	<u>400.654</u>

13 Receitas financeiras e despesas financeiras

Rendimentos referentes às aplicações em Debêntures e tesouro Selic e atualização monetária sobre saldo negativo de IRPJ 2021.

	2022	2021
Rendimentos de Aplicações	65.046	60.780
Atualização Monetária	516	-
	65.562	60.780

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

	2022	2021
Juros e multas pagas	2	-
IOF	2.518	-
	2.521	-

14 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.

15 Instrumentos Financeiros e gerenciamento de riscos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração destes ativos e passivos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos, visando à liquidez, rentabilidade e segurança.

Em 31 de dezembro de 2022, os instrumentos financeiros são os seguintes:

	2022	2021	Classificação
Ativos			
Caixa e equivalente de caixa	355.746	240.764	Valor justo por meio do resultado
Passivos			
Fornecedores	3.000	1.522	Custo amortizado

Em 31 de dezembro de 2022, 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.

Riscos de mercado

São possíveis mudanças nos preços do mercado que podem afetar os fluxos de caixas futuros e/ ou o valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia. Os riscos do mercado são:

- (a) Risco de moeda;
- (b) Riscos de taxa de juros;
- (c) Risco de liquidez.

Risco de moeda

É o risco em que mudanças nas taxas de câmbio da moeda estrangeira afetam os instrumentos financeiros da Companhia. A Companhia não está exposta a este risco tendo em vista não possuir atualmente operações em moeda estrangeira.

Riscos da taxa de juros

É o risco de o valor justo do instrumento financeiro oscilar devido às mudanças da taxa de juros do mercado. O risco de taxa de juros da Companhia decorre de parte das aplicações financeiras que são pós-fixadas

Riscos de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia encontre dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro.

Todas as operações da Companhia são realizadas com bancos de reconhecida liquidez, o que minimiza seus riscos.

A Companhia busca manter o nível de seu 'Caixa e equivalentes de caixa' em um montante superior às saídas de caixa para liquidação de passivos financeiros conforme expectativa das obrigações.

16 Remuneração dos administradores

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

17 Coberturas de seguros

A Companhia e suas controladas 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, possuindo programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com seu porte e operações.

A SK Loefgreen Empreendimentos Imobiliários S.A. possui seguro de responsabilidade civil no valor de R\$ 109.244.761.

A SK Demóstenes Empreendimentos Imobiliários S.A. possui seguro de responsabilidade civil no valor de R\$ 67.411.000.

18 Eventos subsequentes

Em 23 de janeiro de 2023, 20 de março de 2023, 18 de abril de 2023 e 01 de junho de 2023, foram aprovados aumentos de capital da Companhia, passando o capital social para R\$64.205.050, dividido em 67.730.050 ações ordinárias.