

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	19
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	20
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	77
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	118
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	120
--	-----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	121
---	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	122
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	123
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	152.644
Preferenciais	0
Total	152.644
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	3.194.804	2.983.673
1.01	Ativo Circulante	473.882	301.027
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	169.400	40.032
1.01.01.01	Caixa e Bancos	139	211
1.01.01.02	Aplicações financeiras	169.261	39.821
1.01.02	Aplicações Financeiras	293.193	248.393
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	293.193	248.393
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	281.193	248.393
1.01.02.01.03	Instrumentos Financeiros Derivativos	12.000	0
1.01.03	Contas a Receber	169	156
1.01.03.01	Clientes	169	156
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.520	6.322
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.520	6.322
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	5.520	6.322
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	5.600	6.124
1.01.08.03	Outros	5.600	6.124
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	4.961	5.497
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	639	627
1.02	Ativo Não Circulante	2.720.922	2.682.646
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	49.152	43.770
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	160	159
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	160	159
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	48.992	43.611
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	48.992	43.611
1.02.02	Investimentos	2.664.739	2.632.261
1.02.02.01	Participações Societárias	2.664.739	2.632.261
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.651.589	2.621.511
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	13.150	10.750
1.02.03	Imobilizado	5.805	5.687
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.805	5.687
1.02.04	Intangível	1.226	928
1.02.04.01	Intangíveis	1.226	928
1.02.04.01.02	Softwares	1.226	928

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	3.194.804	2.983.673
2.01	Passivo Circulante	235.442	154.790
2.01.02	Fornecedores	690	1.315
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	690	1.315
2.01.03	Obrigações Fiscais	352	244
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	351	224
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	60	32
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	291	192
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1	20
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	207.599	110.941
2.01.04.02	Debêntures	207.599	110.941
2.01.05	Outras Obrigações	26.801	42.290
2.01.05.02	Outros	26.801	42.290
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	5	12.046
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	26.796	30.244
2.02	Passivo Não Circulante	1.307.698	1.201.236
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.303.229	1.196.251
2.02.01.02	Debêntures	1.303.229	1.196.251
2.02.02	Outras Obrigações	4.469	4.282
2.02.02.02	Outros	4.469	4.282
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	4.469	4.282
2.02.04	Provisões	0	703
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	703
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	0	703
2.03	Patrimônio Líquido	1.651.664	1.627.647
2.03.01	Capital Social Realizado	1.432.056	1.632.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.463.313	1.663.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	18.887	-181.113
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.887	-181.113
2.03.04	Reservas de Lucros	177.439	126.046
2.03.04.01	Reserva Legal	50.400	50.400
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	127.039	75.646
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	23.282	50.658

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	27	2.255	810	1.779
3.03	Resultado Bruto	27	2.255	810	1.779
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	37.116	93.003	42.004	89.641
3.04.01	Despesas com Vendas	-186	-672	-450	-1.124
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.375	-15.392	-6.142	-15.981
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-4.565	-13.187	-2.885	-9.340
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-819	-4.557	-996	-4.047
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-991	2.352	-2.261	-2.594
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-158	-277	720	-4.418
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	-158	-277	720	-4.418
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	43.835	109.344	47.876	111.164
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	37.143	95.258	42.814	91.420
3.06	Resultado Financeiro	-28.116	-71.976	-16.111	-47.391
3.06.01	Receitas Financeiras	6.079	11.593	2.767	11.153
3.06.02	Despesas Financeiras	-34.195	-83.569	-18.878	-58.544
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9.027	23.282	26.703	44.029
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	0	-21
3.08.01	Corrente	0	0	0	-21
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	9.027	23.282	26.703	44.008
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	9.027	23.282	26.703	44.008
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,05914	0,15252	0,22361	0,27751
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,05914	0,15252	0,22361	0,27751

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	9.027	23.282	26.703	44.008
4.02	Outros Resultados Abrangentes	1.411	735	-607	2.981
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	1.411	735	-607	2.981
4.03	Resultado Abrangente do Período	10.438	24.017	26.096	46.989

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	36.277	18.276
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-3.797	-9.852
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	23.282	44.029
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	479	648
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-109.344	-111.163
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	78.362	53.612
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	1.372	1.112
6.01.01.09	Amortizações	-482	-482
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-703	-845
6.01.01.11	Juros capitalizado	3.237	3.237
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-19.888	-2.877
6.01.02.01	Contas a receber	-13	7.334
6.01.02.02	Impostos a compensar	-4.579	-1.671
6.01.02.03	Dividendos a receber	536	1.819
6.01.02.06	Demais ativos	-12	3.330
6.01.02.07	Fornecedores	-625	-238
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	108	-1.176
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-3.261	-4.453
6.01.02.10	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-1	-30
6.01.02.19	Dividendos a pagar	-12.041	-7.792
6.01.03	Outros	59.962	31.005
6.01.03.01	Juros pagos	-38.393	-44.318
6.01.03.02	Dividendos recebidos	98.355	75.323
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-69.939	89.862
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários e derivativos	-44.800	165.150
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	-895	140
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-24.244	-75.428
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	163.030	-262.065
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	300.000	0
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	-2.556	0
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-135.149	-104.738
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	735	2.981
6.03.06	Gastos com emissão de Ações	0	-992
6.03.07	Ações em tesouraria	0	-159.316
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	129.368	-153.927
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	40.032	296.021
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	169.400	142.094

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-200.000	0	0	0	0	-200.000
5.04.01	Aumentos de Capital	-200.000	0	0	0	0	-200.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	200.000	0	23.282	735	224.017
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	200.000	0	23.282	735	224.017
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	735	735
5.05.02.08	Retenção de lucro	0	0	0	23.282	0	23.282
5.05.02.09	Constituição de Reserva de capital	0	200.000	0	0	0	200.000
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	50.400	137.976	12.345	1.651.664

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.633.048	0	47.868	213.595	9.517	1.904.028
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.633.048	0	47.868	213.595	9.517	1.904.028
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-992	-66.528	-92.788	0	0	-160.308
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-992	0	0	0	0	-992
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-159.316	0	0	0	-159.316
5.04.09	Cancelamento de ações em tesouraria	0	92.788	-92.788	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	44.008	2.981	46.989
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	44.008	0	44.008
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	2.981	2.981
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	2.981	2.981
5.07	Saldos Finais	1.632.056	-66.528	-44.920	257.603	12.498	1.790.709

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	2.395	1.899
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.395	1.899
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.945	-5.018
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.653	-4.315
7.02.04	Outros	-1.292	-703
7.03	Valor Adicionado Bruto	-5.550	-3.119
7.04	Retenções	-1.502	-1.130
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.502	-1.130
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.052	-4.249
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	121.845	119.226
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	109.344	111.164
7.06.02	Receitas Financeiras	11.593	11.153
7.06.03	Outros	908	-3.091
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	114.793	114.977
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	114.793	114.977
7.08.01	Pessoal	7.746	12.229
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.433	8.613
7.08.01.02	Benefícios	-1.687	3.351
7.08.01.04	Outros	0	265
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	233	264
7.08.02.01	Federais	51	106
7.08.02.03	Municipais	182	158
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	83.532	58.476
7.08.03.01	Juros	81.746	56.973
7.08.03.03	Outras	1.786	1.503
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	23.282	44.008
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	23.282	44.008

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	5.130.063	4.924.971
1.01	Ativo Circulante	1.254.080	534.279
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	338.690	156.076
1.01.01.01	Caixa e Bancos	23.487	29.182
1.01.01.02	Aplicações financeiras	315.203	126.894
1.01.02	Aplicações Financeiras	294.163	260.141
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	294.163	260.141
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	282.163	260.141
1.01.02.01.03	Instrumentos Financeiros Derivativos	12.000	0
1.01.03	Contas a Receber	95.331	88.302
1.01.03.01	Clientes	95.331	88.302
1.01.04	Estoques	944	944
1.01.04.01	Estoques	944	944
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.946	8.537
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.946	8.537
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	7.946	8.537
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	517.006	20.279
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	495.353	0
1.01.08.03	Outros	21.653	20.279
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	2	3.506
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	19.663	14.785
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	1.988	1.988
1.02	Ativo Não Circulante	3.875.983	4.390.692
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	212.056	185.562
1.02.01.04	Contas a Receber	69.766	55.092
1.02.01.04.01	Clientes	69.766	55.092
1.02.01.05	Estoques	42.618	42.618
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	885	888
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	885	888
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	98.787	86.964
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	50.401	45.079
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	3.389	176
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	44.997	41.709
1.02.02	Investimentos	3.650.833	4.193.158
1.02.02.01	Participações Societárias	233.505	231.583
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	220.355	220.833
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	13.150	10.750
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.417.328	3.961.575
1.02.03	Imobilizado	6.386	7.899
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.386	7.899
1.02.04	Intangível	6.708	4.073
1.02.04.01	Intangíveis	6.708	4.073
1.02.04.01.02	Softwares	6.708	4.073

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	5.130.063	4.924.971
2.01	Passivo Circulante	288.411	208.034
2.01.02	Fornecedores	11.853	10.809
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.853	10.809
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.850	11.818
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.456	11.342
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	9.165	8.486
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	167	43
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.684	1.579
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	304	975
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	136	259
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	394	476
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	228.741	131.546
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	7.290	6.877
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	7.290	6.877
2.01.04.02	Debêntures	221.451	124.669
2.01.05	Outras Obrigações	35.967	53.861
2.01.05.02	Outros	35.967	53.861
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	5	12.046
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	2.639	155
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	29.172	37.231
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	4.151	4.429
2.02	Passivo Não Circulante	1.865.813	1.776.694
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.450.781	1.359.313
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	76.127	81.431
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	76.127	81.431
2.02.01.02	Debêntures	1.374.654	1.277.882
2.02.02	Outras Obrigações	406.574	406.078
2.02.02.02	Outros	406.574	406.078
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	396.118	395.925
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	4.467	4.282
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	5.989	5.871
2.02.03	Tributos Diferidos	1.446	1.540
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.446	1.540
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	1.446	1.540
2.02.04	Provisões	7.012	9.763
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.012	9.763
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	7.012	9.763
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.975.839	2.940.243
2.03.01	Capital Social Realizado	1.432.056	1.632.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.463.313	1.663.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	18.887	-181.113
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.887	-181.113
2.03.04	Reservas de Lucros	113.474	48.713
2.03.04.01	Reserva Legal	50.400	50.400

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	63.074	-1.687
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	87.247	127.991
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.324.175	1.312.596

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	124.620	355.860	140.270	363.229
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-47.511	-136.831	-42.366	-127.500
3.03	Resultado Bruto	77.109	219.029	97.904	235.729
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.161	-21.884	-18.098	-52.735
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.626	-8.336	-8.346	-25.334
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.828	-20.085	-9.404	-24.850
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-2.245	-17.370	-5.361	-16.506
3.04.02.02	Remuneração da administração	-1.002	-5.348	-1.179	-4.678
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.581	2.633	-2.864	-3.666
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.438	5.243	1.084	-2.685
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	4.438	5.243	1.084	-2.685
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.855	1.294	-1.432	134
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	75.948	197.145	79.806	182.994
3.06	Resultado Financeiro	-34.994	-84.915	-19.736	-60.887
3.06.01	Receitas Financeiras	8.725	19.692	4.425	18.764
3.06.02	Despesas Financeiras	-43.719	-104.607	-24.161	-79.651
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	40.954	112.230	60.070	122.107
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.940	-24.983	-8.042	-23.878
3.08.01	Corrente	-8.926	-25.039	-8.052	-23.920
3.08.02	Diferido	-14	56	10	42
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	32.014	87.247	52.028	98.229
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	32.014	87.247	52.028	98.229
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	9.027	23.282	26.703	44.008
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	22.987	63.965	25.325	54.221
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,05914	0,15252	0,22361	0,27751
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.99.02.01	ON	0,05914	0,15252	0,22361	0,27751

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	32.014	87.247	76.932	98.229
4.02	Outros Resultados Abrangentes	1.411	735	2.881	2.981
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	1.411	735	2.881	2.981
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	33.425	87.982	79.813	101.210
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	10.438	24.017	37.897	46.989
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	22.987	63.965	41.916	54.221

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-361.058	80.711
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	250.296	252.454
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	112.230	122.107
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	1.390	1.008
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	50.551	48.059
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	1.676	1.442
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	86.759	62.684
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	-4.286	12.965
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	2.784	1.828
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-2.751	-742
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-1.294	-134
6.01.01.16	Juros Capitalizados	3.237	3.237
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-541.955	-81.086
6.01.02.01	Contas a receber	-17.417	-37.615
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-4.731	14.731
6.01.02.04	Dividendos a receber	3.504	-1.854
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-3.213	0
6.01.02.07	Demais ativos	-8.166	-5.021
6.01.02.08	Fornecedores	1.044	-5.317
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	193	795
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-227	-1.458
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	2.484	120
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-160	-3.399
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-7.875	-34.557
6.01.02.15	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	3	328
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	0	-47
6.01.02.19	Dividendos a pagar	-12.041	-7.792
6.01.02.20	Ativos disponíveis para venda	-495.353	0
6.01.03	Outros	-69.399	-90.657
6.01.03.01	Juros pagos	-46.687	-53.395
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-24.818	-39.656
6.01.03.03	Dividendos recebidos	2.106	2.394
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	448.407	120.693
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários e derivativos	-34.022	175.664
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-2.512	-1.356
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	487.755	-51.599
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-2.814	-2.016
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	95.265	-305.905
6.03.01	Captção de empréstimos e debêntures	300.000	0
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	-2.556	0
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-150.528	-119.720
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	-52.386	-28.858
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	735	2.981

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.03.07	Gastos com emissão de Ações	0	-992
6.03.08	Ações em tesouraria	0	-159.316
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	182.614	-104.501
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	156.076	401.301
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	338.690	296.800

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647	1.312.596	2.940.243
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647	1.312.596	2.940.243
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-200.000	0	0	0	0	-200.000	-52.386	-252.386
5.04.01	Aumentos de Capital	-200.000	0	0	0	0	-200.000	0	-200.000
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-52.386	-52.386
5.05	Resultado Abrangente Total	0	200.000	0	23.282	735	224.017	63.965	287.982
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	0	0	0	63.965	63.965
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	200.000	0	23.282	735	224.017	0	224.017
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	735	735	0	735
5.05.02.08	Retenção de lucro	0	0	0	23.282	0	23.282	0	23.282
5.05.02.09	Constituição de Reserva de capital	0	200.000	0	0	0	200.000	0	200.000
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	50.400	137.976	12.345	1.651.664	1.324.175	2.975.839

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.633.048	0	47.868	213.595	9.517	1.904.028	1.258.770	3.162.798
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.633.048	0	47.868	213.595	9.517	1.904.028	1.258.770	3.162.798
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-992	-66.528	-92.788	0	0	-160.308	-28.858	-189.166
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-992	0	0	0	0	-992	0	-992
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-159.316	0	0	0	-159.316	0	-159.316
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-28.858	-28.858
5.04.09	Cancelamento de ações em tesouraria	0	92.788	-92.788	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	44.008	2.981	46.989	54.221	101.210
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	44.008	0	44.008	54.221	98.229
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	2.981	2.981	0	2.981
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	2.981	2.981	0	2.981
5.07	Saldos Finais	1.632.056	-66.528	-44.920	257.603	12.498	1.790.709	1.284.133	3.074.842

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	369.131	376.929
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	369.131	376.929
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-88.942	-100.392
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-76.649	-70.912
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.771	-8.134
7.02.04	Outros	-1.522	-21.346
7.03	Valor Adicionado Bruto	280.189	276.537
7.04	Retenções	-54.367	-51.818
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-54.367	-51.818
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	225.822	224.719
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	24.712	16.858
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.294	134
7.06.02	Receitas Financeiras	19.692	18.764
7.06.03	Outros	3.726	-2.040
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	250.534	241.577
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	250.534	241.577
7.08.01	Pessoal	20.367	26.059
7.08.01.01	Remuneração Direta	17.710	15.106
7.08.01.02	Benefícios	-1.184	4.861
7.08.01.04	Outros	3.841	6.092
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	38.372	37.783
7.08.02.01	Federais	35.664	35.279
7.08.02.03	Municipais	2.708	2.504
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	104.548	79.506
7.08.03.01	Juros	87.028	64.120
7.08.03.03	Outras	17.520	15.386
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	87.247	98.229
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	23.282	44.008
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	63.965	54.221

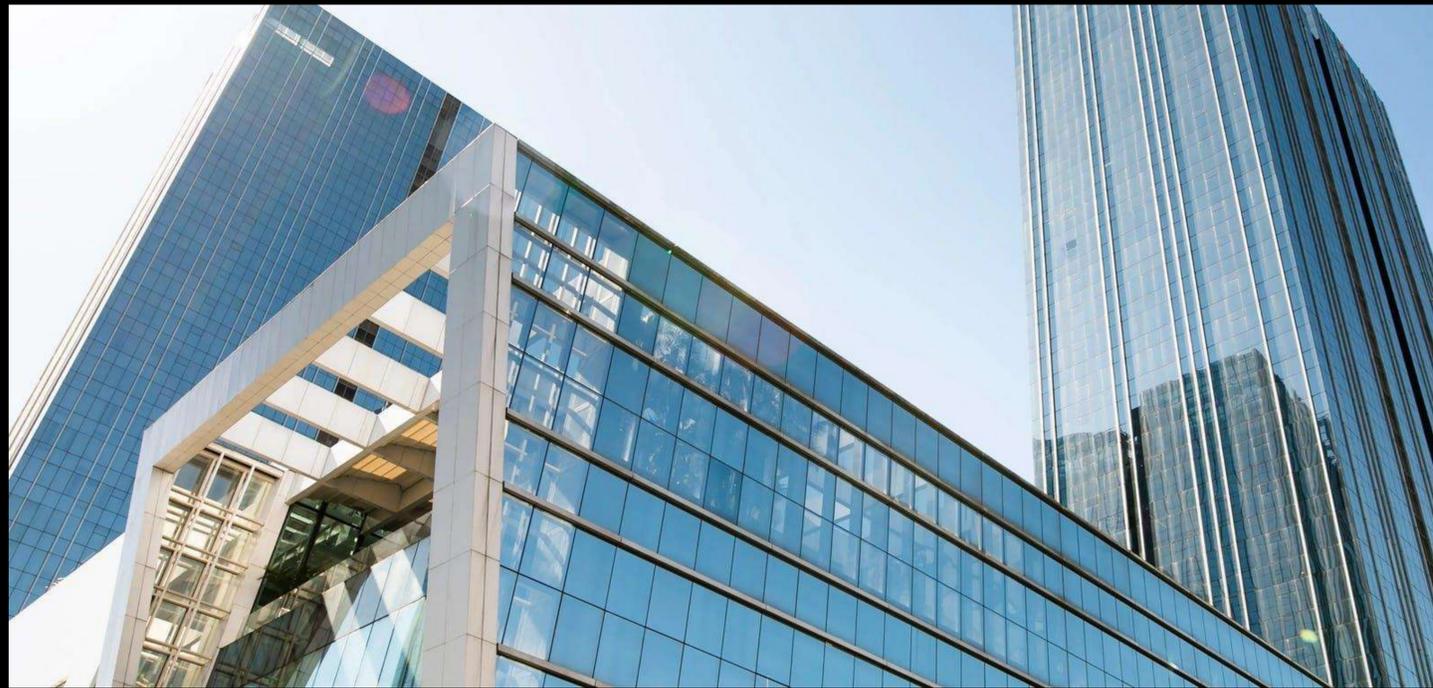
RELATÓRIO DE RESULTADOS 3T21

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Teleconferência em Português
(Tradução Simultânea para o Inglês)
Horário: 15h00 Brasília | 14h00 NY
Data: 12/11/2021

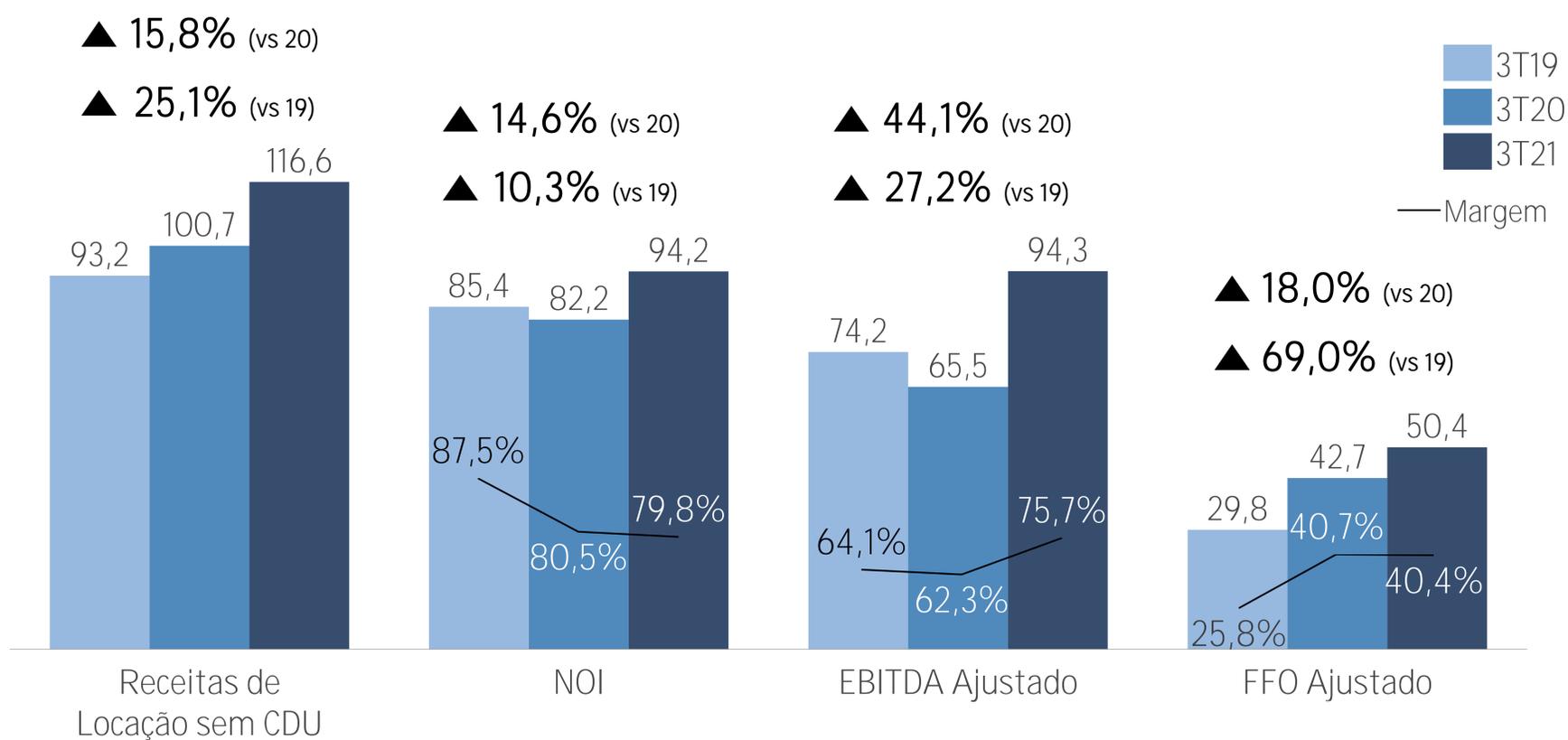
Link de acesso à Conferência: [Clique aqui](#)
Tel. de Conexão Brasil: +55 (11) 4632 2237
NY: +1 (646) 558 8656





DESTAQUES (IFRS)

A SYN Prop e Tech S.A. (“SYN” ou “Companhia”), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2021. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e respectivas Notas, publicadas pela Companhia nesta data.



DESTAQUES

1

RECEITAS DE LOCAÇÃO CRESCEM 15,8% SOBRE 3T20 E 25,1% SOBRE 3T19, ATINGINDO R\$ 116,6 MM

2

EBITDA AJUSTADO DE R\$ 94,3 MM NO 3T21, 44,1% MAIOR QUE O 3T20 E 27,2% ACIMA DO 3T19

SUMÁRIO INDICADORES

02



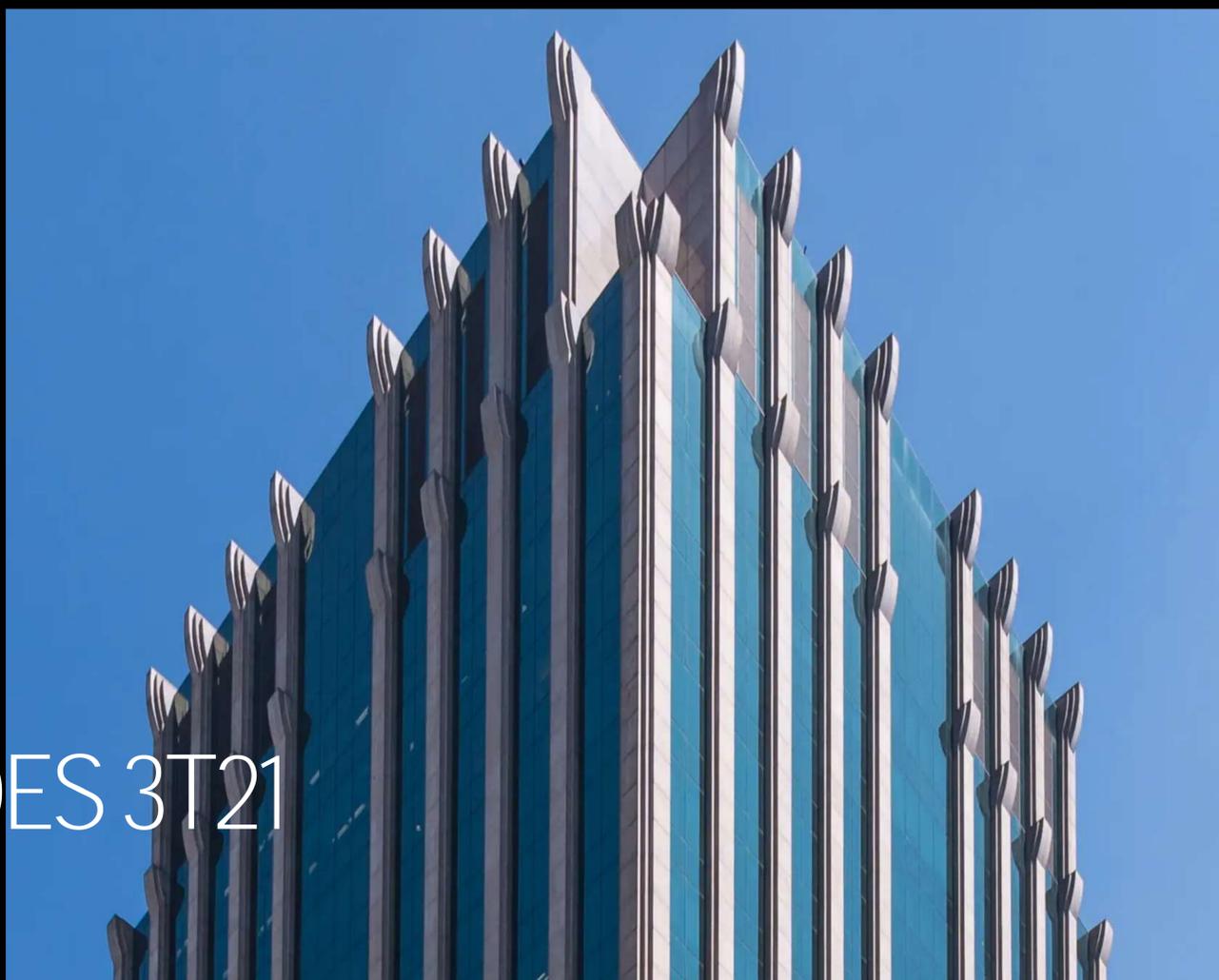
INDICADORES FINANCEIROS

IFRS R\$ milhões	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Receitas Recorrentes	124,6	140,3	-11,2%	355,9	363,2	-2,0%
EBITDA Ajustado	94,3	65,5	44,1%	253,7	222,8	13,9%
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>82,8%</i>	<i>64,0%</i>	18,8 pp.	<i>76,9%</i>	<i>73,3%</i>	3,6 pp.
NOI	94,2	82,2	14,6%	272,8	257,3	6,0%
<i>Margem NOI (ex CDU)</i>	<i>79,8%</i>	<i>80,5%</i>	-0,7 pp.	<i>78,1%</i>	<i>83,0%</i>	-4,9 pp.
FFO Ajustado	50,4	42,7	18,0%	143,8	139,1	3,4%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>40,4%</i>	<i>40,7%</i>	-0,2 pp.	<i>40,4%</i>	<i>42,4%</i>	-2,0 pp.
Lucro/Prejuízo do Período	32,0	52,0	-38,5%	87,2	98,2	-11,2%
<i>Margem Líquida</i>	<i>25,7%</i>	<i>37,1%</i>	-11,4 pp.	<i>24,5%</i>	<i>27,0%</i>	-2,5 pp.

INDICADORES OPERACIONAIS

	3T21	3T20	3T21 x 3T20
Ocupação Física (portfólio SYN)	83,6%	88,0%	-4,3 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN)	89,5%	90,5%	-1,0 pp.
Portfólio Próprio (mil m ²)	251,7	246,6	2,1%
Portfólio Sob Gestão (mil m ²)	396,9	454,7	-12,7%

REALIZAÇÕES 3T21



NOVAS LOCAÇÕES

No 3T21, a SYN atingiu a marca de 100% da taxa de ocupação dos edifícios corporativos Faria Lima Financial Center e Torre JK D, ambos empreendimentos Triple A, restando áreas vagas somente no CEO (RJ), Torre JK E e JK 1455, correspondentes a 3,3% da área total dos Triple A. Vale destacar que, no 3T21, a SYN atingiu o menor nível de vacância física nos edifícios Triple A desde março de 2020.

NOVO TICKER B3

Em 13 de setembro de 2021 as ações ordinárias de emissão da Companhia passaram a ser negociadas na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), sob novo código de negociação (ticker) **SYNE3**. A alteração ocorreu em decorrência da mudança de marca comunicada ao mercado em 15 de junho de 2021 e da alteração da denominação social da Companhia, aprovada em Assembleia Geral Extraordinária em 9 de agosto de 2021. Vale ressaltar, também, que o novo código **SYNE3** substituiu o antigo código **CCPR3** e o nome do pregão da Companhia passou a ser **SYN PROP TEC**.

ÍNDICE SMLL

Em setembro de 2021 as ações ordinárias de emissão da Companhia passaram a compor o Índice Small Cap da B3, o SMLL B3.

EVENTOS SUBSEQUENTES

TRANSAÇÃO TRIPLE A

Em 20 de outubro de 2021, a SYN celebrou um MOU vinculante para a transferência da totalidade da participação da Companhia em quatro edifícios Triple A (FL Financial Center, Faria Lima Square, JK 1455 e Miss Silvia Morizono), totalizando 49.339 m² de área BOMA, pelo valor inicial de R\$ 1,779 bilhão, a ser pago à vista no fechamento da Transação.

TRANSAÇÃO JKFC

Em 21 de outubro de 2021, a SYN anunciou a venda de 10 salas comerciais e respectivas vagas de garagem do Edifício JK Financial Center, totalizando 4.863,70 m² de área BOMA, sendo 66,57% pertencentes à Companhia, pelo preço certo e determinado de R\$124,1 milhões (R\$ 82,6 milhões correspondentes à participação da SYN).

RELATÓRIO ESG

Em 3 de novembro a SYN divulgou o seu primeiro relatório ESG. O tema que está cada vez mais no radar de investidores e demais *stakeholders* nacionais e internacionais e que, como mostra o relatório, já faz parte há muito tempo do “jeito SYN de ser”. O Relatório ESG encontra-se neste [link](#).



04



IMPACTO COVID

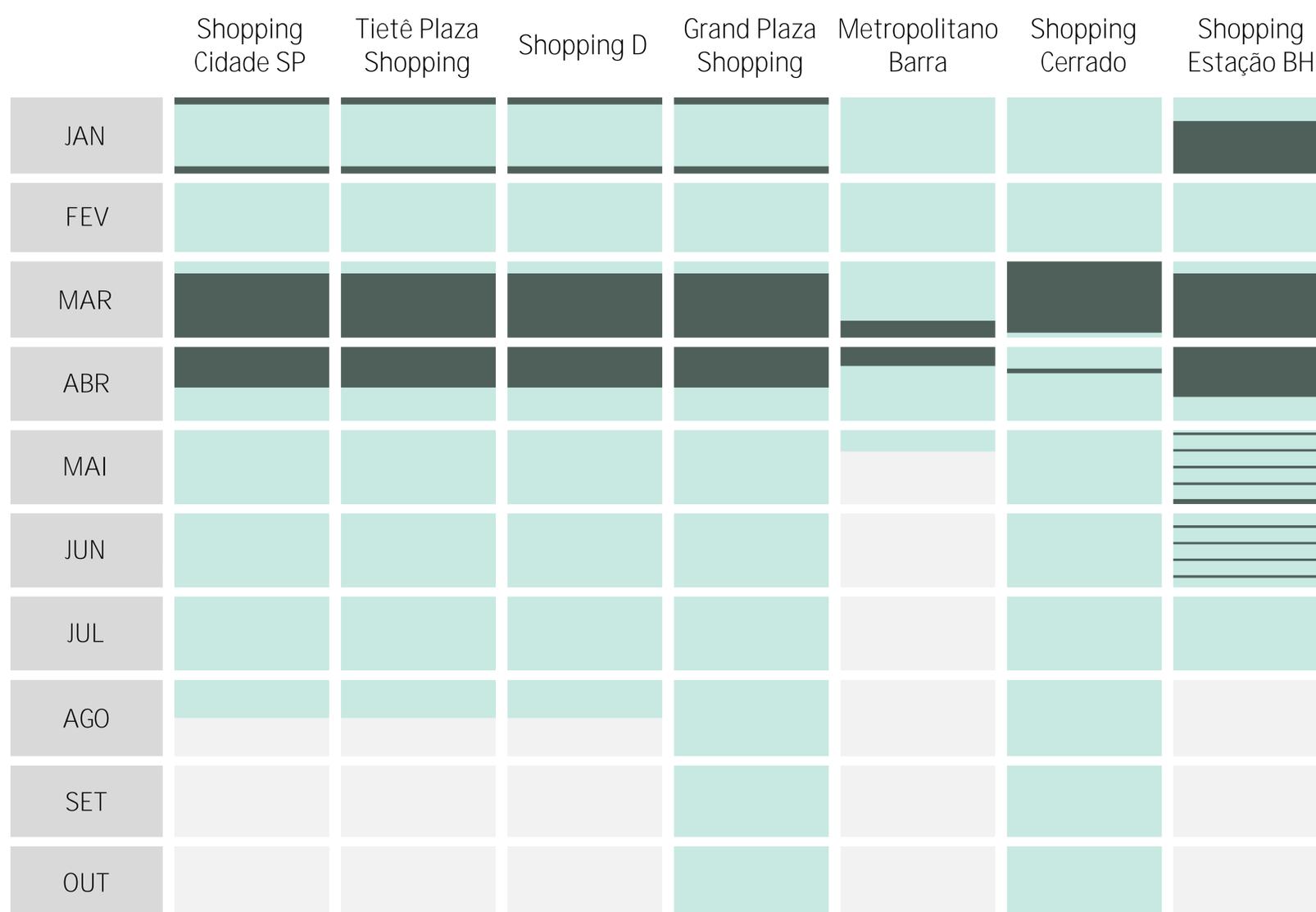
HISTÓRICO DE RESTRIÇÕES

A retomada das atividades do comércio iniciou em junho de 2020, após as interrupções do início da pandemia de COVID-19 em março do mesmo ano. No final do mês de dezembro de 2020, os shoppings do Estado de São Paulo foram submetidos a novas restrições que impediram o seu funcionamento por alguns finais de semana, estendendo-se ao longo de janeiro com reduções do horário de funcionamento. Em janeiro de 2021, o Shopping Estação BH teve novamente seu funcionamento impedido, retornando somente próximo ao final do mês.

No mês de março, foram anunciadas novas restrições devido à segunda onda da pandemia, com o aumento do número de casos de contaminações e mortes referentes à pandemia do COVID-19. Os shoppings das cidades de São Paulo e Santo André tiveram suas atividades interrompidas a partir da metade do mês, com exceção dos serviços essenciais, retornando a abrir com restrições somente no dia 18 de abril de 2021. O Shopping Cerrado (Goiânia/GO) teve suas atividades

interrompidas (com exceção dos serviços essenciais) desde o primeiro dia do mês até o penúltimo, retornando no dia 31 de março de 2021. Em abril, a partir da segunda quinzena, foi decretado pelas autoridades que o shopping funcionará somente nos dias úteis da semana. No Shopping Metropolitano Barra (Rio de Janeiro/RJ), entre os dias 11 e 25 de março, houve limitação do horário de funcionamento de diversas atividades. No período de 26 de março até 8 de abril, o shopping manteve-se fechado, exceto para atividades consideradas como essenciais.

Desde então, por conta do avanço da imunização da população e da redução do número de casos da COVID-19, as restrições foram reduzidas e as atividades gradativamente voltaram à capacidade normal. Porém, alguns lojistas seguem em recuperação um pouco mais lenta por conta do histórico negativo que impactou sua saúde financeira e, por conta disso, necessidades pontuais de descontos poderão ser observadas no curto prazo.



3T21



YTD21



A SYN permanece empenhada no cuidado de seus colaboradores, lojistas e das comunidades no entorno de seus empreendimentos. Durante este período, a SYN realizou diversas medidas para manter a saúde financeira de seus lojistas de shoppings dado que tiveram de fechar os seus negócios por conta de medidas de restrição impostas pelo governo como forma de remediar a propagação do coronavírus.

Visando mitigar os impactos causados pela pandemia, a Companhia manteve contato ativo com seus lojistas visando tratar cada caso de forma individual, a fim de preservar a saúde financeira destes, implementando medidas como redução de aluguéis e demais despesas, tais como de condomínio e políticas de concessão de descontos do IGP-M, de forma a não onerar ainda mais os lojistas.

Além disso, diversas campanhas de doação de alimentos e vestimentas ocorreram, como exemplo da campanha “Vamos Fazer o Bem Juntos!” que arrecadou mais de R\$ 360 mil, resultando na compra de mais de 4.300 cestas básicas, o que totalizou mais de 80 toneladas de alimentos que foram distribuídos no entorno dos shoppings da SYN. Vale ressaltar que como forma de estimular a doação, a cada R\$ 1,00 arrecadado, a SYN e o ISYN doaram R\$ 5,00.

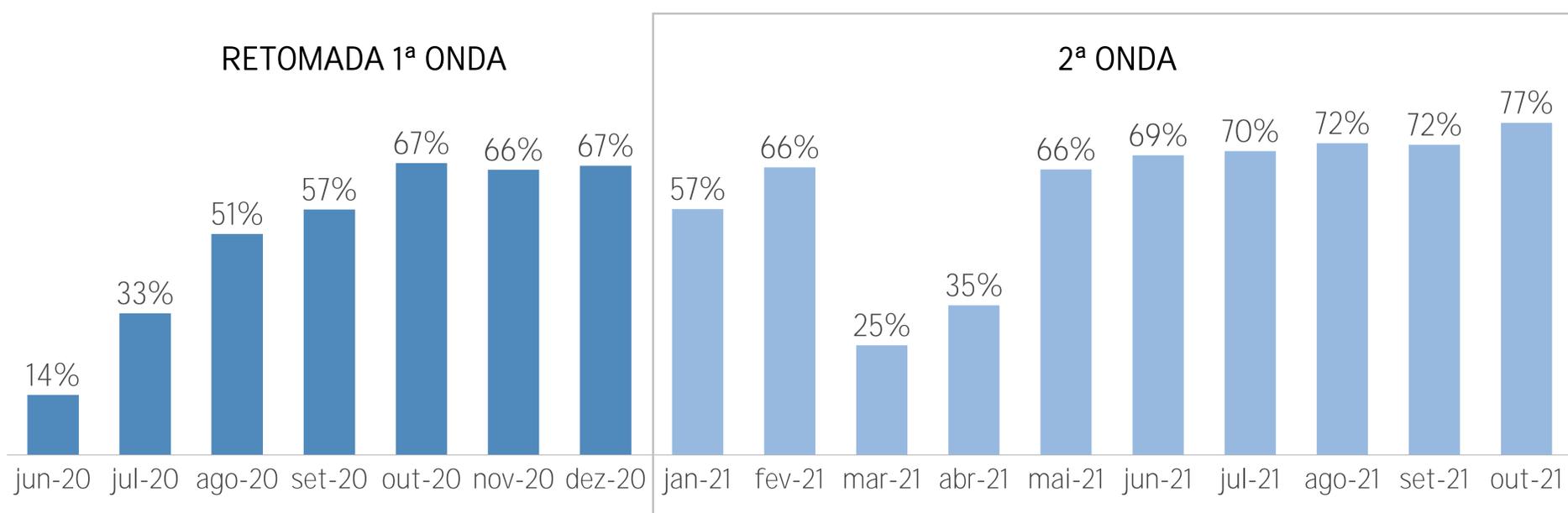
Ao longo de todo o período, foram estabelecidos e respeitados os protocolos mais rígidos de higiene pessoal e distanciamento social. A limpeza nos banheiros e refeitórios dos edifícios foi intensificada. Foi implementado sinalização nas mesas de trabalho, refeitórios, elevadores e pisos no escritório administrativo da Companhia, orientando a respeito do distanciamento mínimo de 1 metro entre os colaboradores em todo o prédio, a higiene das mãos e o uso de máscara obrigatório.





RECUPERAÇÃO DO FLUXO DE VEÍCULOS

Forte crescimento do fluxo de veículos a cada semana, à medida que os horários de funcionamento dos shoppings foram flexibilizados em junho de 2020. No 3T21, o fluxo de veículos atingiu 72% do nível de 2019 na média do portfólio. É possível observar, porém, ao analisar os dois gráficos conjuntamente que as vendas apresentam recuperação mais acelerada que o fluxo de veículos.

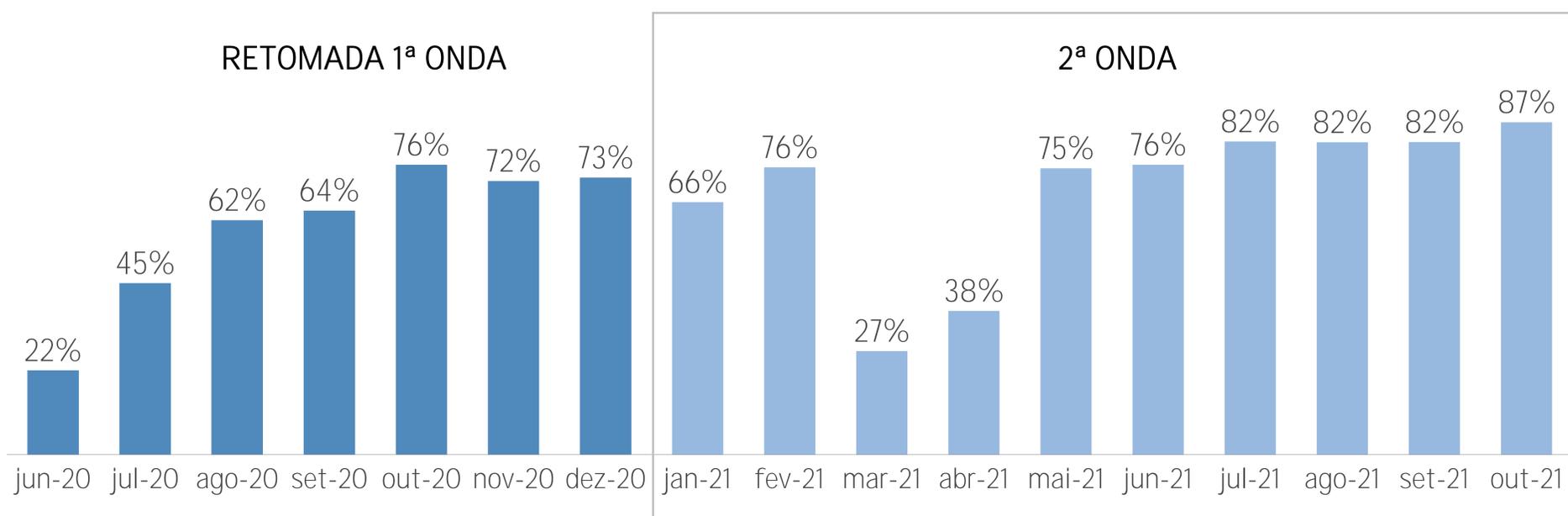


% de 2019

RECUPERAÇÃO DAS VENDAS

As vendas dos lojistas apresentaram crescimento mês a mês desde a reabertura até dezembro de 2020, reforçando a forte recuperação decorrente da abertura dos shoppings em junho de 2020 e da maior flexibilização das restrições de horário de funcionamento dos shoppings.

A partir da reabertura após a interrupção da segunda onda, observou-se uma recuperação forte, de modo que os valores de venda se aproximam dos patamares de 2019. Ao longo do 3T21, na média do portfólio a venda correspondeu a 82% do realizado em 2019.



% de 2019





05

INICIATIVAS DIGITAIS

PROJETO ON STORES

O ON Stores foi desenhado para conectar Varejistas, Shoppings e parceiros em um mundo cada vez mais digital. O modelo de marketplace acelerado pela SYN foi o primeiro neste formato no Brasil e se transformou em uma plataforma de produtos e serviços especializada em Shopping Center.

Hoje o ON Stores é uma grande vitrine digital, um canal de vendas disponível 24h, proporcionando ao cliente um mix completo, além de comodidade e conveniência. A busca por evolução é constante e o objetivo é trazer mais tecnologia, incremento de vendas e facilidade para o dia a dia do lojista, assim como permitir que o cliente escolha como quer comprar e onde quer receber.

Em 2020 o ON Stores iniciou um grande movimento para escalar a plataforma, realizando a ampliação na estrutura do time, trazendo diversas melhorias no site, como aprimoramento do layout, novas funcionalidades e mobile first, além de um design responsivo, com boas práticas de SEO, busca e recomendação, sempre buscando entregar a melhor experiência ao cliente. Houve também a integração com grandes e-commerces, o que proporcionou relevante aumento de lojistas e sortimento de produtos.

Com o objetivo de trazer autonomia e praticidade aos shoppings, o ON Stores realizou também a implementação do sistema de gerenciamento de marketplace (Hub), ferramenta de CMS e layout preparado para customização.

Considerando que a digitalização do varejo é uma condição necessária para o sucesso nos negócios, o ON Stores tem como objetivo oferecer os serviços de sua plataforma para novos shoppings e varejistas, muito além do portfolio administrado pela Companhia. Com planos ambiciosos, a plataforma não pretende ser apenas mais um marketplace, mas uma solução tecnológica escalável, customizável e eficiente.



seu shopping online



BIG NUMBERS

ON STORES

O ON Stores continua crescendo de forma exponencial em vários indicadores. A plataforma além de se relacionar com lojistas como um Marketplace, também se posiciona como uma solução tecnológica para digitalização do setor de Shoppings Centers.

No terceiro trimestre de 2021, dobramos o número de sellers de e-commerce com relação ao 2T21 e triplicamos o número de SKUs contratados em nossa plataforma de marketplace com relação ao mesmo período, em função de um estratégico e assertivo processo de “hunting” bem como a eficiência do processo de onboarding.

Hoje a plataforma já está implantada em 06 empreendimentos, com presença em 3 estados. O constante investimento em tecnologia, foco em incremento de vendas e melhorias na experiência do lojista, trouxeram um aumento de 46% na participação da venda online nas vendas totais (3T21 vs 3T20).

3T21 X 2T21



3T21 X 3T20



9M21 x 9M20

Como marco de nosso comprometimento e resultado dos investimentos em tecnologia e inovação, alguns marcos foram atingidos ao longo do ano de 2021.

Semana do Brasil



Semana do Cliente



06

ESG



Em 3 de novembro a SYN divulgou o seu primeiro relatório ESG. O tema que está cada vez mais no radar de investidores e demais stakeholders nacionais e internacionais e que, como mostra o relatório, já faz parte há muito tempo do “jeito SYN de ser”.

DESTAQUES DO RELATÓRIO

AMBIENTAL

- _85% de todos os recursos hídricos são provenientes de fontes alternativas, o que não sobrecarrega a matriz hídrica local
- _50% dos empreendimentos se utilizam de energia incentivada, tais como eólica, solar e hidrelétrica (PCHs)
- _Estabelecemos metas de 3 a 5 anos relacionadas a redução de emissões de gases de efeito estufa, redução de geração de resíduos e aumento da participação do consumo de energia incentivada

SOCIAL

- _Diversidade: 50% dos diretores e 57% dos gerentes e superintendentes são do sexo feminino
- _Comitê de Diversidade: formado por colaboradores que representam minorias, tem como objetivo promover práticas de diversidade e inclusão dentro da Companhia e divulga-las para *stakeholders* internos e externos
- _80+ toneladas de alimentos distribuídos no entorno dos shoppings e 100+ mil doses de vacina administradas nos estacionamentos dos shoppings da SYN em 2020
- _Instituto SYN: Investimento de R\$ 1,7 milhões em ações de empregabilidade, empreendedorismo e relacionamento, parceria com a Universidade Zumbi dos Palmares e CAMI (apoio a imigrantes), além do voluntariado de nossos colaboradores

GOVERNANÇA

- _Empresa listada no segmento do Novo Mercado da B3, que vislumbra a adoção das melhores práticas de Governança Corporativa
- _Participação de 67% de conselheiros independentes na composição do Conselho de Administração da SYN
- _Comitê de Auditoria e Riscos e Comitê de Compliance
- _Políticas Anticorrupção e LGPD

METAS ESTABELECIDAS

ÁGUA

A SYN está comprometida em garantir que, dentro de 5 anos, 90% dos recursos hídricos dos seus shoppings sejam oriundos de fonte alternativa de água, buscando assim reduzir o impacto dos empreendimentos no ecossistema em que estão inseridos.

ENERGIA

Dentro de 5 anos, 100% da energia elétrica consumida nos empreendimentos administrados serão provenientes de fontes incentivadas (como a energia eólica, solar fotovoltaica, pequenas hidrelétricas, entre outras). Para os empreendimentos que não estão ligados ao mercado livre, será analisada a possibilidade de geração distribuída através do arrendamento de fazenda solar ou eólica.

EFLUENTES

A Companhia está comprometida em realizar, ao longo do próximo ano, estudos a cerca da implantação de ETA e ETE para os empreendimentos que ainda não dispõe destes recursos.

EMISSÕES

A SYN realizará o inventário de Gases do Efeito Estufa ao longo de 2022 referente ao ano de 2021 dos ativos de seu portfólio

RESÍDUOS SÓLIDOS

A Companhia está comprometida em atingir 70% de nível de reciclagem em todo o seu portfólio ao longo de 3 anos. Além disso, a SYN assume o compromisso de, ao longo dos próximos 5 anos, utilizar prioritariamente materiais sustentáveis em suas operações, realizando a substituição dos principais insumos, como: papel higiênico, papel toalha, sabonete líquido, sacos plásticos, insumos de limpeza, tintas, entre outros.

[Clique aqui](#) para acessar o Relatório ESG.

DESEMPENHO
OPERACIONAL

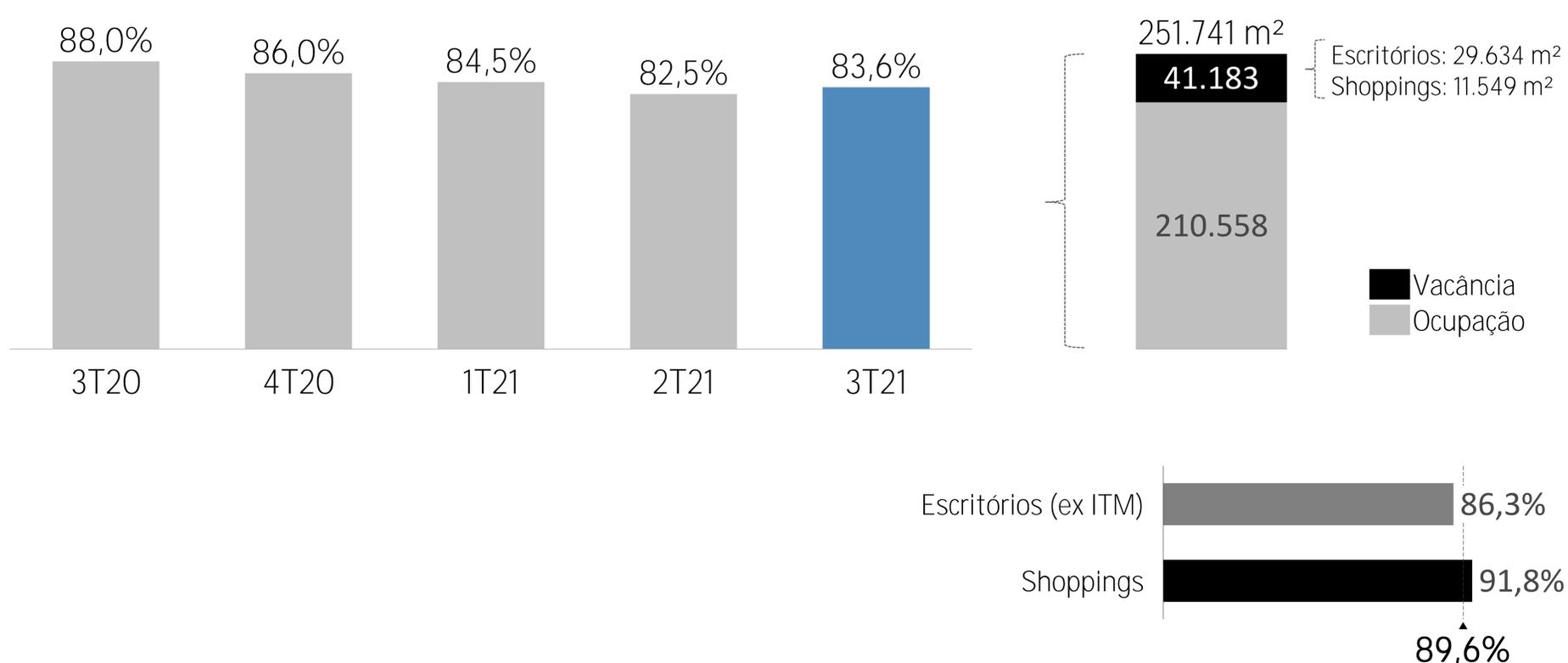


07

7.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

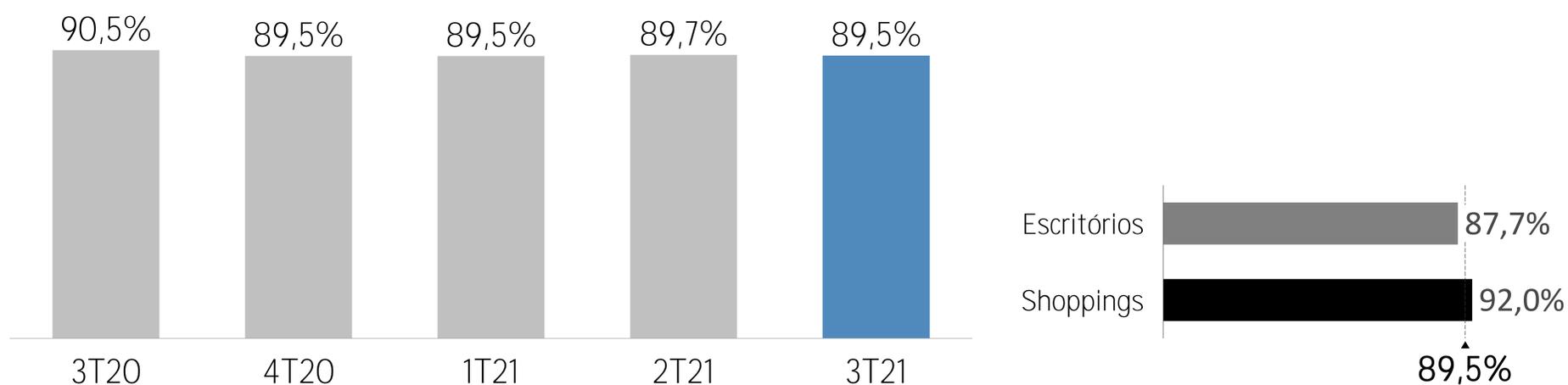
OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)*

A ocupação física do portfólio da SYN, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 83,6% no 3T21. Ainda, se fosse excluído o efeito do ITM, um edifício comercial de características peculiares dentro do portfólio da SYN, a Companhia apresentaria uma taxa total de ocupação de 89,6%, como se pode observar abaixo.



OCUPAÇÃO FINANCEIRA *PORTFÓLIO SYN (%)*

A ocupação financeira da SYN, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 3T21 em 89,5%.



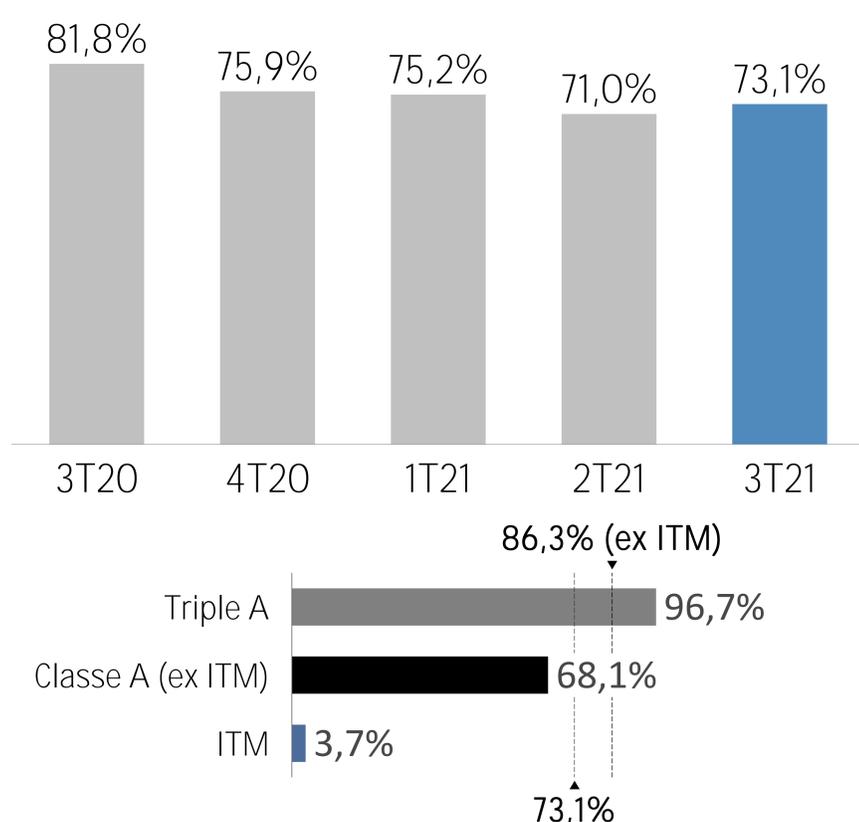
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

7.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

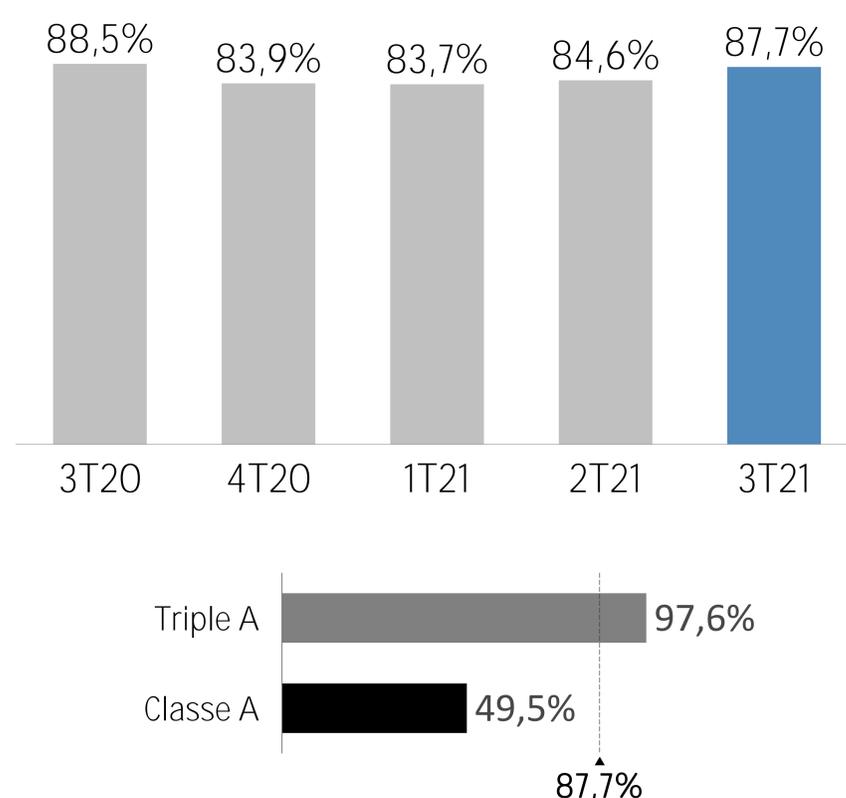
As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o terceiro trimestre de 2021 em 73,1% e 87,7% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 96,7% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 46,1%. Removendo o efeito do ITM, a Companhia possui uma taxa de ocupação dos escritórios Classe A de 68,1% e ocupação total dos escritórios de 86,3%.

OCUPAÇÃO

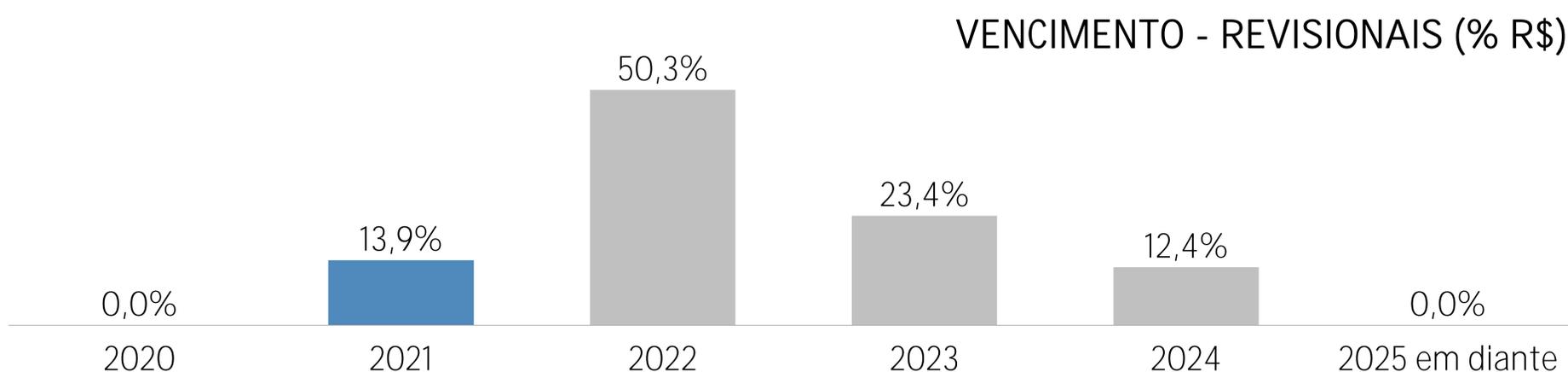
OCUPAÇÃO FÍSICA



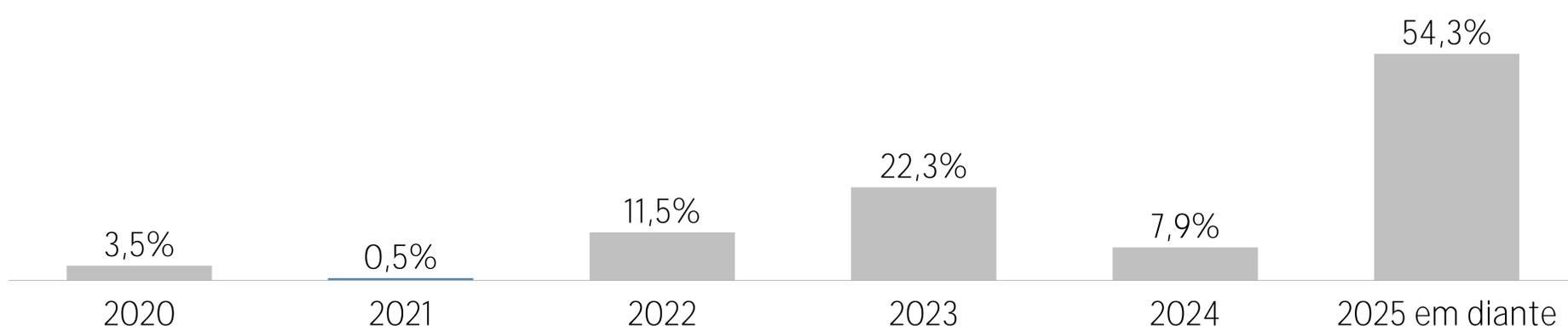
OCUPAÇÃO FINANCEIRA



VENCIMENTO DOS CONTRATOS



VENCIMENTO - RECEITA DE ALUGUEL (% R\$)

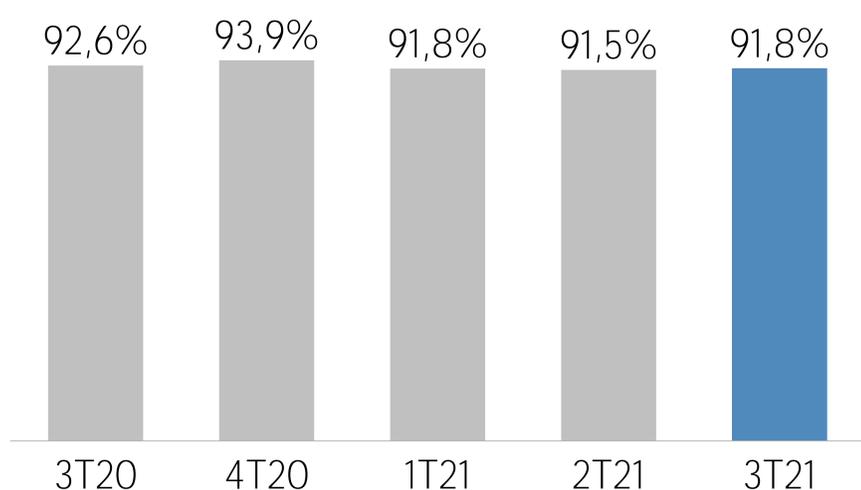


7.3 SHOPPING CENTERS

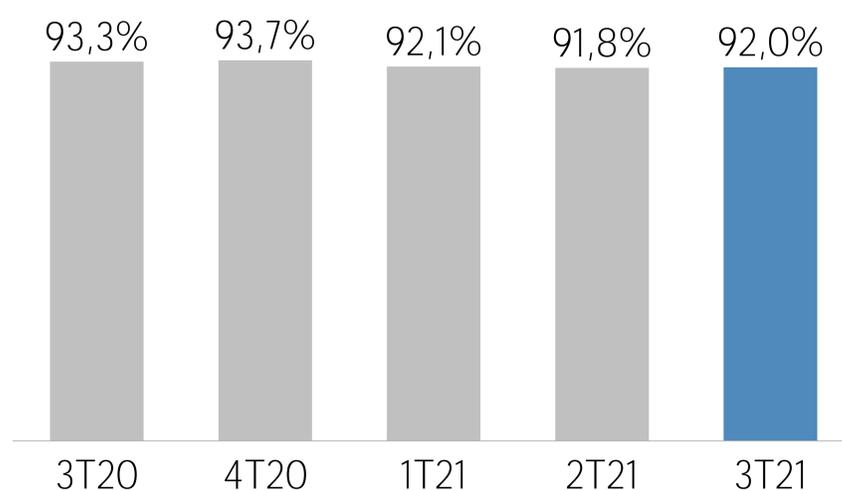
As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o terceiro trimestre de 2021 em 91,8% e 92,0%, respectivamente. Se excluirmos o efeito da vacância do prédio comercial do Grand Plaza Shopping, em Santo André/SP, a ocupação física do portfólio de shoppings da SYN no 3T21 está próxima de 94,8%.

OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA



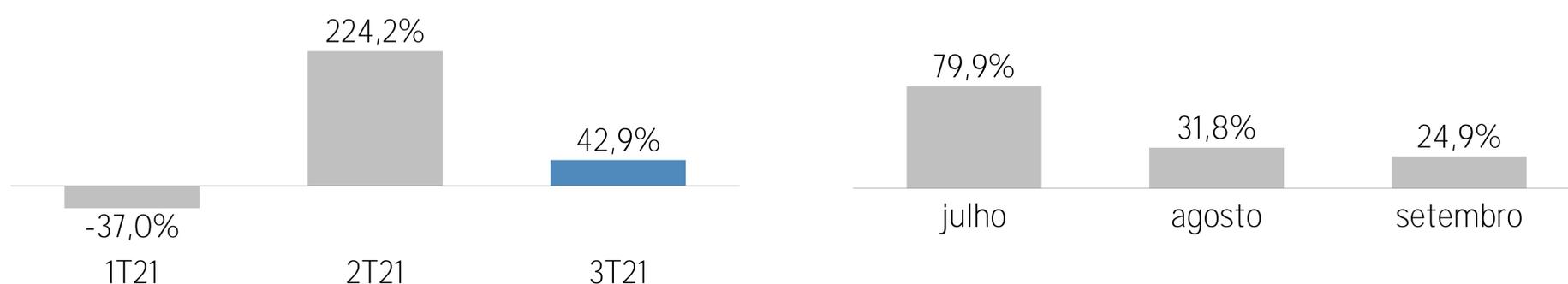
OCUPAÇÃO FINANCEIRA



INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

As vendas nas mesmas lojas no 3T21 apresentaram crescimento em relação a performance do 3T20, quando os shoppings estavam em fase de início de recuperação após a retomada posterior à primeira onda da pandemia. O indicador é mais expressivo no início do trimestre, por conta da evolução gradativa das vendas após a flexibilização em 2020.

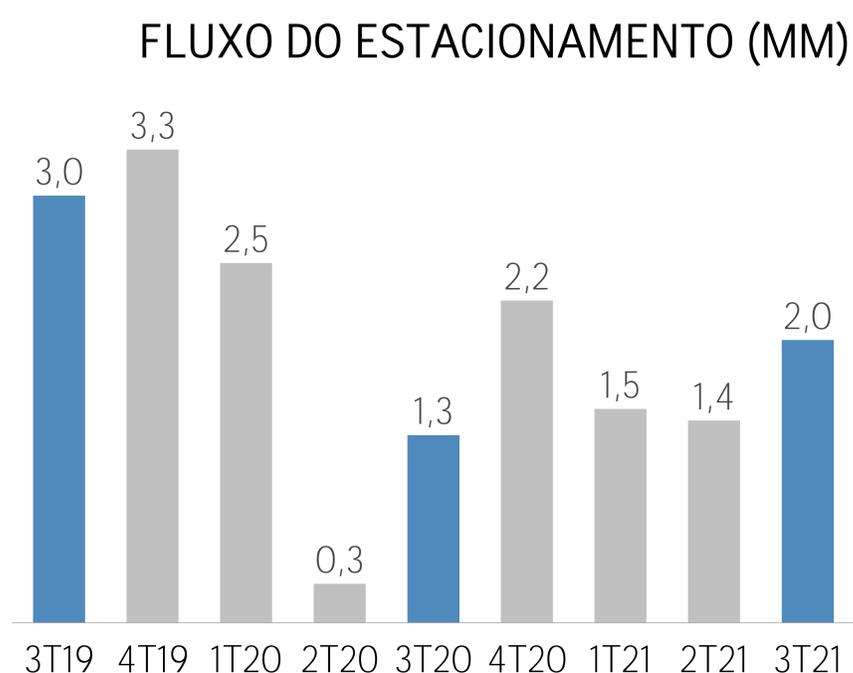
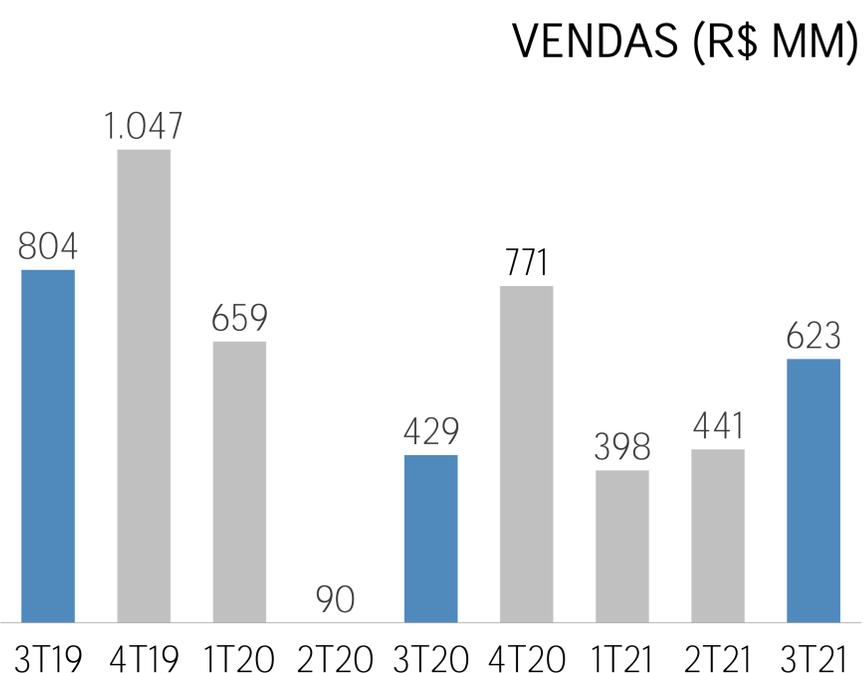


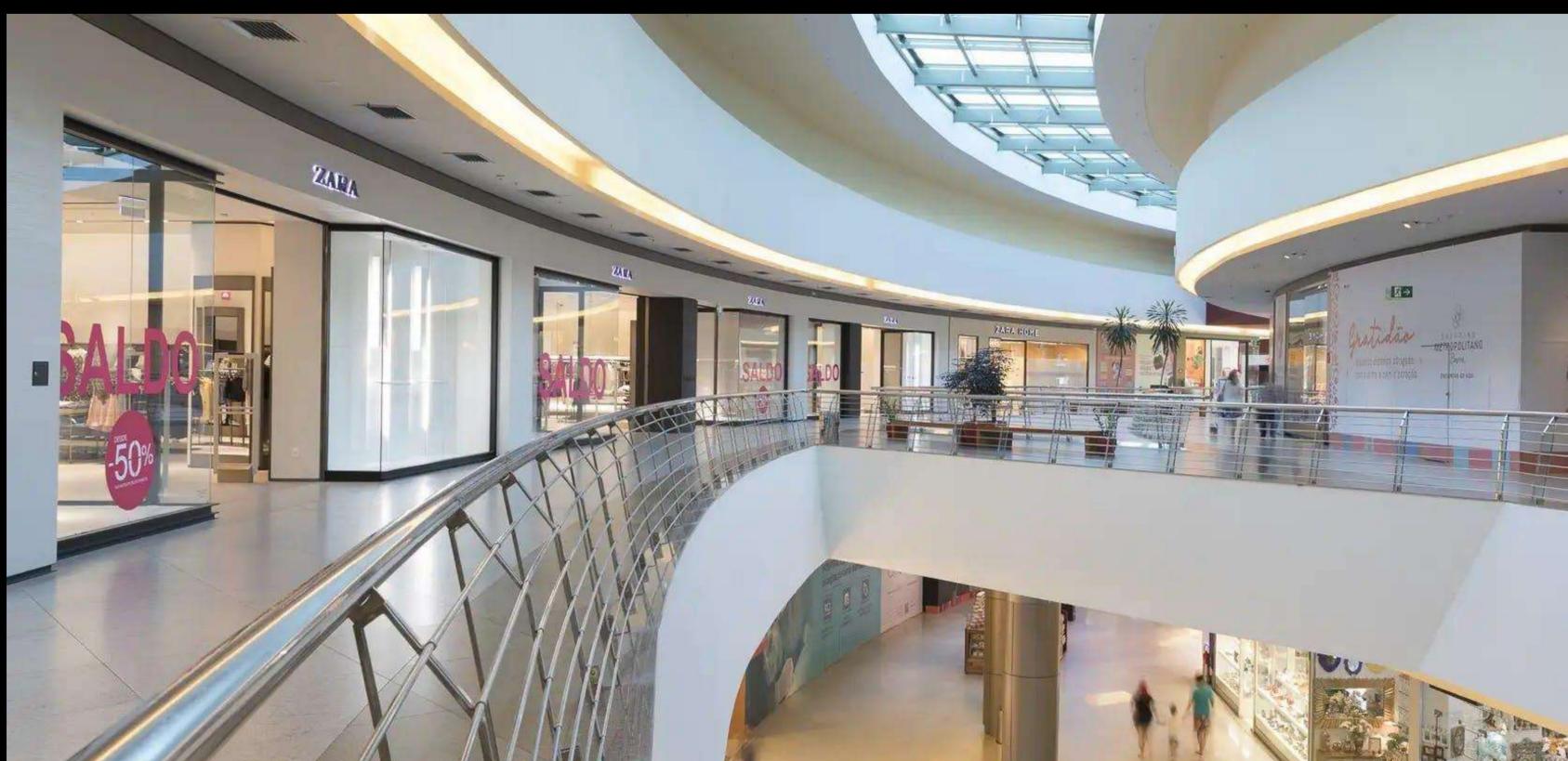
7.3 SHOPPING CENTERS

No 3T21, as vendas nos shoppings da SYN atingiram R\$ 623 milhões, 41% acima do nível de vendas do 2T21 e 45% acima do mesmo trimestre no ano anterior, indicando a recuperação das vendas à medida que a flexibilização das restrições de COVID-19 avança.

Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 2,0 milhões de veículos no trimestre, indicador também impactado pela interrupção das atividades do comércio ao longo dos meses, desde março de 2020. O fluxo de veículos também apresentou incremento significativo em relação ao trimestre anterior e a mesmo trimestre em 2020, 43% e 53% acima respectivamente.

INDICADORES OPERACIONAIS





08

DESEMPENHO
FINANCEIRO (IFRS)

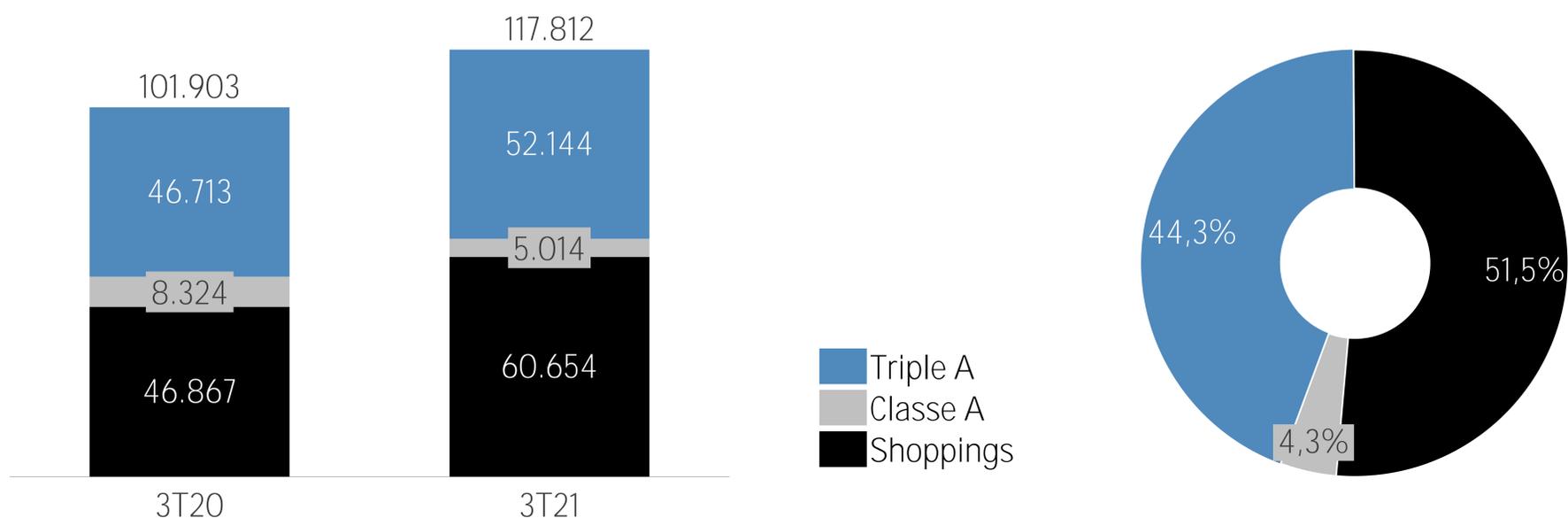
8.1 RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da SYN no 3T21 foi de R\$ 140,1 milhões, representando um crescimento de 20,7% em relação à receita bruta recorrente do 3T20. A Receita Bruta de Locação superou os primeiros nove meses de 2020, com crescimento de 14,1%, no montante de R\$ 344,8 milhões.

RECEITA POR SEGMENTO

IFRS R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Locação de Edifícios Corporativos	57.158	55.037	3,85%	175.765	157.641	11,50%
Locação de Shopping Centers	59.443	45.618	30,31%	169.082	144.611	16,92%
Subtotal Locação de Imóveis	116.601	100.654	15,8%	344.846	302.252	14,1%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	1.211	1.249	-3,06%	3.610	6.517	-44,60%
Locação de Imóveis + CDU	117.812	101.903	15,6%	348.457	308.769	12,9%
Prestação de Serviços	8.790	5.855	50,12%	24.440	19.977	22,34%
Estacionamento	13.455	8.262	62,84%	31.221	26.678	17,03%
Subtotal Receitas Recorrentes	140.056	116.021	20,7%	404.118	355.424	13,7%
Vendas e Incorporação	0	36.600	-100,00%	0	36.600	-100,00%
TOTAL	140.056	152.621	-8,2%	404.118	392.024	3,1%

RECEITA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



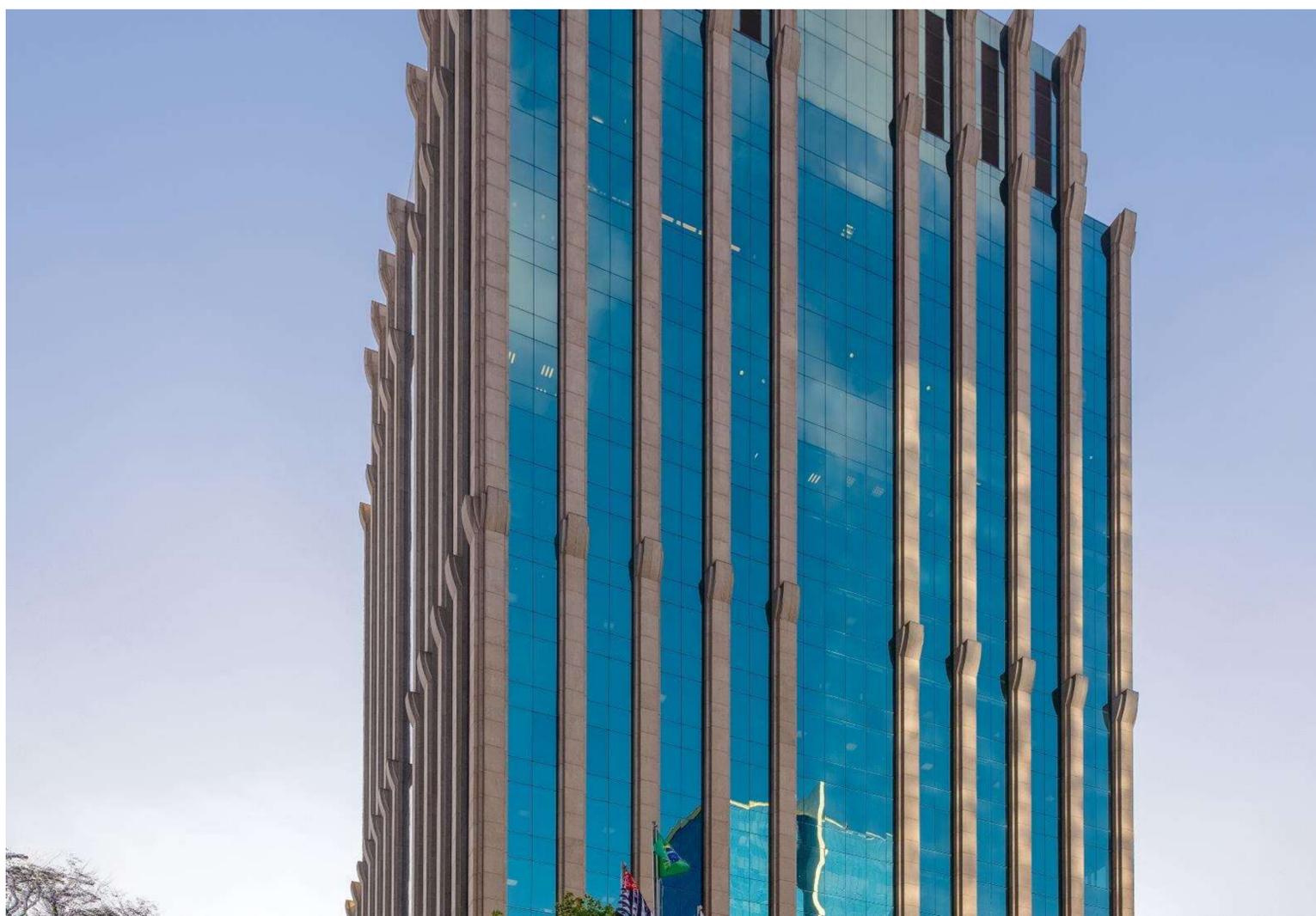
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente contábeis, com consolidação de acordo com os critérios do IFRS, exceto onde expressamente indicado.

8.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços no 3T21 foram de R\$ 31,7 milhões, valor 3,3% superior aos mesmos custos no 3T20. No acumulado do ano, houve crescimento de 6,6% em relação a 2020.

CUSTO POR SEGMENTO

IFRS R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Edifícios Corporativos	4.222	1.895	122,9%	12.507	5.502	127,31%
Shopping Centers	8.893	10.677	-16,7%	28.133	30.789	-8,63%
Depreciação	17.499	17.032	2,7%	52.507	50.865	3,23%
Juros Capitalizados	1.052	1.052	0,0%	3.157	3.157	0,00%
Subtotal Imóveis	31.667	30.655	3,3%	96.304	90.312	6,6%
Prestação de Serviços	4.925	2.832	73,9%	14.081	8.689	62,05%
Estacionamento	10.928	4.381	149,4%	26.455	24.001	10,23%
Subtotal Custos ex Vendas	47.520	37.868	25,5%	136.840	123.002	11,3%
Vendas de Propriedades	0	0	N/A	0	0	N/A
TOTAL	47.520	37.868	25,5%	136.840	123.002	11,3%





8.3 NOI

O NOI da SYN no 3T21 foi de R\$ 94,2 milhões (+14,6% vs 3T20). Em relação aos nove primeiros meses de 2021, o NOI ficou acima do indicador para o mesmo período de 2020, com crescimento de 6,0%.

A diferença mais significativa está no segmento de shopping centers, que apresentou no terceiro trimestre de 2021 performance 43,0% superior em relação ao 3T20. Isso se deve à retomada das operações de varejo à medida que as restrições impostas para a contenção da pandemia foram amenizadas.

NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

IFRS R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Receita de Locação	116.601	100.654	15,8%	344.846	302.252	14,1%
Cessão de Direito de Uso	1.211	1.249	-3,1%	3.610	6.517	-44,6%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-13.115	-12.572	4,3%	-40.640	-36.365	11,8%
Descontos	-10.452	-7.095	47,3%	-34.987	-15.097	131,7%
NOI	94.245	82.237	14,6%	272.830	257.307	6,0%
NOI Edifícios Corporativos	52.476	52.624	-0,3%	161.907	150.471	7,6%
NOI Shoppings	40.558	28.364	43,0%	107.312	100.319	7,0%
Cessão de Direito de Uso	1.211	1.249	-3,1%	3.610	6.517	-44,6%
Margem NOI ex CDU	79,8%	80,5%	-0,7 pp.	78,1%	83,0%	-4,9 pp.

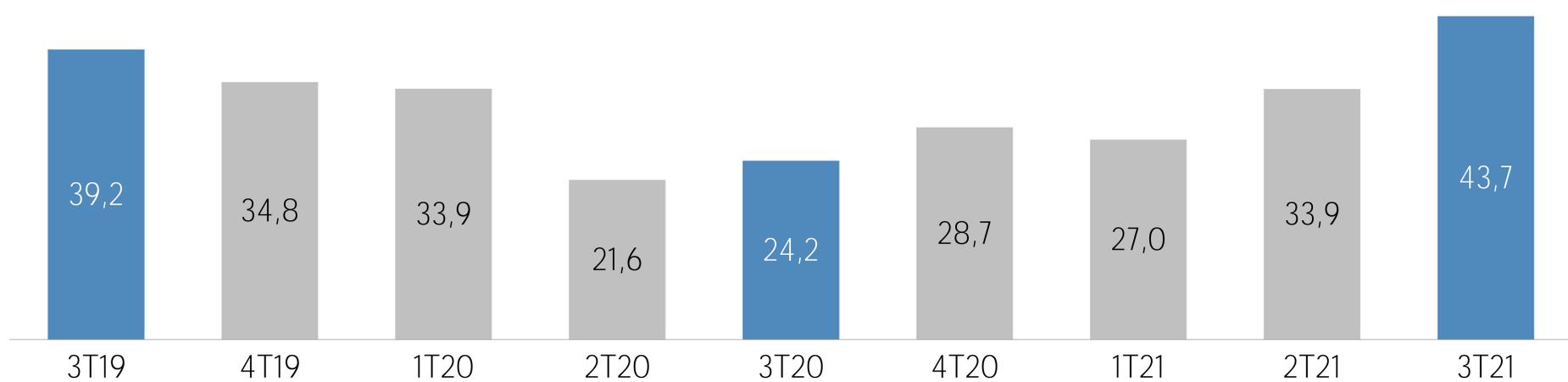
8.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 3T21 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 43,7 milhões, valor 80,9% superior ao registrado no 3T20. Este aumento deve-se à aceleração do IPCA e CDI no período comparado a 2020.

RESULTADO FINANCEIRO

IFRS R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Despesas Financeiras	-43.719	-24.161	80,9%	-104.607	-79.651	31,3%
Receita Financeira	8.725	4.425	97,2%	19.692	18.764	4,9%
Total	-34.994	-19.736	77,3%	-84.915	-60.887	39,5%

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



8.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da SYN registraram no terceiro trimestre de 2021 o lucro de R\$ 32,0 milhões, representando redução de 38,5% em relação ao lucro do mesmo trimestre no ano anterior. O período dos primeiros nove meses de 2021 apresentou valor 11,2% abaixo do mesmo período de 2020.

LUCRO DO PERÍODO

IFRS R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Sócios da Empresa Controladora	9.027	26.703	-66,2%	23.282	44.008	-47,1%
Sócios Não controladores	22.987	25.325	-9,2%	63.965	54.221	18,0%
Lucro/ Prejuízo do Período	32.014	52.028	-38,5%	87.247	98.229	-11,2%
Receita Líquida	124.620	140.270	-11,2%	355.860	363.229	-2,0%
Margem Líquida	25,7%	37,1%	-11,4 pp.	24,5%	27,0%	-2,5 pp.
Lucro Líquido por Ação (R\$)	0,059	0,223	-73,5%	0,153	0,368	-58,5%





8.6 FFO AJUSTADO

O FFO Ajustado da Companhia no 3T21 apresentou crescimento de 18,0% em relação ao mesmo trimestre no ano anterior. A margem FFO ajustada no 3T21 foi de 40,4%, estável em relação à margem registrada no 3T20. O FFO Ajustado acumulado ao longo de 2021, até o terceiro trimestre, foi 3,4% superior ao valor de 2020, no mesmo período.

IFRS R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Lucro / Prejuízo do Período	32.014	52.028	-38,5%	87.247	98.229	-11,2%
(+) Depreciação e Amortização	18.449	16.460	12,1%	54.347	50.895	6,8%
FFO	50.463	68.489	-26,3%	141.594	149.124	-5,0%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.123	2.803	-140,1%	-957	16.475	-105,8%
(+) Resultado de Vendas	0	-29.639	-100,0%	0	-29.639	-100,0%
(+) Juros Capitalizados	1.052	1.052	0,0%	3.157	3.157	0,0%
AFFO	50.392	42.705	18,0%	143.794	139.117	3,4%
Receita Líquida Ajustada	124.620	105.006	18,7%	355.860	327.965	8,5%
Margem FFO Ajustado	40,4%	40,7%	-0,2 pp.	40,4%	42,4%	-2,0 pp.

8.7 EBITDA AJUSTADO

No 3T21, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 94,3 milhões e o EBITDA foi de R\$ 94,4 milhões. A margem EBITDA Ajustada no 3T21 foi de 75,7%, 13,3 pontos percentuais a cima da margem do 3T20. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou uma margem de 82,8%, representando aumento de 7,1 p.p. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

IFRS R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Lucro/ Prejuízo do Período	32.014	52.028	-38,5%	87.247	98.229	-11,2%
(+) IRPJ e CSSL	8.940	8.042	11,2%	24.983	23.878	4,6%
(+) Resultado Financeiro	34.994	19.736	77,3%	84.915	60.887	39,5%
(+) Depreciação e Amortização	18.449	16.460	12,1%	54.347	50.895	6,8%
EBITDA	94.397	96.267	-1,9%	251.492	233.889	7,5%
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.123	-1.084	3,6%	-957	16.475	-105,8%
(+) Resultado de Vendas	0	-30.766	-100,0%	0	-30.766	-100,0%
(+) Juros Capitalizados (ajuste custos)	1.052	1.052	0,0%	3.157	3.157	0,0%
EBITDA Ajustado	94.326	65.469	44,1%	253.692	222.755	13,9%
Receita Líquida Ajustada	124.620	105.006	18,7%	355.860	327.965	8,5%
Margem EBITDA Ajustada	75,7%	62,3%	13,3 pp.	71,3%	67,9%	3,4 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	82,8%	64,0%	18,8 pp.	76,9%	73,3%	3,6 pp.



LIQUIDEZ E
ENDIVIDAMENTO
(IFRS)

9.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o terceiro trimestre de 2021 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 632,9 milhões, representando 12,3% dos ativos totais.

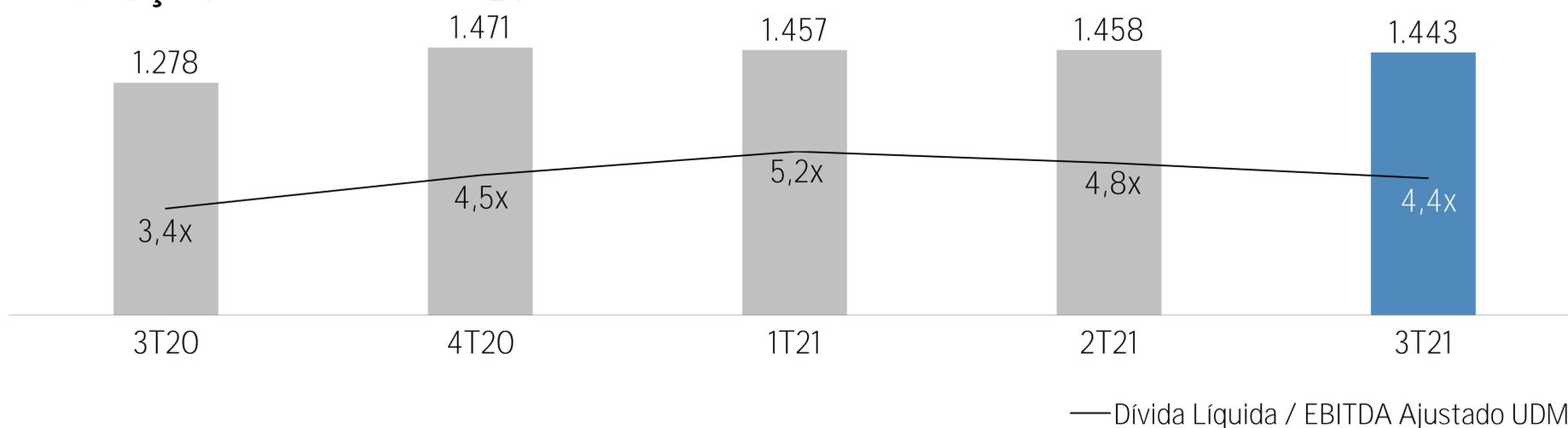
9.2 ENDIVIDAMENTO

A dívida líquida da SYN totalizou R\$ 1.442,8 milhões ao final do 3T21, montante próximo ao valor registrado no trimestre anterior.

DÍVIDA LÍQUIDA

IFRS R\$ mil	3T21	2T21	3T20
Financiamentos e Empréstimos	479.535	481.110	485.649
Debêntures e Notas Promissórias	1.596.105	1.635.889	1.410.914
Endividamento	2.075.640	2.116.999	1.896.563
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	632.853	659.400	619.044
Disponibilidades	632.853	659.400	619.044
Dívida Líquida Total	1.442.787	1.457.599	1.277.519
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM	4,36x	4,84x	3,39x
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	4,37x	4,39x	3,76x

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA



Ao final do 3T21, a SYN possuía nove dívidas corporativas, um financiamento e duas obrigações por aquisição contratados. A companhia não possui endividamentos em dólar. A seguir, segue detalhamento dos financiamentos.

DÍVIDA CORPORATIVA

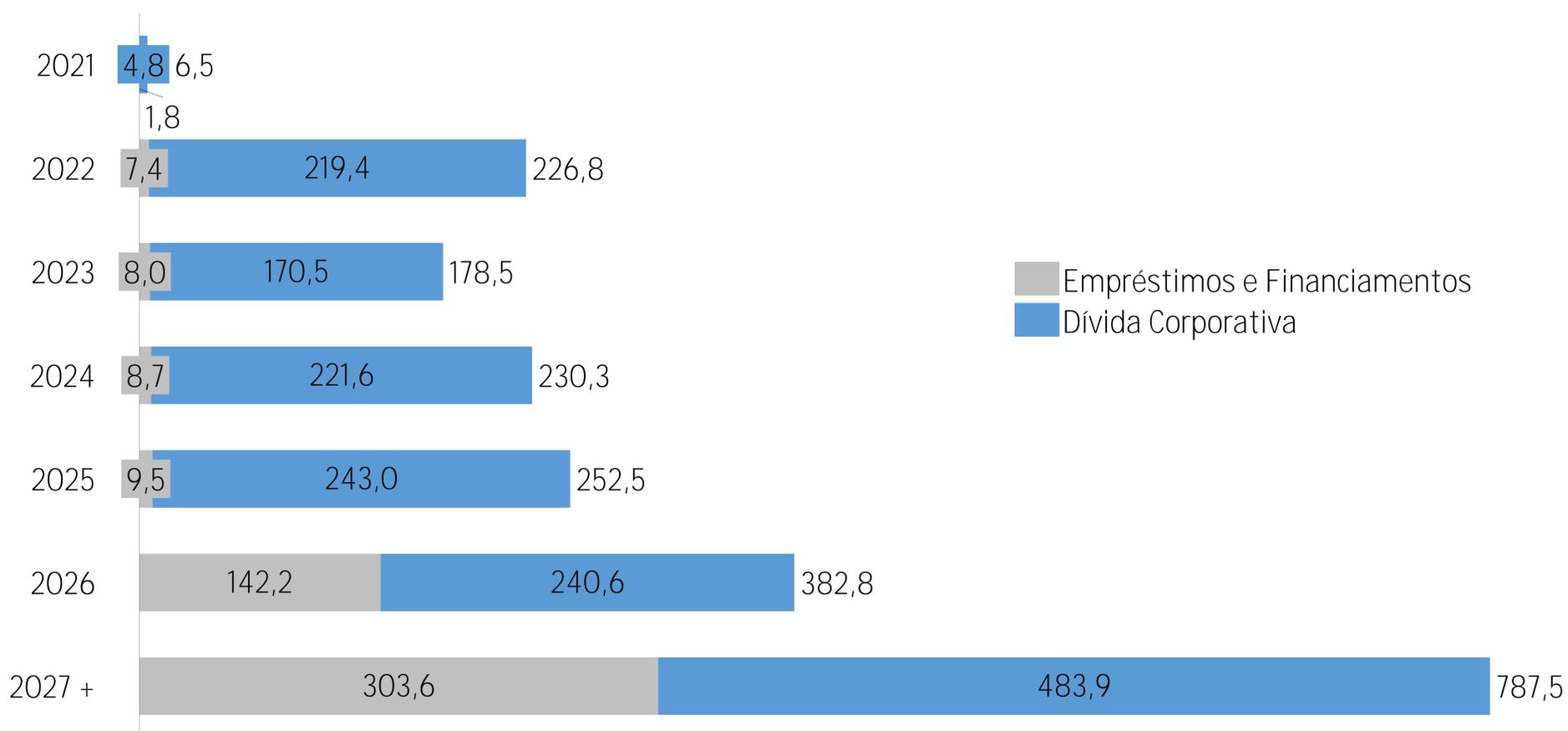
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	7ª Debênture	92.000	35.804	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out/26
SYN S.A.	9ª Debênture	450.000	151.937	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan/23
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	348.638	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out/28
SYN S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	101.787	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai/22
SYN S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	203.681	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai/24
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	370.031	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez/27
SYN S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	99.757	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar/24
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	199.193	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar/26
CCP Marfim	1ª Debênture	110.000	85.277	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez/27
TOTAL		1.912.000	1.596.106			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	104.000	83.417	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar/30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	102.255	112.089	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	261.653	284.029	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
TOTAL		467.908	479.535			

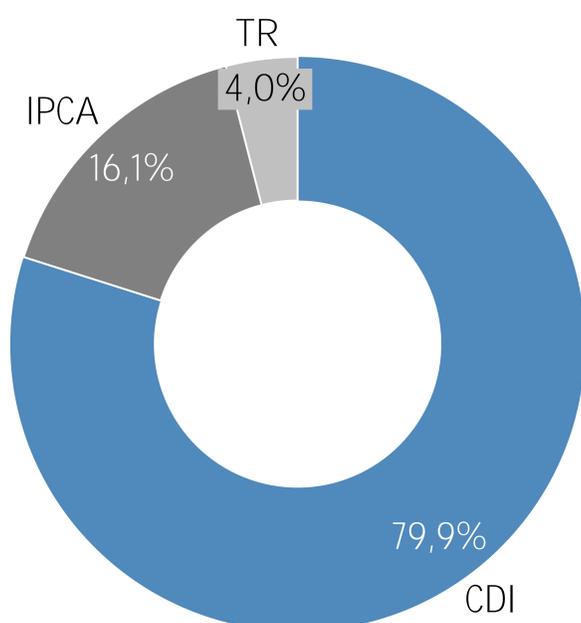
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

Com relação ao perfil da dívida, a SYN tem um endividamento de longo prazo, a fim de ajustar o fluxo de pagamento com a geração de caixa.

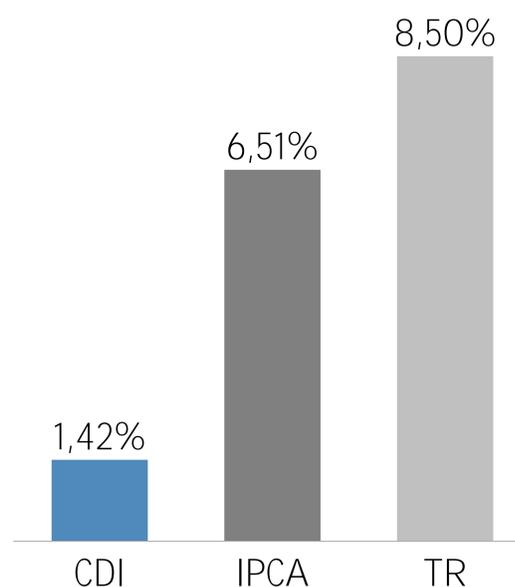


INDEXADORES

Aproximadamente 80% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI e somente 4% em TR, os 16% restantes estão indexados ao IPCA.



SPREAD MÉDIO



CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

11

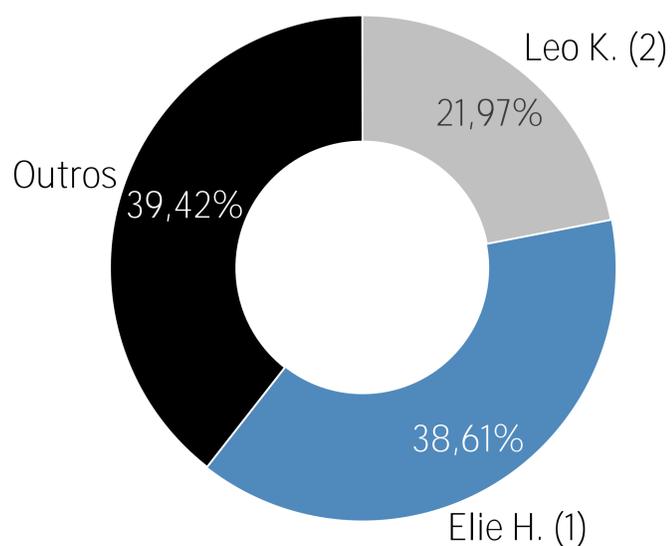


11.1 CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de setembro de 2021, o capital social era de R\$ 1.463,3 milhões, representado por 152.644.445 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float).

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R\$ 1.651,7 milhões.

SYNE3	3T21		3T21	3T20	Var. %
Valor da Ação (R\$)	10,29	SYNE3	10,29	12,02	-14,39%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	110.979	94.603	17,31%
Market Cap (R\$)	1.570,7	IMOB	753,55	885,71	-14,92%
Free Float	39,4%	SMLL	2.666	2.303	15,75%
		IFIX	2.716	2.795	-2,83%



(1) Elie Horn e empresas vinculadas ao controlador
 (2) Leo Krakowiak

SYNE3

R\$ 12,90
3T20

R\$ 10,29
3T21





DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

12.1 RECEITA BRUTA

PROFORMA R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Locação Edifícios Corporativos	32.810	31.652	3,66%	98.614	91.614	7,64%
Locação Shopping Centers	42.800	31.276	36,85%	117.310	102.567	14,37%
Subtotal Locação de Imóveis	75.610	62.928	20,2%	215.924	194.181	11,2%
Cessão Direito de Uso (CDU)	975	1.096	-11,09%	3.610	5.755	-37,27%
Locação de Imóveis + CDU	76.584	64.024	19,6%	219.534	199.936	9,8%
Prestação de Serviços	8.783	5.839	50,41%	24.396	19.929	22,41%
Estacionamento	13.455	8.262	62,84%	31.221	26.678	17,03%
Subtotal Receita Recorrente	98.822	78.126	26,5%	275.151	246.544	11,6%
Vendas e Incorporação	773	24.393	-96,83%	2.746	24.436	-88,76%
TOTAL	99.595	102.519	-2,9%	277.897	270.980	2,6%

12.2 CUSTO

PROFORMA R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Edifícios Corporativos	6.848	8.348	-18,0%	20.822	18.425	13,0%
Shopping Centers	14.513	14.939	-2,9%	41.894	44.024	-4,8%
Subtotal Imóveis	21.361	23.287	-8,3%	62.715	62.450	0,4%
Prestação de Serviços	4.925	2.832	73,9%	13.099	8.689	50,8%
Estacionamento	10.928	4.381	149,4%	26.455	24.001	10,2%
Subtotal Custos Recorrentes	37.214	30.500	22,0%	102.270	95.139	7,5%
Vendas de Propriedades	1.049	-38	-2893,8%	3.517	-30	-11773,2%
TOTAL	38.263	30.462	25,6%	105.787	95.109	11,2%

Os resultados mostrados nesta seção são proforma e não levam em consideração aspectos de consolidação contábil pelas regras do IFRS.

12.3 NOI

PROFORMA R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Receita de Locação	75.610	62.928	20,2%	215.924	194.181	11,2%
Cessão de Direito de Uso	975	1.096	-11,1%	3.610	5.755	-37,3%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-9.675	-8.798	10,0%	-28.698	-25.977	10,5%
Descontos	-6.357	-4.660	36,4%	-22.719	-10.165	123,5%
NOI	60.553	50.567	19,7%	168.117	163.794	2,6%
NOI Edifícios Corporativos	29.786	29.876	-0,3%	89.232	86.515	3,1%
NOI Shoppings	29.792	19.594	52,0%	78.885	71.524	10,3%
Cessão de Direito de Uso	975	1.096	-11,1%	3.610	5.755	-37,3%
Margem NOI ex CDU	78,8%	78,6%	0,2 pp.	77,9%	81,4%	-3,5 pp.

12.4 FFO AJUSTADO

PROFORMA R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Lucro / Prejuízo do Período	9.032	26.708	-66,2%	23.298	44.024	-47,1%
(+) Depreciação e Amortização	11.545	10.715	7,7%	32.586	31.151	4,6%
FFO	20.578	37.423	-45,0%	55.884	75.175	-25,7%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.111	1.920	-157,9%	-1.056	12.274	-108,6%
(+) Resultado de Vendas	276	-19.776	-101,4%	771	-19.773	-103,9%
(+) Impostos sobre Vendas	52	0	N/A	185	0	N/A
(+) Juros Capitalizados	1.079	1.079	0,0%	3.237	3.237	0,0%
AFFO	20.874	20.646	1,1%	59.022	70.913	-16,8%
Receita Líquida Ajustada	88.281	70.359	25,5%	241.558	226.331	6,7%
Margem FFO Ajustado	23,6%	29,3%	-5,7 pp.	24,4%	31,3%	-6,9 pp.

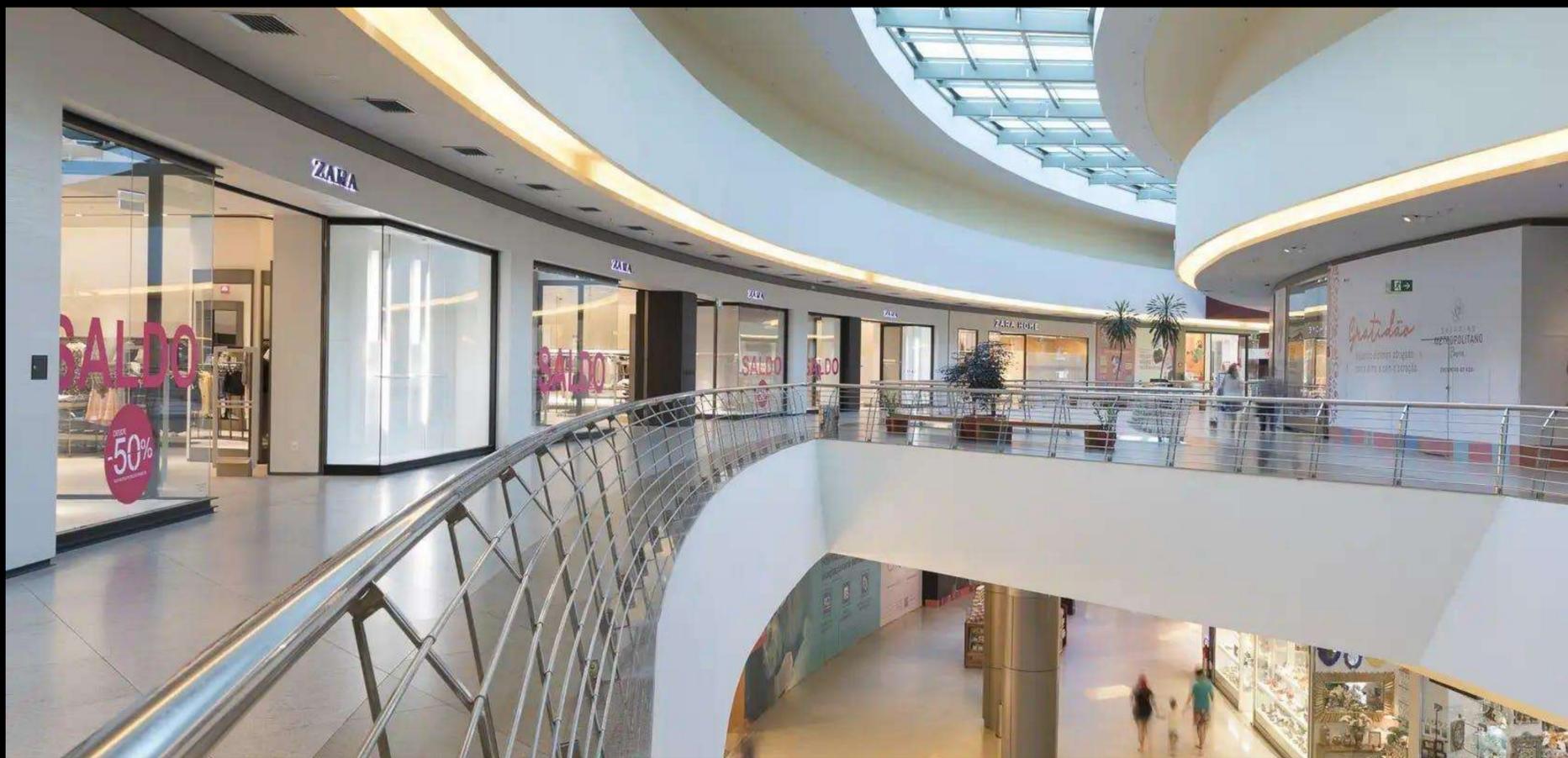
Os resultados mostrados nesta seção são proforma e não levam em consideração aspectos de consolidação contábil pelas regras do IFRS.

12.5 EBITDA AJUSTADO

PROFORMA R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Lucro/ Prejuízo do Período	9.032	26.708	-66,2%	23.298	44.024	-47,1%
(+) IRPJ e CSSL	6.807	5.602	21,5%	18.249	17.577	3,8%
(+) Resultado Financeiro	29.544	16.344	80,8%	73.177	49.396	48,1%
(+) Depreciação e Amortização	11.545	10.715	7,7%	32.586	31.151	4,6%
EBITDA	56.929	59.369	-4,1%	147.310	142.148	3,6%
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.111	1.920	-157,9%	-1.056	12.274	-108,6%
(+) Resultado de Vendas	276	-20.528	-101,3%	771	-20.526	-103,8%
(+) Imposto sobre Vendas	28	0	N/A	100	0	N/A
(+) Juros Capitalizados	1.079	1.079	0,0%	3.237	3.237	0,0%
EBITDA Ajustado	57.201	41.841	36,7%	150.363	137.133	9,6%
Receita Líquida Ajustada	88.281	70.359	25,5%	241.558	226.331	6,7%
Margem EBITDA Ajustada	64,8%	59,5%	5,3 pp.	62,2%	60,6%	1,7 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	73,5%	61,7%	11,8 pp.	69,7%	67,8%	1,9 pp.

Os resultados mostrados nesta seção são proforma e não levam em consideração aspectos de consolidação contábil pelas regras do IFRS.

13



LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	3T21	2T21	3T20
Financiamentos e Empréstimos	174.365	175.448	178.560
Debêntures e Notas Promissórias	1.532.148	1.569.418	1.336.841
Endividamento	1.706.513	1.744.866	1.515.401
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	595.557	619.004	580.921
Disponibilidades	595.557	619.004	580.921
Dívida Líquida Total	1.110.956	1.125.862	934.480
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM	5,68x	6,34x	5,20x
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	5,83x	5,83x	4,16x

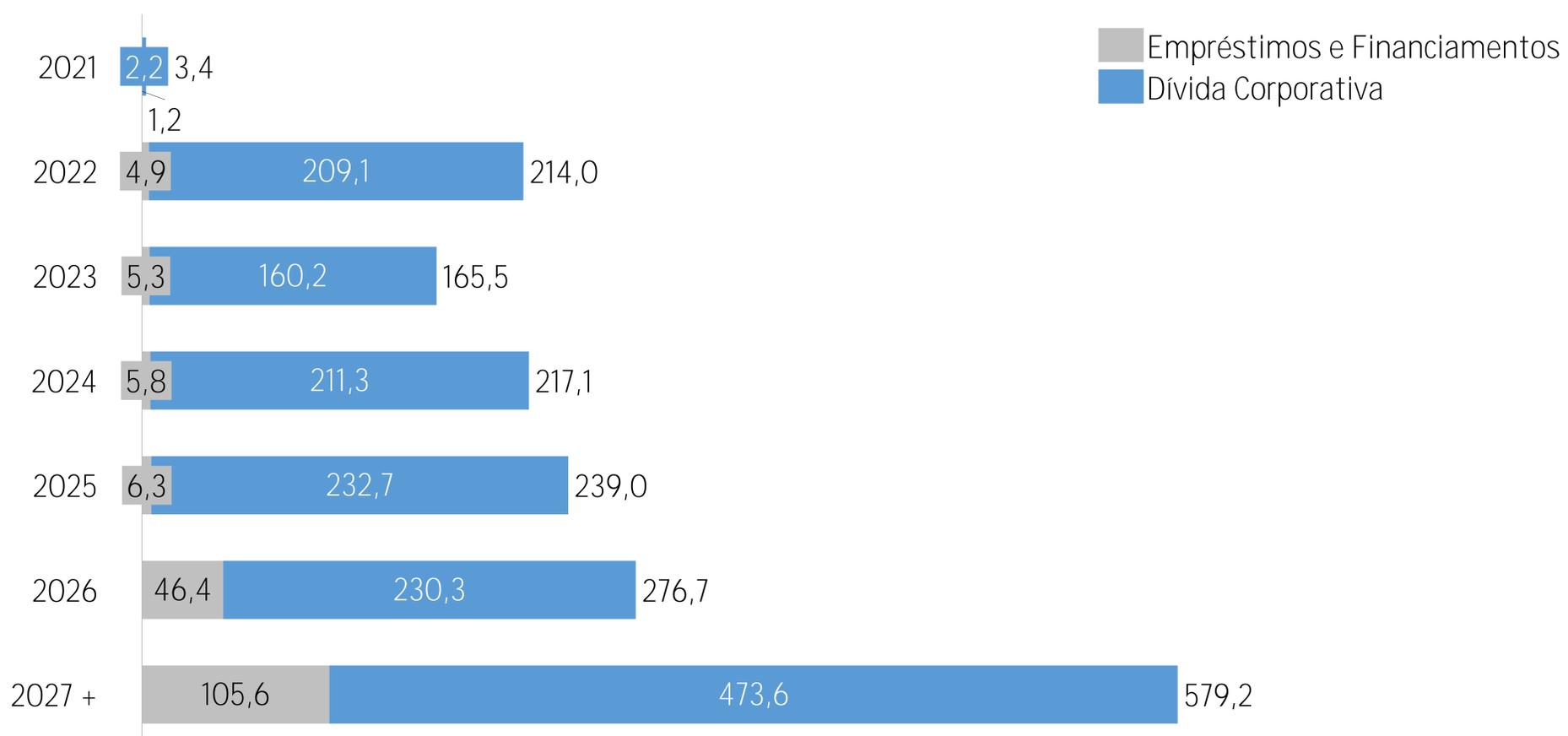
DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	7ª Debênture	92.000	35.804	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out/26
SYN S.A.	9ª Debênture	450.000	151.937	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan/23
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	348.638	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out/28
SYN S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	101.787	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai/22
SYN S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	203.681	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai/24
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	370.031	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez/27
SYN S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	99.757	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar/24
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	199.193	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar/26
CCP Marfim	1ª Debênture	27.500	21.319	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez/27
TOTAL		1.829.500	1.532.147			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	69.233	55.531	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar/30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	30.677	33.627	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	78.496	85.209	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
Total		178.405	174.366			

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)



15

SOBRE A SYN



A SYN é uma das principais empresas de locação, aquisição, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 251.741 mil m² de área locável em operação.

Com mais de 18 anos de experiência no setor, a Companhia é resultado do spin off realizado em 2007 das atividades relacionadas a imóveis comerciais da Cyrela Brazil Realty e apresenta, recorrentemente, sólidos resultados, tanto em relação a crescimento como lucratividade. Sua experiência lhe garante baixa taxa de vacância e alta rentabilidade. É listada no segmento do Novo Mercado da B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), onde suas ações são negociadas sob o símbolo SYNE3, comprometendo-se com seus stakeholders a seguir as melhores práticas de Governança Corporativa.

A SYN está comprometida com as melhores práticas de sustentabilidade. Desde 2007, tornou-se membro fundadora do Green Building Council Brasil (GBC Brasil), instituição que promove a construção sustentável no país e apoia a transformação de toda cadeia produtiva do setor. Todos os empreendimentos administrados pela SYN atendem a rigorosos critérios de responsabilidade socioambiental, sendo que vários desses empreendimentos estão comprometidos com a obtenção e manutenção da certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), conferido pelo U.S. Green Building Council (USGBC) e reconhecida mundialmente como parâmetro de mensuração para construções com baixo impacto ambiental e que asseguram condições saudáveis de ocupação.

Em setembro de 2020, a SYN teve a divulgação do seu Inventário de emissões de gases de efeito estufa 2020 pelo Programa Brasileiro do GHG Protocol. O inventário elaborado pela SYN foi 100% aceito e o selo Bronze do inventário parcial foi alcançado. Adicionalmente, a Companhia publicou em 2021 o seu primeiro Relatório ESG, com o detalhamento de suas ações focadas em sustentabilidade, bem como, os compromissos assumidos para o futuro.

PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	Localização	Área Privativa SYN m ²
Triple A		
JK Financial Center	SP- Juscelino Kubitschek	2.973
Faria Lima Financial Center	SP- Faria Lima	14.650
Faria Lima Square	SP- Faria Lima	8.638
JK 1455	SP- Juscelino Kubitschek	7.358
CEO	RJ- Barra da Tijuca	2.722
Miss Silvia Morizono	SP- Faria Lima	13.567
JK Torre D	SP- Juscelino Kubitschek	3.143
JK Torre E	SP- Juscelino Kubitschek	5.825
Classe A		
Nova São Paulo	SP- Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP- Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP- Vila Leopoldina	17.560
Brasílio Machado	SP- Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ- Leblon	563
Suarez Trade	BA- Salvador	2.563
Birmann 10	SP- Chác. Sto. Antônio	12.162
Shoppings		
Shopping D	SP- São Paulo	9.414
Grand Plaza Shopping	SP- Santo André	42.533
Shopping Estação BH	MG- Belo Horizonte	14.985
Shopping Metropolitano Barra	RJ- Rio de Janeiro	35.228
Tietê Plaza Shopping	SP- São Paulo	9.229
Shopping Cidade São Paulo	SP- São Paulo	15.355
Shopping Cerrado	GO- Goiânia	14.710

São Paulo, SP - Edifícios

JK Financial Center
 Faria Lima Financial Center
 Faria Lima Square
 JK 1455
 Miss Silvia Morizono
 JK Torre D
 JK Torre E
 Nova São Paulo
 Verbo Divino
 ITM
 Brasílio Machado
 Birmann 10

Goiânia, GO

Shopping Cerrado

Santo André, SP

Grand Plaza Shopping

Salvador, BA

Suarez Trade

Belo Horizonte, BH

Shopping Estação BH

Rio de Janeiro, RJ

Shopping Metropolitano Barra
 Leblon Corporate
 CEO

São Paulo, SP - Shoppings

Shopping Cidade São Paulo
 Shopping D
 Tietê Plaza Shopping



ANEXOS

OCUPAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m ²)	Área Privativa SPE (m ²) ¹	Área Privativa SYN (m ²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Triple A		143.139	109.720	58.875	3,26%	2,44%
JK Financial Center	SP - J. Kubitschek	13.144	4.467	2.973	0,00%	0,00%
FL Financial Center	SP - Faria Lima	26.693	23.206	14.650	0,00%	0,00%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	18.244	12.975	8.638	0,00%	0,00%
JK 1455	SP - J. Kubitschek	22.148	12.005	7.358	4,27%	4,27%
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.722	37,50%	37,50%
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	16.289	16.289	13.567	0,00%	0,00%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.237	10.475	3.143	0,00%	0,00%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	10,07%	10,07%
Classe A		112.073	81.593	51.413	53,90%	50,45%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11.987	11.987	7.980	0,00%	0,00%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8.386	8.386	5.582	0,00%	0,00%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.808	34.356	17.560	96,27%	96,27%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	10.005	5.003	73,08%	73,08%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	846	563	0,00%	0,00%
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	3.850	2.563	30,00%	30,00%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	52,49%	52,49%
TOTAL		255.212	191.313	110.288	26,87%	12,28%

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN



OCUPAÇÃO DE SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m ²)	Área Privativa SPE (m ²) ¹	Área Privativa SYN (m ²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Shopping D	SP - São Paulo	29.799	9.414	9.414	18,04%	22,81%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.261	69.261	42.533	8,24%	8,39%
Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	37.463	37.463	14.985	2,15%	0,63%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	44.035	35.228	4,85%	8,58%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	36.914	9.229	5,74%	7,68%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.691	15.355	15.355	3,95%	6,59%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	22,32%	34,09%
TOTAL		261.851	240.130	141.453	8,16%	8,02%

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN

TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

ABL Própria: ABL total x participação da SYN em cada shopping e galpões.

ABL Total: Área Bruta Locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para locação em galpões e shopping centers (exceto quiosques).

CAPEX: Capital Expenditure - é a estimativa do montante de recursos a ser desembolsado para o desenvolvimento, expansão ou melhoria de um ativo.

SYN: SYN Prop e Tech S/A.

CDU, Key Money ou Luvas: CDU (Cessão de Direito de Uso) é devida pelos lojistas em contrapartida à infraestrutura técnica oferecida pelos shopping centers. Principalmente no lançamento de novos empreendimentos, em expansões ou quando alguma loja é retomada por inadimplemento ou negociação, os novos lojistas pagam pelo direito de utilização dos pontos comerciais nos shopping centers. Estes valores são negociados com base no valor de mercado desses pontos, sendo que os pontos de maior visibilidade e fluxo de consumidores são os mais valorizados.

EBITDA (*Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucro antes dos Juros, Impostos, Depreciação e Amortização): resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões, de acordo com a metodologia de cálculo determinada pela Instrução CVM 527/12. É uma medida não contábil que mensura a capacidade da Companhia de gerar receitas operacionais, sem considerar sua estrutura de capital.

FFO (*Funds From Operations*): medida não contábil dada pela soma das despesas de depreciação, amortização de ágios, ganhos/perdas não recorrentes, e resultado de plano de opções ao lucro líquido, de forma a medir, utilizando o demonstrativo de resultado, o caixa líquido gerado no período.

FFO Ajustado: Ajustes feitos ao número do FFO do período de forma a excluir o ganho obtido com as vendas de propriedades no período.

Lei 11.638: A lei nº 11.638 tem como finalidade a inserção das companhias abertas no processo de convergência contábil internacional. Dessa forma, alguns resultados financeiros e operacionais sofreram alguns efeitos contábeis decorrentes das mudanças definidas pela nova lei.

UDM: Últimos doze meses. É o acumulado do indicador pelos últimos doze meses.

Loan to Value: Indicador financeiro que relaciona o montante de um empréstimo com o valor da garantia prestada.

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

Net Operating Income ou NOI: Calculada a partir da Receita Líquida, excluindo-se as receitas de serviços e com vendas de propriedades, e as despesas diretas nos empreendimentos.

SSS – Same Store Sales: É a variação das vendas contratadas de shopping centers, verificada apenas em lojas em que não houve alterações de operadores ou de área, entre dois períodos de tempo.

SSR – Same Store Rent: É a variação dos aluguéis faturados em shopping centers, verificada apenas em lojas em que não houve alterações de operadores ou de área, entre dois períodos de tempo.

TR: Taxa Referencial (TR) é um índice divulgado mensalmente pelo Banco Central calculado com base na remuneração mensal média dos depósitos ou aplicações em instituições financeiras.

Vacância/Ocupação Financeira: estimada multiplicando o valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade como um todo. Mensura-se então o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio.

Vacância/Ocupação Física: estimada utilizando o total de áreas vagas do portfólio dividido pela ABL total do portfólio.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Thiago Muramatsu
CEO, CFO, DRI
+55 (11) 5412-7601
ri@syn.com.br

Hector Carvalho Leitão
Superintendente Financeiro
+55 (11) 5412-7601
ri@syn.com.br

Filipe Novi David
Gerente RI e Funding
+55 (11) 5412-7612
filipe.david@syn.com.br

Bruno Silvestre
Analista RI e Funding
bruno.silvestre@syn.com.br

Eduardo Ganino
Analista RI e Funding
eduardo.ganino@syn.com.br

Os números aqui apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e respectivas Notas Explicativas. Os valores estão em R\$ - exceto quando indicado - e foram preparados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Os dados operacionais contidos neste relatório, incluindo os cálculos de EBITDA e EBITDA Ajustado, não foram alvo de auditoria por parte dos auditores independentes.

Este Relatório inclui/pode incluir considerações e declarações acerca do futuro que foram baseadas em fatos históricos e refletem as expectativas e objetivos da administração da SYN. Tais considerações envolvem riscos e incertezas e, portanto, não constituem garantia de resultados futuros. Os resultados futuros da SYN podem diferir, de forma relevante, dos resultados apresentados devido a vários fatores importantes, dentre outros: conjuntura econômica, política e de negócios do Brasil (especialmente nos locais onde os empreendimentos da SYN estão localizados); sucesso em implementar a estratégia de negócios e o plano de investimentos da SYN; capacidade de obter equipamentos/fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis; concorrência; riscos associados à incorporação imobiliária, construção, locação e venda de imóveis; risco de não receber os resultados das subsidiárias (na qualidade de companhia holding); riscos regulatórios; risco de não desenvolvimento de um mercado ativo e líquido para as ações da SYN; e outros riscos atuais ou iminentes, conhecidos ou não pela SYN. A SYN não se responsabiliza por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste material. Este Relatório não deve, em nenhuma circunstância, ser considerada uma recomendação de compra de ações de emissão da SYN. Ao decidir adquirir ações de emissão da SYN, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da SYN, de suas atividades e dos riscos decorrentes do referido investimento.



Notas Explicativas

Notas explicativas das informações financeiras intermediárias

(Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando mencionado de outra forma)

1 Informações gerais

A Syn prop e tech S.A. (“Companhia”), é constituída como uma Sociedade Anônima de capital aberto, domiciliada no Brasil, e suas ações são negociadas na [B]³ pela sigla “SYNE3”. A sede social da empresa está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 14º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

Em ata da assembleia geral ordinária realizada em 09 de agosto de 2021, foi deliberado a alteração da denominação social da Companhia de Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações para Syn prop e tech S.A. utilizando como nova marca SYN prop & tech. Adicionalmente em 13 de setembro de 2021 suas ações negociadas na [B]³ passaram a utilizar a sigla “SYNE3”, antiga “CCPR3”. A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades.

2 Principais práticas contábeis

2.1 Declaração de conformidade

- (a) As informações financeiras intermediárias individuais foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária.

As informações financeiras intermediárias individuais da Syn Prop e Tech (“Controladora”) foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), as quais no caso da Companhia diferem das demonstrações separadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) no que se refere, à capitalização de juros incorridos pela controladora e registrados na rubrica de investimentos, em relação aos ativos de suas controladas, os quais para fins de IFRS essa capitalização somente é permitida nas informações trimestrais consolidadas e não nas informações trimestrais separadas.

As informações financeiras intermediárias consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas informações financeiras intermediárias consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas informações financeiras intermediárias individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações em um único conjunto de informações intermediárias.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Notas Explicativas

A emissão das informações do período da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 11 de novembro de 2021.

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das Demonstrações Financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, publicadas no dia 11 de fevereiro de 2021 nos jornais Valor de São Paulo e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: www.cvm.gov.br, www.bmfbovespa.com.br e ri.syn.com.br.

2.2 Base de elaboração

As informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Todos os valores apresentados nestas informações financeiras trimestrais estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo.

Moeda funcional e de apresentação das informações financeiras intermediárias.

As informações financeiras trimestrais são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da controladora e de suas controladas, exceto pela controlada CCP ASSET Management LLC a qual a moeda funcional é o dólar americano.

As demonstrações do resultado e os balanços patrimoniais das entidades controladas pela Companhia cuja moeda funcional é diferente da moeda de apresentação são convertidos para a moeda de apresentação conforme a seguir: (i) os ativos, passivos e patrimônio líquido (exceto os componentes especificados no item (iii)) são convertidos pela taxa de câmbio de fechamento na data do balanço; (ii) as receitas e despesas são convertidas pela taxa média de câmbio, exceto para operações específicas que, por sua relevância, são convertidas pela taxa da data da transação; e (iii) o capital social, reservas de capital e ações em tesouraria são convertidos pela taxa da data da transação. Todas as diferenças de câmbio são reconhecidas no resultado abrangente como ajustes acumulados de conversão, e transferidas para o resultado quando da realização da operação.

2.3 Base de consolidação

As informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas de 30 de setembro de 2021 incluem a consolidação das investidas conforme critérios demonstrados abaixo:

- i. Controladas – As informações financeiras trimestrais de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. Nas informações financeiras trimestrais individuais da controladora, as informações financeiras intermediárias de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.
- ii. Investimentos em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial – Os investimentos da Companhia em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e controladas em conjunto.

Notas Explicativas

ii.a – Coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia exerce, direta ou indiretamente, influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.

ii.b – Controladas em conjunto são aquelas entidades nas quais a Companhia compartilha o controle com terceiros, sobre as políticas financeiras e operacionais.

Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, incluindo os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as informações financeiras trimestrais incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa deixa de existir.

- iii. Investimento em coligada, cuja parcela de participação é inferior a vinte por cento e não possui influência significativa – A Companhia mensura ao valor justo por meio de resultado para esse investimento.
- iv. Participação de acionistas não controladores – A Companhia mensura qualquer participação de não controladores pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma controlada que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.
- v. Transações eliminadas na consolidação – Os saldos e transações entre as empresas consolidadas foram eliminados no processo de consolidação. Ganhos e perdas decorrentes das transações entre empresas da Companhia são igualmente eliminadas.

Para maiores informações sobre as investidas vide nota explicativa nº 9 investimentos.

Quando a Companhia perde o controle de uma entidade, os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa entidade são desreconhecidos, onde, ocorrendo perda ou ganho, é registrado no resultado.

3 Pronunciamentos contábeis

Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e não adotadas

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas do Grupo.

IFRS	CPC	Tema	Vigência
	CPC 27	Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido	1º de janeiro de 2022
IFRS 17	-	Contratos de Seguros	1º de janeiro de 2021

A Companhia avaliou o impacto e adoção da norma e não identificou impacto relevante nas informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

4 Caixa e equivalentes de caixa

Referem-se a caixa, saldos bancários e aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) e operações compromissadas lastreadas em debêntures, que são remunerados a taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 75% e 100%) e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, além do direito de exigir a recompra a qualquer momento.

O saldo do caixa e equivalente de caixa enquadram-se na categoria de valor justo por meio do resultado – VJR.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	139	211	23.487	29.182
CDB	169.261	39.821	315.203	126.894
Total de caixa e equivalentes de caixa	169.400	40.032	338.690	156.076

5 Títulos e valores mobiliários e derivativos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Debêntures	101.424	51.105	101.424	53.519
CDB	13.563	42.157	13.658	44.148
Compromissadas	31.008	-	31.008	948
Letras Financeiras	92.334	119.842	93.209	124.560
Letras Financeiras do Tesouro	42.864	35.289	42.864	36.956
Fundos de Investimentos	-	-	-	10
Instrumentos derivativos (opção de compra)				
(a)	12.000	-	12.000	-
Total títulos e valores mobiliários	293.193	248.393	294.163	260.141

Refere-se a operações compromissadas, e fundo de investimentos, distribuídos conforme quadro acima, caracterizados pela recompra a prazo e preço previamente definidos. Tendo como remuneração taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 98% e 115%).

O saldo de títulos e valores mobiliários enquadram-se na categoria de valor justo por meio do resultado – VJR.

(a) Opção de compra sobre participação societária: Em 24 de setembro de 2021, foi celebrado um acordo de opção de compra entre a Companhia e a SK Engenharia Ltda e SK Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda. (empresas consideradas como parte relacionada), que prevê a aquisição de 50% de quotas de capital social da empresa SK XXXI Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“SPE”). A SPE tem como objetivo investir direta ou indiretamente em um projeto de incorporação residencial localizado em São Paulo.

Notas Explicativas

A Companhia pagou um prêmio de outorga no montante de R\$ 12.000 e possui um prazo de até 90 dias para exercício dessa opção. Em 30 de setembro de 2021, a Companhia estima que o valor justo da opção aproxima-se ao prêmio de outorga pago, considerando que a SPE recém adquiriram os seus ativos por valor de mercado. Caso a Companhia exerça a opção deverá aportar o valor correspondente a 50% dos valores aportados pelos atuais detentores das quotas, atualizados monetariamente pela variação positiva do CDI, calculada pro rata die que exceda o prêmio de outorga já pago pela Companhia.

6 Contas a receber

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Locações	169	156	81.999	88.427
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	11.003	10.582
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	1.740	1.619
Serviços de administração	-	-	4.271	4.361
Sub-total saldo a receber	169	156	99.013	104.989
Linearização (b)	-	-	43.845	33.695
Descontos a apropriar (c)	-	-	57.487	44.244
Provisão créditos liquidação duvidosa (d)	-	-	(35.248)	(39.534)
Total do grupo contas a receber	169	156	165.097	143.394
Circulante	169	156	95.331	88.302
Não circulante	-	-	69.766	55.092

- a) Refere-se a valores a receber de unidades vendidas dos empreendimentos Thera Residencial e Saletas.
- b) Método contábil conforme CPC 06 - Arrendamentos (R2) para registros das receitas de aluguel e contas a receber, com base no regime de competência
- c) Durante os meses de abril, maio e setembro de 2020, em função da pandemia de COVID-19, que trouxe impactos diretos nas operações da Companhia, a Administração optou por oferecer descontos de até 100% nos valores locatícios, vinculados ao pagamento adimplente das despesas de condomínio comum. Essas reduções são aplicáveis para os meses acima referidos de 2020 com pagamentos em maio, setembro e julho e não serão compensados em parcelas remanescentes dos contratos de arrendamento. A Companhia ofereceu descontos individuais por lojas para os meses de julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro e em 2021 também ocorreram descontos em todos os meses. Dessa forma, essa condição será tratada como uma modificação do fluxo do contrato de arrendamento e, conseqüentemente, resultará em um reconhecimento de seus efeitos de forma linear de acordo com o prazo remanescente de cada contrato, como previsto pelo CPC 06(R2)/IFRS 16.
- d) Para o contas a receber referente a Shopping Centers a Companhia adota a perda esperada como política de perda para crédito de liquidação duvidosa,.

O contas a receber dos locatários com saldos vencidos acima de 360 dias são provisionados em sua totalidade (100%), ou seja, saldos vencidos e a vencer,

Para o contas a receber dos demais locatários que não possuem saldos vencidos acima de 360 dias, a Companhia adota como política de perda para crédito de liquidação duvidosa, o provisionamento de acordo de acordo com o percentual de perdas esperadas, levando em consideração uma análise individual e histórica para cada Shopping em conjunto com as condições econômicas, financeiras e políticas atuais e futuras que poderiam corrigir a taxa de perda histórica, conforme demonstrado a seguir:

Notas Explicativas

	Percentual de perda esperada aplicada ao contas a receber em aberto e a vencer abaixo de 360 dias.
Shopping	
Shopping Tiête Plaza	3,31%
Shopping Cerrado	4,33%
Shopping Metropolitano	2,55%
Shopping Cidade de São Paulo	1,74%
Grand Plaza Shopping	3,16%
Shopping D	9,43%

A provisão para créditos de liquidação duvidosa estava sendo apresentada na rubrica de “Despesas com Vendas”. No decorrer de 2021, a Administração optou por apresentar essa provisão na rubrica de “Outras despesas operacionais líquidas”, veja nota 26, para melhor apresentação das informações financeiras intermediárias, efetuando a reclassificação do saldo comparativo referente ao período de 2020.

O saldo a receber em 30 de setembro de 2021 tem a seguinte composição, por vencimento:

À Vencer	128.773
Operações vencidas < 360 dias	7.251
Operações vencidas > 360 dias	29.073
Saldo a Receber	165.097

O saldo do não circulante em 30 de setembro de 2021 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

2022	8.379
2023	28.197
2024	16.108
2025	10.014
2026	6.193
2027	875
Saldo em 30/09/2021	69.766

7 Estoques

Circulante	30/09/2021	31/12/2020
Thera Residencial e Saletas	944	944
Total circulante	944	944
Não circulante		
Terreno para futuro desenvolvimento	42.618	42.618
Total não circulante	42.618	42.618

Em 30 de setembro de 2021, a Companhia não possui nenhum imóvel dado como garantia de dívidas.

A movimentação consolidada de estoques, para o período findo em 30 de setembro de 2021 é representada da seguinte forma:

Saldo 31/12/2020	43.562
-------------------------	---------------

Notas Explicativas

Custos Incorridos	-
Saldo 30/09/2021	43.562

A avaliação do valor recuperável é efetuada anualmente de acordo com as práticas contábeis vigentes. Em 30 de setembro de 2021 a Companhia não identificou indicativos de perda do valor realizável dos seus estoques.

8 Impostos a compensar

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	54.401	49.823	57.007	52.382
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	102	101	605	533
PIS e COFINS	9	9	735	701
Total	54.512	49.933	58.347	53.616
Circulante	5.520	6.322	7.946	8.537
Não circulante	48.992	43.611	50.401	45.079

- (a) O valor do imposto de renda é representado por retenções ocorridas sobre aplicações financeiras e dividendos recebidos dos fundos imobiliários, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados.

9 Investimentos

- 9.1 As principais informações das investidas em 30 de setembro de 2021 e 2020, e em 31 de dezembro de 2020 estão assim resumidas:

Coligadas	ATIVO TOTAL				PASSIVO TOTAL					
	Ativo Circulante		Ativo não Circulante		Passivo Circulante		Passivo não Circulante		Patrimônio Líquido	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Carcavelos	1	18	9.650	9.611	1	-	18	13	9.632	9.616
CCP Canela	1	2	32.229	32.153	-	3	-	-	32.230	32.152
CCP Sandalo	1.281	1.457	147	154	506	506	406	24	516	1.081
CLD	49.857	43.783	-	-	453	56	-	-	49.404	43.727
Cyrela Tururin	240	365	22	28	(19)	146	-	-	281	247
Fundo Brasílio Machado	968	1.548	7.991	8.155	310	241	-	-	8.649	9.462
SPE Azione	29.148	15.412	242.999	246.394	(1.303)	(2.964)	1.130	-	272.320	264.770

Notas Explicativas

Coligadas	Receita Líquida		Custos		Lucros / Prejuízos	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Carcavelos	-	-	5	2	(5)	(2)
CCP Canela	-	-	2	1	(2)	(1)
CCP Sandalo	22	24	587	(91)	(565)	115
CLD	1	1	14	14	(13)	(13)
Cyrela Tururin	356	7	122	4	234	3
Fundo Brasílio Machado	1.636	1.916	2.449	1.994	(813)	(78)
SPE Azione	19.547	15.945	11.998	13.115	7.549	2.830

Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2020	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	30/09/2021
	2020	2021							
Investimentos em Controladas									
Aquarius	66,57%	66,57%	56.126	-	(9.320)	15.731	-	-	62.537
CCP Acácia	100,00%	100,00%	12.822	-	-	(1.143)	-	-	11.679
CCP Açucena	66,57%	66,57%	7.752	-	(2.197)	2.525	-	-	8.080
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	6.858	-	(3.700)	8.326	-	-	11.484
CCP Agata	99,99%	99,99%	33.410	-	(1.780)	2.223	-	-	33.853
CCP Ambar	66,57%	66,57%	9.986	-	(2.863)	2.535	-	-	9.658
CCP Asset	100,00%	100,00%	13.848	735	-	1.984	-	-	16.567
CCP Aurora	66,57%	66,57%	66.944	-	-	1.062	-	(209)	67.797
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	24.396	(108)	(660)	459	-	(105)	23.982
CCP Caliandra	62,50%	62,50%	200.761	2.024	-	(4.634)	-	(631)	197.520
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	2	-	-	(1)	-	-	1
CCP Citrino	99,99%	99,99%	1	-	-	(2)	-	-	(1)
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	35.164	2	-	(1)	-	-	35.165
CCP Laranjeira	100,00%	100,00%	33.322	1.654	-	(1.062)	-	-	33.914
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	102.679	1.355	-	(1.469)	-	-	102.565
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	(654)	562	-	(232)	-	-	(324)
CCP Lilac	100,00%	100,00%	19.513	114	-	(25)	-	-	19.602
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	539.250	-	-	4.301	-	(857)	542.694
CCP Marfim	25,00%	25,00%	88.597	153	(250)	3.272	-	(159)	91.613
CCP Marmore	66,56%	66,56%	1.953	-	(666)	892	-	-	2.179
CCP Mogno	99,90%	99,90%	74	-	-	1	-	-	75
CCP Nordeste	66,57%	66,57%	5.374	-	-	38	-	-	5.412
CCP Participações	100,00%	100,00%	81	-	-	-	-	-	81
ON Digitais	99,99%	99,99%	2.616	10.244	-	(7.100)	-	-	5.760
CCP Propriedades	61,29%	61,29%	49.242	-	(7.661)	8.142	-	-	49.723
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	406	1.132	-	(201)	-	-	1.337
Fundo	51,11%	51,11%	16.054	294	(822)	(830)	-	-	14.696
Fundo	61,41%	61,41%	133.725	(166)	(24.417)	25.496	-	(21)	134.617
Micônia	100,00%	100,00%	563.261	-	(16.500)	16.918	-	(1.175)	562.504
Millennium	66,57%	66,57%	62.643	-	(13.913)	15.967	-	-	64.697
YM Investimentos	100,00%	100,00%	75.284	-	(5.000)	6.515	-	-	76.799
Colorado Emp e Part Ltda. a)	50,00%	50,00%	83.099	-	(275)	904	-	-	83.728
JK D - FII b)	30,00%	30,00%	75.282	423	(2.668)	2.529	-	-	75.566
JK E - FII b)	30,00%	30,00%	119.230	924	(5.565)	3.797	-	-	118.386
Nebraska	100,00%	100,00%	1	1	-	(2)	-	-	-
Kansas	0,00%	100,00%	-	2	-	(2)	-	-	-
Condado	0,00%	100,00%	-	1	-	(2)	-	-	(1)
Califórnia	0,00%	100,00%	-	1	-	(1)	-	-	-
Montana	0,00%	100,00%	-	1	-	(2)	-	-	(1)
TCB	0,00%	100,00%	-	3	-	(2)	-	-	1
Ágio na aquisição de participações c)			23.179	(482)	-	-	-	-	22.697
Subtotal - investidas controladas			2.462.281	18.869	(98.257)	106.906	-	(3.157)	2.486.644
Investimentos em Coligadas									
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.216	3	-	(1)	-	-	1.218
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.417	40	-	(1)	-	-	16.456
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	541	-	-	(283)	-	-	258
CLD	60,00%	60,00%	26.436	3.414	-	(8)	-	-	29.842
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	124	-	(100)	117	-	-	141
Fundo Brasília Machado	50,00%	50,00%	4.731	-	-	(406)	-	-	4.325
SPE Azione	40,00%	40,00%	109.765	-	-	3.020	-	(80)	112.705
Subtotal - investidas coligadas			159.230	3.457	(100)	2.438	-	(80)	164.945
Total de investimentos			2.621.511	22.326	(98.357)	109.344	-	(3.237)	2.651.589

Notas Explicativas

- (a) A Colorado Empreendimentos e Participações Ltda. adquiriu na proporção de 50% o 18º andar do Edifício Faria Lima Financial Center, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo em 7 de novembro de 2019 no valor de R\$ 20.000.
- (b) Em 26 de dezembro de 2019, a Companhia em conjunto com a CCP/ CPP Parallel Holding Cajamar I LLC, adquiriu a totalidade das cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII e do Fundo de Investimento Imobiliário JK E – FII, titulares, respectivamente, do usufruto da Unidade Autônoma Bloco 5º ao 22º Pavimento D (“Torre D”) e Unidade Autônoma Bloco E (“Torre E”), ambas localizadas no Setor “C” do Condomínio W Torre JK, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubischek, nº 2041 e nº 2.235, na cidade de São Paulo, e da totalidade das ações de emissão das respectivas sociedades titulares na sua propriedade dos referidos imóveis. A referida operação representa a aquisição pelo valor de R\$ 1.050.000, na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/ CPP Parallel Holding Cajamar I LLC.
- (c) Na aquisição das empresas, SPE Azione e Fundo CTI, parte do valor pago, em excesso ao custo, foi alocado a alguns ativos, principalmente terrenos, e nas empresas Fundo Grand Plaza, a edifícios. Consequentemente, este valor justo, que foi acrescido aos ativos, são depreciados, se aplicável, pelas mesmas taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

Descrição	Controladora	
	30/09/2021	31/12/2020
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.391	1.411
Fundo Centro Textil	713	726
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	17.534	17.942
CCP Aurora Empreend. Imob. S/A	3.059	3.100
Total	22.697	23.179

9.2 Investimentos em coligadas

A movimentação do investimento em empresas coligadas que permanecem registrados nas demonstrações consolidadas são demonstrados a seguir:

Coligadas	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2020	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 30/09/2021
	2021	2020							
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.216	3	-	(1)	-	-	1.218
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.417	40	-	(1)	-	-	16.456
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	541	-	-	(283)	-	-	258
CLD	60,00%	60,00%	26.435	3.414	-	(8)	-	-	29.841
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	5.244	-	(2.006)	(1.163)	-	-	2.075
Cyrela Tururin	50,00%	50,00%	124	-	(100)	117	-	-	141
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%	4.731	-	-	(406)	-	-	4.325
Parallel	0,20%	0,20%	2.031	-	-	35	186	-	2.252
SPE Azione	40,00%	40,00%	109.763	-	-	3.020	-	(80)	112.703
JK D - FII b)	30,00%	30,00%	13.130	-	-	-	(649)	-	12.481
JK E - FII c)	30,00%	30,00%	25.802	-	-	-	(2.949)	-	22.853
Outros Investimentos a)	-	-	13.656	374	-	(16)	-	-	14.014
Ágio na aquisição de participações	-	-	1.743	-	-	-	(5)	-	1.738
Total investimentos			220.833	3.831	(2.106)	1.294	(3.417)	(80)	220.355

Notas Explicativas

- a) Conforme contrato de compra e venda de quotas e outras avenças firmado em 10 de março de 2016, a CCP Lilac adquiriu os empreendimentos Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda., API SPE 88 - Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda., CHL LLXXVIII Incorporações Ltda., Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Evidense PDG Cyrela Ltda. e SPE CHL Incorporações Ltda.
- b) O Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII possui participação em sociedade controlada na Texas Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK D na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC.
- c) O Fundo de Investimento Imobiliário JK E – FII possui participação em sociedade controlada na Oklahoma Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK E na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC.

9.3 Investimentos em investidas mensurados a valor justo

Investida	% Participação Direta		30/09/2021	31/12/2020
	2021	2020		
Delivery Center Holding S.A a)	7,48%	7,48%	13.150	10.750
Total investimentos a valor justo			13.150	10.750

- a) A Companhia não possui controle da investida, mensurando portanto o seu investimento a valor justo conforme pronunciamento técnico CPC 18 (R2). A Companhia tem como prática efetuar anualmente a marcação do valor justo do investimento, que é mensurado através do método de fluxo de caixa descontado elaborado por empresa especializada, uma vez que não há variações relevantes no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021.

A Companhia aportou em 26 de fevereiro de 2021 R\$ 1.600 e em 01 de abril de 2021 R\$ 800 como aumento de capital na investida, apresentando em 30 de setembro de 2021 o saldo de R\$ 13.150 (R\$ 10.750 em 2020).

9.4 Outros Investimentos

Em 30 de setembro de 2021 os procedimentos para conclusão das operações descritas abaixo continuam em andamento.

Acordo de Investimento – CCP e SPX

Em 27 de abril de 2021, a CCP celebrou um Acordo de Investimento e Outras Avenças para constituição de uma *joint venture* de controle compartilhado (“JV”) com a SPX Gestão de Recursos Ltda., cujo objeto é a constituição e o desenvolvimento de uma nova gestora de recursos (“Gestora”) que deverá gerir fundos de investimentos destinados à aplicação de recursos em ativos imobiliários. Em janeiro deste mesmo ano, foi comunicado ao mercado a assinatura de um Memorando de Entendimentos não vinculante referente a esta mesma negociação.

A constituição da JV faz parte da estratégia de crescimento da Companhia que visa desenvolver projetos que criem valor para os acionistas da CCP. O fechamento desta transação, porém, ainda aguarda a aprovação das autoridades concorrenciais brasileiras e a verificação de outras condições usuais para este tipo de negócio.

10 Ativos não circulante mantidos para venda

Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2021, em atendimento ao CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, a Companhia reclassificou os saldos de propriedades para investimento destas empresas para rubrica de Ativos Disponíveis para Venda conforme quadro abaixo:

Empresa	Empreendimento	Ref.	Segmento	% Venda	Consolidado
					30/09/2021
CCP Propriedades Imobiliárias S.A.	JK 1455	(a)	Edifícios	61,29%	45.189
Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda	Faria Lima Financial Center	(a)	Edifícios	66,57%	25.509
Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda	Faria Lima Square	(a)	Edifícios	66,57%	30.949
Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda.	Faria Lima Financial Center	(a)	Edifícios	66,57%	18.011
Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda.	Faria Lima Square	(a)	Edifícios	66,57%	21.645
CCP Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda	Miss Silvia - Morizono	(a)	Edifícios	66,57%	102.810
CCP Ágata Empreendimentos Imobiliários Ltda	Miss Silvia - Morizono	(a)	Edifícios	100,00%	28.185
YM Investimentos Ltda.	Miss Silvia - Morizono	(a)	Edifícios	100,00%	64.383
Colorado Empreendimentos e Participações Ltda.	Faria Lima Financial Center	(a)	Edifícios	50,00%	80.484
Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda.	JK Financial Center	(b)	Edifícios	100,00%	14.585
Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda	Shopping Cidade São Paulo	(c)	Shoppings	7,00%	30.413
CCP Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	Shopping D	(c)	Shoppings	100,00%	33.190
Total					495.353

- a) Em 30 de setembro de 2021, a Companhia através de suas controladas CCP Propriedades Imobiliárias S.A., Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda, Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda, CCP Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda., CCP Ágata Empreendimentos Imobiliários Ltda. e YM Investimentos Ltda., expressou intenção de venda dos imóveis em suas frações ideias junto a Brookfield e celebrou acordo de confidencialidade com a finalidade de analisar um potencial transação de venda.

Em 20 de outubro de 2021 a Companhia celebrou Memorando de Entendimentos Vinculantes junto a Brookfield conforme descrito na nota nº 35 de eventos subsequentes. Essa transação está sendo negociada no valor de R\$ 1.778.671, sujeita a cláusulas precedentes no qual o prazo de conclusão está previsto para 30 de novembro de 2021, podendo tal prazo ser prorrogado até 15 de dezembro de 2021.

- b) Em 02 de agosto de 2021, a Companhia através de sua controlada Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda. expressou intenção de venda do imóvel Edifício JK Financial Center junto Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sendo 66,57% pertencentes à Companhia, pelo preço certo e determinado de R\$ 124.000.

Em 21 de outubro de 2021 a Companhia celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças com o Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa (“FII Renda Corporativa”), representado pela administradora fiduciária Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de

Notas Explicativas

Títulos e Valores Mobiliários Ltda conforme descrito na nota nº 35 de eventos subsequentes.

Essa operação está sujeita a cláusulas precedentes no qual o prazo de conclusão está previsto para 30 de novembro de 2021

- c) Em 20 de abril de 2021, a Companhia expressou intenção de venda através de suas controladas Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda, CCP Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda. e da controlada em conjunto Estação BH Empreendimentos Imobiliários Ltda e celebrou um Memorando de Entendimentos não vinculante com a XP Vista Asset Management Ltda para transferência, direta ou indireta, de participações detidas pela Companhia em três shoppings, sendo 7,00% do Shopping Cidade São Paulo, 31,59% do Shopping D e 40,00% do Shopping Estação BH, nos dois últimos compreendendo sua participação total nos empreendimentos a um fundo de investimento gerido pela XP, pelo valor de R\$ 265.000.

Essa operação está sujeita ao cumprimento de cláusulas precedents para sua conclusão e as diligências encontram-se até 30 de setembro de 2021 em curso.

11 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem em imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 são assim representados:

Descrição	% Depreciação	Consolidado	
		30/09/2021	31/12/2020
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	3.473.102	3.861.095
Terrenos	-	216.218	361.065
Benfeitorias em imóveis	2%	37.570	57.261
Total custo		3.726.890	4.279.421
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(309.562)	(317.846)
Total das propriedades para investimento		3.417.328	3.961.575

Em 30 de setembro de 2021, a companhia possui o montante de R\$ 2.395.475 dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2020	Adições	Amortização de ágio	Transferências (a)	Depreciação	Capitalização	Saldo em 30/09/2021
Edifícios e construções	3.553.925	2.647	(2.784)	(331.673)	(49.814)	(3.157)	3.169.144
Terrenos	361.065	-	-	(144.847)	-	-	216.218
Benfeitorias em imóveis	46.585	3.576	-	(17.458)	(737)	-	31.966

Notas Explicativas

Total	3.961.575	6.223	(2.784)	(493.978)	(50.551)	(3.157)	3.417.328
--------------	------------------	--------------	----------------	------------------	-----------------	----------------	------------------

- a) As transferências acima destacadas referem-se a ativos reclassificados da rubrica de “Propriedades para Investimento” para “Ativos não circulante mantidos para venda”, nos termos do CPC 31 e conforme detalhado na nota explicativa nº 10. A diferença de R\$ 1.374 entre o valor contido na nota explicativa nº 10 e o valor das transferências contidos nesta nota refere-se a bens do ativo imobilizado, conforme demonstrado na nota explicativa nº 12.

A Companhia optou pelo registro a valor de custo reduzido pela depreciação das propriedades para investimentos. Abaixo demonstramos o comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento. A Companhia refez o recálculo em setembro por conta dos efeitos da pandemia COVID-19, para fins de análise de recuperabilidade.

Propriedades	Valor justo em 30/09/2021 (a)	Valor contábil em 30/09/2021	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	2.359.941	1.417.319	942.622
Shoppings	4.469.758	1.970.862	2.498.896
Outros	86.265	29.147	57.118
Total	6.915.964	3.417.328	3.498.636

Propriedades	Valor justo em 31/12/2020(a)	Valor contábil em 31/12/2020	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	3.953.407	1.872.267	2.081.140
Shoppings	4.598.226	2.059.851	2.538.375
Outros	132.933	29.457	103.476
Total	8.684.566	3.961.575	4.722.991

- (a) O valor justo acima divulgado esta sendo apresentado de forma proporcional ao percentual de participação que o grupo possui sobre as propriedades classificadas como “propriedades para Investimento”.

A avaliação de shoppings foi efetuada internamente em 30 de setembro de 2021, e dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se o método abaixo para a determinação de valor de mercado:

Método da renda - fluxo de caixa descontado: por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação.

A mensuração do valor justo dos shoppings foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

- Para nossa avaliação dos ativos de shoppings, nós utilizamos como premissas as seguintes taxas:

Indicadores

Média Ponderada

Notas Explicativas

Crescimento da Receita Bruta	2,6%
Inadimplência	6,9%
Desconto médio sobre aluguel	7,4%
Vacância Financeira	3,3%
Taxa de Adm./Receita	2,2%
Taxa de desconto	6,9%

Utilizamos como premissa para os shoppings a taxa de descontoreal.

A avaliação de edifícios foi efetuada internamente em 30 de setembro de 2021, e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se o método abaixo para a determinação de valor de mercado::

- Método da renda** - fluxo de caixa descontado: por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação. Para a determinação do valor de mercado dos empreendimentos foi criado um fluxo de caixa considerando o período de apuração, totalizando uma projeção de 10 anos e uma taxa média de desconto de 8,36% ao ano. A taxa média de capitalização utilizada foi de 7,67% ao ano.

A mensuração do valor justo dos edifícios foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

Para nossa avaliação dos ativos de edifícios, nós utilizamos como premissas as seguintes taxas:

Indicadores	Média Ponderada
Crescimento da Receita de Locação	4,30%
Inadimplência	0,00%
Desconto médio sobre aluguel	(0,47%)
Vacância Financeira	4,54%
Taxa de Adm./Receita	1,73%
Taxa de desconto	8,36%

12 Imobilizados e intangíveis

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Imobilizado					
Móveis e utensílios	10%	132	126	134	128
Equipamentos de processamento dados	20%	785	770	1.795	3.574
Benfeitorias	10%	-	-	404	404
Direito de uso (a)	-	5.597	5.467	5.597	5.467
Total custo		6.514	6.363	7.930	9.573
(-) Depreciação acumulada		(709)	(676)	(1.544)	(1.674)
		5.805	5.687	6.386	7.899

Notas Explicativas

Imobilizado líquido

Intangível

Software e hardware	2,0% a 2,7%	433	95	5.103	1.034
Marcas, patentes e direitos	-	-	-	10	10
Projetos em andamento (b)		884	884	2.829	3.578
Total custo		1.317	979	7.942	4.622
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(91)	(51)	(1.234)	(549)
Intangível líquido		1.226	928	6.708	4.073

a) Adição referente à adoção do IFRS 16 – Arrendamentos, no qual a Companhia é locatária de um ativo.

b) Refere-se aos gastos de implantação de novos sistemas ERPs e da plataforma de marketplace On Stores.

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período findo em 30 de setembro de 2021 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2020	Depreciação e Transferências			Saldo em 30/09/2021
		Adição/Baixa	Amortização	(a)	
Imobilizado					
Edifícios e construções	2	-	-	-	2
Móveis e utensílios	94	7	(9)	-	92
Equipamentos processamento de dados	2.228	13	(219)	(1.374)	648
Benfeitorias	108	-	(61)	-	47
Direito de uso	5.467	535	(405)	-	5.597
Total	7.899	555	(694)	(1.374)	6.386
Intangível					
Software	484	4.081	(696)	(1)	3.868
Marcas, patentes e direitos	10	-	-	-	10
Projetos em andamento	3.579	(749)	-	-	2.830
Total	4.073	3.332	(696)	(1)	6.708

a) As transferências acima destacadas referem-se a ativos reclassificados da rubrica de “Imobilizados e Intangíveis” para “Ativos não circulante mantidos para venda”, nos termos do CPC 31 e conforme detalhado na nota explicativa nº 10. A diferença de R\$ 493.978 entre o valor contido na nota explicativa nº 10 e o valor das transferências contidos nesta nota refere-se a edifícios e construções, terrenos e benfeitorias em imóveis conforme demonstrado na nota explicativa nº 11. Os saldos remanescentes de ativo imobilizado que foram transferidos referem-se a catracas, sistemas de acesso e geradores.

13 Empréstimos, financiamentos, debêntures e obrigações

13.1 Financiamentos

Composição:

Notas Explicativas

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Ref	Consolidado	
				30/09/2021	31/12/2020
Banco Itaú	03/08/2015	8,5% a.a. + TR	(a)	83.417	88.308
Total				83.417	88.308
Passivo circulante				7.290	6.877
Passivo não circulante				76.127	81.431

O saldo do não circulante em 30 de setembro de 2021 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Consolidado
2022	1.845
2023	7.778
2024	8.461
2025	9.202
2026	10.007
Acima de 6 anos	38.834
Total	76.127

a) A controlada CCP Aurora contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Morizono. O prazo de amortização é de 144 meses.

O contrato de financiamento é regido sobre o vencimento antecipado dos créditos contratados pela Companhia em caso de descumprimento de certas obrigações.

Na data destas informações, a Administração da Companhia está cumprindo com todas as obrigações estabelecidas no contrato.

A movimentação do empréstimo para o período findo em 30 de setembro de 2021 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
Saldo em 31/12/2020	88.308
Pagamento de principal	(5.067)
Pagamentos juros	(5.419)
Juros provisionados	5.402
Comissões apropriadas	193
Saldo em 30/09/2021	83.417

13.2 Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Debêntures – 7ª emissão	30/09/2016	CDI	(a)	35.804	70.964	35.804	70.964
Debêntures – 9ª emissão	10/01/2018	CDI	(b)	151.937	253.687	151.937	253.687
Debêntures – 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(c)	348.638	325.560	348.638	325.560
Debêntures – 11ª emissão	15/05/2019	CDI	(d)	305.468	299.906	305.468	299.906
Debêntures – 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(e)	370.031	357.075	370.031	357.075

Notas Explicativas

Debêntures – 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(f)	-	-	85.277	95.359
Debêntures – 13ª emissão	15/03/2021	CDI	(g)	298.950	-	298.950	-
Total				1.510.828	1.307.192	1.596.105	1.402.551
Passivo circulante				207.599	110.941	221.451	124.669
Passivo não circulante				1.303.229	1.196.251	1.374.654	1.277.882

- a) Em 22 de setembro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 7ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, realizada em única série, sendo 92 debêntures com valor nominal de R\$ 1.000, sendo o valor total da emissão de R\$ 92.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,20% ao ano. O valor principal e dos juros serão pagos mensalmente a partir de novembro de 2016.

O saldo desta debêntures em 30 de setembro de 2021 é de R\$ 35.804 (R\$ 70.964 em 31 de dezembro de 2020).

- b) Em 10 de janeiro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 9ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, sendo 45.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 450.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,40% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal e juros serão pagos em 9 parcelas semestrais a partir de janeiro de 2019.

O saldo desta debêntures em 30 de setembro de 2021 é de R\$ 151.937 (R\$ 253.687 em 31 de dezembro de 2020).

- c) Em 17 de outubro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 10ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, sendo 300.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10.000,00, sendo o valor total da emissão de R\$ 300.000. As debêntures terão o Valor Nominal corrigido pelo IPCA e juros remuneratórios equivalentes a 6,5106% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago no vencimento e os juros remuneratórios em parcelas mensais a partir de novembro de 2018.

O saldo desta debêntures em 30 de setembro de 2021 é de R\$ 348.638 (R\$ 325.560 em 31 de dezembro de 2020).

- d) Em 29 de abril de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 11ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, no sistema de vasos comunicantes, sendo que a quantidade de séries e a quantidade de Debêntures emitidas em cada série foi definida conforme o procedimento de Bookbuilding. Sendo 10.000 debênture para a primeira série e 20.000 para a segunda série, com o valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 300.000. As debêntures da primeira série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 0,7% ao ano. As debêntures da segunda série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,4% ao ano. O valor do principal da primeira série será pago no vencimento em maio de 2022, o valor do principal da segunda série será pago em parcelas anuais a partir de maio de 2023 e os juros serão pagos semestralmente.

O saldo desta debêntures em 30 de setembro de 2021 é de R\$ 305.468 (R\$ 299.906 em 31 de dezembro de 2020).

- e) Em 12 de dezembro de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 12ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, sendo 360.000 debêntures com valor nominal de R\$ 1, sendo o valor total da emissão de R\$ 360.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,29% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago em três parcelas anuais a partir de dezembro de 2025 e juros serão pagos anualmente a partir de dezembro de 2020.

O saldo desta debêntures em 30 de setembro de 2021 é de R\$ 370.031 (R\$ 357.075 em 31 de dezembro de 2020).

- f) Em 12 de dezembro de 2019, os acionistas da CCP Marfim aprovaram em assembleia geral extraordinária a realização da 1ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, sendo 110.000 debêntures com valor nominal de R\$ 1, sendo o valor total da emissão de R\$ 110.000. As debêntures rendem juros equivalentes a

Notas Explicativas

100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,13% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal e juros serão pagos mensalmente a partir de janeiro de 2020.

O saldo desta debêntures em 30 de setembro de 2021 é de R\$ 85.277 (R\$ 95.359 em 31 de dezembro de 2020).

- g) Em 05 de abril de 2021 a Companhia recebeu em caixa, o montante de R\$ 300.000, referente a 13ª emissão de debentures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária que foi aprovada em 03 de março de 2021 pelo Conselho de Administração da Companhia e emitida em 15 de março de 2021.

A 13ª emissão possui 2 (duas) séries, sendo 100.000 debêntures para a primeira série e 200.000 para a segunda série, com o valor nominal de R\$ 1, sendo o valor total da emissão de R\$ 300.000. As debêntures da primeira série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,75% ao ano e as debêntures da segunda série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 2,05% ao ano. O valor do principal da primeira série será pago no vencimento em março de 2024 e o valor do principal da segunda série será pago em parcelas anuais a partir de março de 2025 e os juros serão pagos semestralmente.

O saldo desta debêntures em 30 de setembro de 2021 é de R\$ 298.950.

Com exceção da 11ª emissão de debêntures, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o resgate antecipado da totalidade das debêntures em circulação, a qualquer tempo, a partir da data de emissão, após deliberação em reunião do Conselho de Administração, o qual poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos debenturistas, com antecedência mínima de 5 dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado.

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

A movimentação das debêntures para o período findo em 30 de setembro de 2021 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2020	1.307.192	1.402.551
Pagamentos juros	(38.393)	(41.268)
Pagamento de principal	(135.149)	(145.461)
Adição principal	300.000	300.000
Juros provisionados	78.361	81.357
Comissões apropriadas	1.373	1.482
Pagamento de Comissão	(2.556)	(2.556)
Saldo em 30/09/2021	1.510.828	1.596.105

O saldo do não circulante das debêntures em 30 de setembro de 2021 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Descrição	Controladora	Consolidado
Ano		
2022	1.092	4.494
2023	159.447	173.050
2024	206.979	220.583
2025	241.992	255.596
2026	225.994	239.598
6 anos ou mais	467.725	481.333
Saldo em 30/06/2021	1.303.229	1.374.654

Notas Explicativas

9ª, 11ª e 13ª emissão - “Covenants”

A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas demonstrações financeiras apresentadas pela Companhia, como segue:

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures	Até a data de vencimento	30.09.2021 Posição atual
EBITDA/ Despesas financeiras líquidas deve ser superior a: (a)	1.2x	3,05
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: (b)	7x	4,37
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a: (b)	1.4x	3,29

(a) Refere-se a 11ª emissão de debêntures.

(b) Refere-se a 9ª, 11ª e 13ª emissão de debêntures;

A Companhia estará desobrigada da realização de resgate antecipado caso os debenturistas representados por 75% das debêntures totais autorizem a não realização do resgate em Assembleia.

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 30 de setembro de 2021.

Sobre as Garantias

7ª emissão - Garantias

As debêntures contam com Alienação fiduciária de cotas do FII Grand Plaza Shopping e FII Centro Têxtil Internacional além da Alienação fiduciária de quotas da CCP Ambar e CCP Nordeste.

A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

9ª emissão - Garantias

As debêntures contam com Hipoteca e Alienação Fiduciária de Cotas, em garantia do pontual, além do integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 9ª Escritura de Emissão, nos termos das respectivas escrituras públicas de hipoteca (“Garantias Reais” e “Contratos de Garantia” respectivamente).

A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

10ª emissão - Garantias

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas de SPE e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia do pontual, além do integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 10ª Escritura de Emissão, nos termos dos respectivos Contratos de Garantia.

Notas Explicativas

A Companhia deverá manter um LTV (Loan to value) inferior a 70%. Caso esse indicador financeiro não seja atendido, a Companhia deverá manter sua Dívida líquida/EBITDA igual ou inferior a 7,0x para não sofrer o vencimento antecipado das debêntures.

A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

11ª emissão - Garantias

Para a 11ª emissão, temos somente os Covenants sem exigência de garantias.

12ª emissão - Garantias

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs, em garantia do pontual, além do integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 12ª Escritura de Emissão, nos termos do respectivo Contrato de Garantia.

A Companhia deverá manter um Índice de Cobertura equivalente a, no mínimo 1,3x.

A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

1ª emissão da CCP Marfim - Garantias

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia do pontual, além do integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 1ª Escritura de Emissão, nos termos dos respectivos Contratos de Garantias.

A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

13.3 Obrigação por aquisição de terceiros

Securizadora	Data da contratação	Encargos	Ref	Consolidado	
				30/09/2021	31/12/2020
RB Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.089	112.034
RB Capial	18/12/2015	100% CDI	(b)	284.029	283.891
Total				396.118	395.925
Passivo circulante				-	-
Passivo não circulante				396.118	395.925

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o período findo em 30 de setembro de 2021 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
Saldo em 31/12/2020	395.925
Pagamento de juros	(12.318)
Juros provisionados	12.511
Saldo em 30/06/2021	396.118

O saldo do não circulante em 30 de setembro de 2021 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Notas Explicativas

Ano	Consolidado
2026	132.268
Acima de 6 anos	263.850
Total	396.118

- a) Em 26 de dezembro de 2019, a companhia celebrou o Memorando de Fechamento referente ao Compromisso de Cessão Onerosa de Direitos Aquisitivos de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII. No momento da compra o FII havia uma obrigação de aquisição do imóvel que será honrada através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – 131ª Série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização.

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento dos juros é mensal, rendendo juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,30% ao ano (base 252 dias úteis), tendo como data base 11 de fevereiro de 2020, sendo 96 parcelas, e amortização do principal ocorrerá em três parcelas anuais a partir de janeiro de 2026

Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à RB Capital Companhia de Securitização, permanece a Alienação Fiduciária da nua propriedade do imóvel em favor dos titulares do CRI, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação das Cotas do Fundo.

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 30 de setembro de 2021 é de R\$ 112.089 (R\$ 112.034 em 31 de dezembro de 2020)

- b) Em 26 de dezembro de 2019, a companhia celebrou o Memorando de Fechamento referente ao Compromisso de Cessão Onerosa de Direitos Aquisitivos de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário JK E – FII. No momento da compra o FII havia uma obrigação de aquisição do imóvel que será honrada através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – 129ª Série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização.

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento dos juros é mensal, rendendo juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,30% ao ano (base 252 dias úteis), tendo como data base 11 de fevereiro de 2020, sendo 96 parcelas, e amortização do principal ocorrerá em três parcelas anuais a partir de janeiro de 2026

Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à RB Capital Companhia de Securitização, permanece a Alienação Fiduciária da nua propriedade do imóvel em favor dos titulares do CRI, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação das Cotas do Fundo.

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 30 de setembro de 2021 é de R\$ 284.029 (R\$ 283.891 em 31 de dezembro de 2020).

14 Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
PIS	41	27	292	274
COFINS	250	165	1.392	1.305
ISS	1	20	394	476
IRPJ	-	-	6.702	6.191
CSLL	-	-	2.463	2.295
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	60	32	304	975
Demais	-	-	167	43
Total	352	244	11.714	11.559

15 Impostos e contribuições diferidos

Notas Explicativas

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

	<u>Consolidado</u>	
	30/09/2021	31/12/2020
Base de apuração		
Contas a receber – locação	7.752	11.104
Res sperata (cessão de direito de uso)	9.950	10.598
Total	17.702	21.702

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

	<u>Consolidado</u>	
	30/09/2021	31/12/2020
Imposto Diferido		
Contas a receber – locação	136	259
Total circulante	136	259
Res-sperata (cessão de direito de uso)	1.446	1.540
Total não circulante	1.446	1.540
Total dos impostos diferidos	1.582	1.799
PIS	78	93
COFINS	360	434
IRPJ	836	925
CSLL	308	347

16 Tributos a pagar, parcelamentos e depósitos judiciais

Referem-se a obrigações legais decorrentes de débitos tributários das controladas, os quais foram depositados em juízo, conforme segue:

Descrição	<u>Consolidado</u>	
	30/09/2021	31/12/2020
PIS e COFINS (a)	(9.481)	(9.481)
IPTU	(2.294)	(2.294)
Subtotal	(11.775)	(11.775)
Depósitos judiciais tributários (a)	11.951	11.951
Depósitos judiciais trabalhistas (b)	3.213	-
Total Ativo não circulante	3.389	176

- a) PIS e COFINS
Valores correspondentes ao período compreendido entre maio de 2006 e agosto de 2013 para COFINS e PIS, no valor de R\$ 9.481 (R\$ 9.481 em 31 de dezembro de 2020), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a Lei nº 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R\$ 11.951 (R\$ 11.951 em 31 de dezembro de 2020).
- b) Depósito judicial em abril/21 no valor de R\$ 3.213 correspondente a uma causa trabalhista da empresa CCP Administração de Propriedades.

Notas Explicativas

17 Partes relacionadas

a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Partes relacionadas				
CLD (a)	46	46	46	46
Total partes relacionadas	46	46	46	46

(a) AFAC Desproporcional

b. Mútuo

Descrição	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Partes relacionadas		
Shopping D (a)	157	205
Total partes relacionadas	157	205

a) Mútuo DBA Empreendimentos e Participações Ltda. com vencimento em maio de 2023.

c. Opção de Compra

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Partes relacionadas				
SKR (a)	12.000	-	12.000	-
Total partes relacionadas	12.000	-	12.000	-

a) Refere-se a contrato de opção de compra de quotas equivalente a 50% do total de quotas do capital social da empresa SK XXXI Empreendimentos Imobiliários Ltda. conforme mencionado na nota explicativa 5.

d. Nota de Débito

A Companhia possui notas de débitos e suas controladas, conforme segue:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Partes relacionadas				
CCP Administração de Propriedades Ltda.	27	50	27	50
CCP Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23	20	23	20
CSC Serviços Administrativos Ltda.	24	42	24	42

Notas Explicativas

Tietê Administradora Ltda.	-	-	871	1.089
Demais empresas	40	1	40	1
Total partes relacionadas	114	113	985	1.202

e. Receita de Aluguel

A Companhia possui unidades locadas à Cyrela Brazil Realty S.A. e suas controladas, conforme segue:

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Valor Mensal
FARIA LIMA SQUARE	12°	01/08/2016 à 31/07/2026	IGP-M	397
FARIA LIMA SQUARE	14° (Parte)	01/08/2016 à 31/07/2026	IGP-M	126

f. Remuneração da Administração

O pronunciamento técnico CPC 05 (R1) - Partes Relacionadas define como pessoal-chave da administração os profissionais que tem autoridade e responsabilidade pelo planejamento, pela direção e pelo controle das atividades da sociedade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro).

As remunerações e encargos incorridos na Companhia até 30 de setembro de 2021 e de 2020 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Remuneração aos administradores	4.524	9.579	5.637	11.251
Remuneração aos conselheiros	698	1.010	698	1.010
Total	5.222	10.589	6.335	12.261

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2021, aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi de R\$ 15.000 referente a competência 2021. Em 2021 foram pagos na controladora R\$ 1.734 em relação a competência de 2020. (R\$ 7.417 pagos em 2020 em relação a competência 2019). No consolidado, em 2021 foram pagos R\$ 1.734 em relação a competência de 2020 (R\$ 8.107 pagos em 2020 em relação a competência de 2019).

18 Provisões para riscos trabalhistas e cíveis

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas demandas judiciais e riscos, relativo a questões tributárias, trabalhistas e previdenciárias.

A Companhia apresenta provisões no total de R\$ 7.012 (R\$ 9.763 em 31 de dezembro de 2020) no consolidado e não há valores na controladora (R\$ 703 em 31 de dezembro de 2020), com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Notas Explicativas

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$ 213.052 em 30 de setembro de 2021 (R\$ 208.161 em 31 de dezembro de 2020), no consolidado e R\$ 10.896 na controladora (R\$ 9.287 em 31 de dezembro de 2020).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

	Controladora	Consolidado
	30/09/2021	30/09/2021
Prováveis		
Cível	-	3.707
Trabalhista	-	3.305
Total	-	7.012
	Controladora	Consolidado
	30/09/2021	30/09/2021
Possíveis		
Tributária (*)	8.400	185.075
Cível	-	12.804
Trabalhista	2.496	15.173
Total	10.896	213.052

(*) Em 28 de agosto de 2020, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n. 16327.720191/2020-39, n.16327.720192/2020-83 e n.16327.720193/2020-28 – OS 15410, 15453 e 15454) ao Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza, ao qual a Companhia detem 61,41% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2016 a 2018, no montante inicialmente calculado de R\$ 158.915. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 30 de setembro de 2021 soma o montante de R\$ 164.508 (R\$158.915 em 31 de dezembro de 2020), sendo o mesmo no valor de R\$ 101.024 na proporção de 61,41% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza (R\$97.589 em 31 de dezembro de 2020).

19 Res sperata (cessão de direito de uso) a apropriar

Abaixo demonstramos o saldo de res-sperata a apropriar, que se refere a cessão de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de locação dos pontos comerciais.

Esses valores são faturados de acordo com o prazo previsto em contrato, em até 36 meses, e são reconhecidos de forma linear no resultado do período, de acordo com o prazo do aluguel, que normalmente é de 60 meses, a partir do momento em que o shopping entra em operação.

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Empreendimento		
Shopping Tiete	839	1.170
Shopping Metropolitano	779	1.078
Shopping Cidade São Paulo	7.327	6.561
Shopping Cerrado	47	250

Notas Explicativas

Grand Plaza	1.148	1.241
Total	10.140	10.300
Total circulante	4.151	4.429
Total não circulante	5.989	5.871

20 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 30 de setembro de 2021 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	Quantidade de ações	Capital social
Em 31 de dezembro de 2020	152.644.445	1.632.056
Em 30 de setembro de 2021	152.644.445	1.432.056

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 800.000.000 de ações ordinárias, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

Em 30 de setembro de 2021, o capital social integralizado é de R\$ 1.463.313 (menos gastos com emissões de R\$ 31.257) e está representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, respectivamente (R\$ 1.663.313 em 31 de dezembro de 2020, representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal).

b. Reserva de retenção de lucros

Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros, a fim de atender ao orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado.

Conforme aprovado na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de abril de 2021 foi apresentada a proposta de orçamento de capital para os exercícios de 2021 a 2024, conforme quadro abaixo.

Em milhares de reais:

Uso dos recursos	2021	2022	2023	2024	Total
Investimento Gestora de Real Estate	150.000	-	-	-	150.000
Aquisição/Desenvolvimento	46.680	48.901	45.087	10.189	150.857
Total	196.680	48.901	45.087	10.189	300.857

c. Destinação do lucro líquido do exercício

Notas Explicativas

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
 - 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório à todos os acionistas.
 - O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, serão destinados para reserva de lucros, mediante orçamento de capital.
- Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

d. Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração foi aprovado em 29 de julho de 2020 o cancelamento, sem redução do capital social, de 6.531.468 ações ordinárias no montante de R\$ 92.788 de emissão da Companhia mantidas em tesouraria, adquiridas no âmbito do Programa de Recompra de Ações aprovado em 12 de março de 2020 e alterado em 24 de maio de 2020, cujo encerramento se deu em 12 de setembro de 2020.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 06 de agosto de 2020, foi aprovado o novo programa de recompra de ações ordinárias de emissão própria, para manutenção em tesouraria. A Sociedade pode adquirir até 5.893.099 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal para emissão, repetindo-se o limite de 10% do total de ações em circulação no mercado com o objetivo de buscar gerar valor para os acionistas, também da administração eficiente da estrutura de capital da Companhia, combinando recompra de ações e distribuição de proventos por ação. Até 30 de setembro de 2020 a Sociedade adquiriu a quantia de 4.520.300 ações ordinárias em tesouraria no montante de R\$ 66.528, totalizando em 30 de setembro de 2020 o saldo total de 4.564.900 de ações em tesouraria.

A Companhia encerrou em 22 de outubro de 2020, o Programa de recompra de ações aprovado em 06 de agosto de 2020. A Companhia por sua vez adquiriu nos últimos meses o total de 5.893.099 ações ordinárias de sua emissão representando R\$ 88.325, respeitando-se o limite de 10% do total de ações em circulação no mercado. As ações adquiridas serão mantidas em tesouraria.

A Companhia em 11 de novembro de 2020 cancelou, sem redução de capital as 5.893.099 ações ordinárias de emissão da Companhia mantida em tesouraria no montante de R\$ 88.325 no âmbito do Programa de recompra de ações aprovado em 06 de agosto de 2020, cujo encerramento se deu em 22 de outubro de 2020.

e. Reserva de Capital

Em ata de Reunião do Conselho de Administração (RCA) ocorrida em 07 de julho de 2021, registrada na JUCESP no dia 24 de agosto de 2021, foi deliberada a rerratificação das deliberações tomadas em RCAs realizadas em 28 de outubro de 2019 e 29 de novembro de 2019, a fim de reajustar a alocação dos recursos da capitalização da Companhia, conforme aprovado naquela oportunidade, de modo que, do total de R\$ 760.000 objeto de tal

Notas Explicativas

capitalização, (i) R\$ 560.000 ficou destinado para o capital social e (ii) R\$ 200.000 ficou destinado para a reserva de capital da Companhia.

Em 30 de setembro de 2021 o saldo de reserva de capital é de R\$ 18.887.

21 Benefícios a diretores e empregados

a. Benefícios pós-aposentadoria

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

b. Programa de participação nos lucros e resultados – PLR

A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Propriedades Ltda, CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda e Park Place Adm. de Estacionamentos Ltda e ON Digitais Serviços e Participações Ltda, possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 30 de setembro de 2021 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 4.744 (R\$ 6.833 em 30 de setembro de 2020), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

22 Instrumentos financeiros

a. Riscos de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda, sejam em shopping centers, edifícios comerciais ou galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência.

Como política de provisão para crédito de liquidação duvidosa, a empresa considera as parcelas vencidas acima de 360 dias. Esse critério foi definido após análise detalhada do histórico de comportamento do contas a receber dos clientes, no qual foram avaliados as perdas efetivas de acordo com o aging do contas a receber nos últimos 5 anos. A partir de 2018 também adotamos um critério para determinar o percentual de perda esperada sobre o saldo remanescente do contas a receber. Esse percentual também foi definido através da análise do comportamento do contas a receber dos clientes associado a análise das projeções de indicadores econômicos relacionados ao nosso segmento de mercado.

A Companhia constituiu provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise de riscos para cobrir prováveis perdas), com registro no resultado do exercício, veja nota 6.d.

Notas Explicativas

b. Riscos de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (covenants) previstos em contratos de empréstimos, financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e controladas (Nota 12).

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores, obrigações por aquisição de imóvel e debêntures são conforme segue:

Período findo em 30 de setembro de 2021	Controladora				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Passivos financeiros					
Fornecedores	690	-	-	-	690
Debêntures	207.599	367.518	467.986	467.725	1.510.828
Total dos passivos financeiros	208.289	367.518	467.986	467.725	1.511.518
Período findo em 30 de setembro de 2021	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Fornecedores	11.853	-	-	-	11.853
Empréstimos e financiamentos	7.290	18.084	19.209	38.834	83.417
Obrigações por aquisição de imóvel	-	-	132.268	263.850	396.118
Debêntures	221.451	398.127	495.194	481.333	1.596.105
	240.594	416.211	646.671	784.017	2.087.493

c. Riscos de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre

Notas Explicativas

empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas na Nota 12. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 5.

d. Riscos associados aos instrumentos financeiros derivativos

A Administração avaliou o risco relacionado ao contrato de opção descrito na nota 5 e com o objetivo de mitigar o risco da transação firmou, no mesmo contrato, cláusula que possibilita a cessão da opção de compra a um Fundo de Investimento sob gestão da SPX Gestão de Recursos Ltda. (empresa considerada como parte relacionada). O exercício dessa opção deverá ocorrer no mesmo prazo de até 90 dias, mediante notificação do Gestor do Fundo. Caso a Companhia opte por ceder a opção de compra para o Fundo, ocorrerá a restituição do prêmio de outorga (R\$ 12 milhões, corrigidos pela variação positiva do CDI, acrescidas de juros remuneratórios de 2% ao ano).

e. Valorização dos instrumentos financeiros

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é o valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- Equivalentes de caixa, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações e recebíveis de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado, devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.
- As debêntures emitidas pela Companhia são de caráter público e possibilitam comparação com outros instrumentos de valor de mercado. A Companhia considera que o valor contábil das debêntures são próximos ao valor de mercado para esses títulos.
- Os títulos e valores mobiliários são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado, os contratos derivativos consideraram o valor de aquisição dos imóveis que foram recém adquiridos na SPE.

f. Categoria dos instrumentos financeiros

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado		Classificação
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	IFRS 9
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	169.400	40.032	338.690	156.076	Valor justo por meio do resultado
Titulos e valores mobiliários e derivativos	293.193	248.393	294.163	260.141	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	169	156	165.097	143.394	Custo Amortizado
Demais contas a receber	638	627	20.548	56.107	Custo Amortizado
Total dos ativos financeiros	463.400	289.208	818.498	615.718	
Passivos financeiros					
Empréstimos e Financiamentos	-	-	83.417	88.308	Custo Amortizado
Debêntures	1.510.828	1.307.192	1.596.105	1.402.551	Custo Amortizado
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.118	395.925	Custo Amortizado
Fornecedores	690	1.315	11.853	10.809	Custo Amortizado
Total dos passivos financeiros	1.511.518	1.308.507	2.087.493	1.897.593	

g. Demonstrativo de análise de sensibilidade

Operação	Risco	Controladora			
		Base 30/09/2021	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Ativo					
CDI	Decréscimo do Índice	462.593	8,25% 38.164	6,19% 28.623	4,13% 19.082
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(1.162.190)	8,25% (95.881)	10,31% (119.851)	12,38% (143.821)
IPCA	Acréscimo do Índice	(348.638)	8,45% (29.460)	10,56% (36.825)	12,68% (44.190)

Notas Explicativas

Operação	Risco	Consolidado			
		Base 30/09/2021	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Ativo					
CDI	Decréscimo do Índice	632.853	8,25% 52.210	6,19% 39.158	4,13% 26.105
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(1.247.467)	8,25% (102.916)	10,31% (128.645)	12,38% (154.374)
IPCA	Acréscimo do Índice	(348.638)	8,45% (29.460)	10,56% (36.825)	12,68% (44.190)

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 8,25% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

Definiu-se a taxa provável de IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 8,45% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

Os empréstimos e financiamentos não entram na análise porque são todos indexados a TR, projetamos os próximos meses, devido a taxa estar próximo de zero não estamos apresentando no quadro acima.

23 Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures, entre outros.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os períodos findos em 30 de setembro de 2021 e de 31 de dezembro de 2020.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures e obrigações com investidores menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Dívida bruta				
Empréstimos e financiamentos	-	-	83.417	88.308
Debêntures	1.510.828	1.307.192	1.596.105	1.402.551
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.118	395.925
Obrigação com investidores	5	12.046	5	12.046

Notas Explicativas

Total da dívida bruta	1.510.833	1.319.238	2.075.645	1.898.830
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(462.593)	(288.425)	(632.853)	(416.217)
Dívida líquida	1.048.240	1.030.813	1.442.792	1.482.613
Patrimônio líquido	1.651.664	1.627.647	2.975.840	2.940.243
Dívida líquida/PL	63,47%	63,33%	48,48%	50,42%

24 Receita líquida

Abaixo segue conciliação entre a receita bruta e a receita líquida, apresentada nas demonstrações dos resultados.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Receita bruta	2.395	1.899	404.118	392.024
Locação de imóveis	-	-	348.457	308.769
Prestação de serviços	2.395	1.899	55.661	46.655
Venda de imóveis	-	-	-	36.600
Deduções sobre a receita	(140)	(120)	(48.258)	(28.795)
Descontos Concedidos (a)	-	-	(34.987)	(15.095)
Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (b)	(140)	(120)	(13.271)	(13.700)
Receita líquida	2.255	1.779	355.860	363.229

- a) Os descontos concedidos em 30 de setembro de 2021 foram impactados pelo efeito dos descontos relacionados a Covid-19, que estão descritos na nota 6.c
- b) ISS sobre serviços e PIS/COFINS sobre serviços, locação e venda.

25 Custos e despesas por natureza

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 2020.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Custos de Locação	-	-	(91.672)	(88.727)
Áreas Vagas	-	-	(32.954)	(29.939)
Manutenção	-	-	(2.764)	(3.299)
Demais custos	-	-	(290)	(1.541)
Depreciação e Amortização	-	-	(52.508)	(50.790)
Juros Capitalizados	-	-	(3.157)	(3.158)
Custos de Prestação de Serviços	-	-	(40.452)	(31.149)
Custos de Estacionamento	-	-	(26.456)	(24.001)
Custos de Pessoal	-	-	(230)	(265)
Demais Custos	-	-	(26.226)	(23.736)
Custos de Serviços de Gestão	-	-	(13.997)	(7.148)
Custos de Pessoal	-	-	(7.229)	(5.532)
Demais Custos	-	-	(6.768)	(1.616)

Notas Explicativas

Custo de vendas	-	-	(4.706)	(7.624)
Total Custos	-	-	(136.831)	(127.500)
Despesas Comerciais	(672)	(1.123)	(8.336)	(11.544)
Comissões	-	-	(3.841)	(5.827)
Allowance	-	-	(3.573)	(4.183)
Despesas com Pessoal	(668)	(858)	(905)	(1.100)
Demais Despesas Comerciais	(4)	(265)	(17)	(434)
Despesas Gerais e Administrativas	(13.187)	(9.340)	(17.370)	(16.146)
Despesas com Pessoal	(4.873)	(4.464)	(5.447)	(4.726)
Depreciação e Amortização	(1.020)	(648)	(1.839)	(1.007)
Aluguéis e Condomínios	244	234	244	234
Serviços Profissionais e Contratados	(6.814)	(4.645)	(10.957)	(8.264)
Outras Despesas	(724)	183	629	(2.383)
Remuneração da Administração	(4.557)	(4.047)	(5.348)	(4.678)
Despesas com Pessoal	(4.557)	(4.047)	(5.348)	(4.678)
Participação de Empregados e Administradores	2.352	(2.595)	2.633	(3.665)
Provisão PLR	(2.617)	(5.294)	(4.247)	(6.833)
Reversão da provisão PLR	4.969	2.699	6.880	3.168
Total despesas	(16.064)	(17.105)	(28.421)	(36.393)
Total Custos e Despesas	(16.064)	(17.105)	(165.252)	(163.894)

26 Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

As outras despesas operacionais líquidas para os períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 2020 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	4.286	(13.790)
Outras receitas (despesas)	(277)	(4.418)	957	(2.685)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(277)	(4.418)	5.243	(16.475)

27 Resultado financeiro

O resultado financeiro para os períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 2020 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Receitas financeiras:	11.593	11.153	19.692	18.764
Receita de aplicações financeiras	12.616	12.200	15.663	15.211
Outros	(1.023)	(1.047)	4.029	3.553
Despesas financeiras:	(78.362)	(53.611)	(81.376)	(53.611)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	(21.239)	(23.836)
Juros e atualização sobre debêntures	(78.362)	(53.611)	(81.376)	(53.611)
Outros	(1.970)	(1.696)	(1.912)	(2.124)
Juros capitalizados	(3.237)	(3.237)	(80)	(80)

Notas Explicativas

Total despesas financeiras	(83.569)	(58.544)	(104.607)	(79.651)
Resultado financeiro líquido	(71.976)	(47.391)	(84.915)	(60.887)

No consolidado, os juros capitalizados são realocados para custo.

28 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda (25%) e a contribuição social sobre o lucro (9%) são calculados de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação fiscal, certas controladas e controladas em conjunto optaram pela sistemática de lucro presumido.

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

Os valores do imposto de renda e da contribuição social correntes, demonstrados nos resultados dos períodos, apresentam a seguinte reconciliação à alíquota nominal:

	Controladora	Consolidado
Reconciliação dos impostos		
LAIR	23.282	112.230
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(7.916)	(38.158)
Diferenças permanentes	36.753	761
- MEP	37.177	440
- Outras diferenças permanentes	(424)	321
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) / Utilizado	(28.837)	(34.318)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	-	34.318
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	12.358
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	(25.039)
Alíquota efetiva	-	22,31%

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 30 de setembro de 2021, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 30 de setembro de 2021 o saldo de prejuízo fiscal é R\$ 541.512 (R\$ 482.934 em 31 de dezembro de 2020).

A Companhia, com auxílio de seus consultores tributários, avaliou tratamentos tributáveis incertos de imposto de renda e contribuição social totalizando o montante de risco estimado em R\$ 72.670. O risco atribuído a esses eventos foi considerado como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída.

29 Informações por segmento

A Companhia para fins de administração divide a empresa por segmento de atuação, com base nos produtos e serviços oferecidos, conforme discriminados a seguir:

Notas Explicativas

- Edifícios: consiste na venda e locação de edifícios comerciais concluídos.
- Shoppings: consiste na locação de lojas situadas em shoppings centers.
- Serviços: consiste na prestação de serviço de administração de shoppings centers, desenvolvimento de propriedades e exploração de estacionamentos.
- Outros: consiste na locação de outros tipos de imóveis.

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 30 de setembro de 2021 e 2020:

Informação por Segmento - Setembro/2021						
Descrição	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	175.704	-	172.692	-	61	348.457
Venda	-	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	2.395	-	-	53.266	-	55.661
Total	178.099	-	172.692	53.266	61	404.118
Deduções da receita						
Locação	(5.853)	-	(37.084)	-	(78)	(43.015)
Venda	-	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	(140)	-	-	(5.103)	-	(5.243)
Total	(5.993)	-	(37.084)	(5.103)	(78)	(48.258)
Receita líquida	172.106	-	135.608	48.163	(17)	355.860
Custo						
Locação	(39.802)	-	(56.268)	-	(234)	(96.304)
Venda	-	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	-	(40.526)	-	(40.526)
Total	(39.802)	-	(56.268)	(40.526)	(234)	(136.831)
Lucro bruto	132.304	-	79.340	7.637	(251)	219.029
Ativos operacionais	1.487.892	-	1.970.862	-	2.137	3.460.891

Informações por região - Setembro/2021					
Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	372.739	28.708	719	1.952	404.118
Deduções da receita	(42.403)	(5.806)	(49)	-	(48.258)
Receita líquida	330.336	22.902	670	1.952	355.860
Custos	(122.224)	(14.059)	(548)	-	(136.831)
Lucro Bruto	208.114	8.843	122	1.952	219.029
Ativos Operacionais	2.856.698	596.929	7.264	-	3.460.891

Notas Explicativas

Informação por segmento de atuação – Setembro/2020

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Total
Locação	157.641	151.128	-	308.769
Prestação de serviços	-	-	46.655	46.655
Venda de imóvel	36.600	-	-	36.600
Total	194.241	151.128	46.655	392.024
Deduções da receita				
Locação	(7.425)	(16.896)	-	(24.321)
Prestação de serviços	-	-	(4.474)	(4.474)
Total	(7.425)	(16.896)	(4.474)	(28.795)
Receita líquida	186.816	134.232	42.181	363.229
Custo				
Locação	(31.447)	(58.865)	-	(90.312)
Venda de imóvel	(4.498)	-	-	(4.498)
Prestação de serviços	-	-	(32.690)	(32.690)
Total	(35.945)	(58.865)	(32.690)	(127.500)
Lucro bruto	150.871	75.367	(9.242)	235.729
Ativos operacionais	1.873.189	2.067.115	-	3.940.304

Informações por região - Setembro/2020

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	364.733	24.568	644	2.079	392.024
Deduções da receita	(25.917)	(2.844)	(34)	-	(28.795)
Receita líquida	338.816	21.724	610	2.079	363.229
Custos	(107.889)	(19.053)	(558)	-	(127.500)
Lucro Bruto	230.927	2.671	52	2.079	235.729
Ativos Operacionais	3.324.369	608.592	7.344	-	3.940.304

30 Lucro por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 30 de setembro de 2021 e 2020.

O cálculo básico de lucro por ação é feito através da divisão do lucro líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o período menos as ações em tesouraria.

A Companhia não possui potenciais fatores diluidores do lucro, portanto o lucro diluído é equivalente ao lucro básico.

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico por mil ações:

Notas Explicativas

	<u>Controladora</u>	
	30/09/2021	30/09/2020
Lucro por Ação		
Lucro líquido	23.282	44.008
Quantidade de ações	152.644	158.582
Lucro por ação	0,153	0,278

31 Seguros

As controladas da Companhia 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. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são:

- | | |
|--|---------------|
| a) Estrutura e incêndio, shopping centers: | R\$ 3.090.103 |
| b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: | R\$ 2.140.384 |

32 Relacionamento com auditores independentes

Em atendimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Imobiliários (“CVM”) nº 308/99, artigos 22,23,e 27, a Companhia não contratou quaisquer outros serviços não relacionados com auditoria externa junto aos nossos auditores independentes, KPMG Auditores Independentes, e/ou suas partes relacionadas durante o período findo em 30 de setembro de 2021.

A Companhia adota política de governança que visam evitar conflitos de interesse e preservar a independência e objetividade dos auditores independentes contratados, quais sejam:

- (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho;
- (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente; e
- (c) o auditor não deve promover os interesses do seu cliente.

33 Outros Assuntos

Sobre o impacto do COVID: Os shoppings da SYN tiveram suas operações suspensas, com exceção dos serviços essenciais, a partir da segunda metade de março, mais especificamente no dia 18 de março de 2020. A partir do dia 11 de junho de 2020, os shoppings do portfólio da Companhia iniciaram a retomada de suas atividades, inicialmente na cidade de São Paulo, Rio de Janeiro e Santo André, seguidos por Goiânia e, finalmente, Belo Horizonte. O Shopping Metropolitan Barra, no Rio de Janeiro, retornou às operações em horário integral de funcionamento a partir do dia 1º de setembro de 2020, enquanto os shoppings de São Paulo, Santo André e Goiânia somente a partir do dia 10 de outubro de 2020. O Shopping Estação BH, em Belo Horizonte, permaneceu funcionando em horário reduzido. A operação de todos os empreendimentos observou em todo este período protocolos rígidos de limpeza e saúde.

No final do mês de dezembro, os shoppings do Estado de São Paulo foram submetidos a novas restrições que impediram o seu funcionamento por alguns finais de semana, estendendo-se ao longo de janeiro com reduções do horário de funcionamento. Em janeiro de 2021, o Shopping

Notas Explicativas

Estação BH teve novamente seu funcionamento impedido, retornando somente próximo ao final do mês.

No mês de março, foram anunciadas novas restrições devido ao aumento do número de casos de contaminações e mortes referentes à pandemia do COVID-19. Os shoppings das cidades de São Paulo e Santo André tiveram suas atividades interrompidas a partir da metade do mês, com exceção dos serviços essenciais, retornando a abrir com restrições somente no dia 18 de abril de 2021. O Shopping Cerrado (Goiânia/GO) teve suas atividades interrompidas (com exceção dos serviços essenciais) desde o primeiro dia do mês até o penúltimo, retornando no dia 31 de março de 2021. Em abril, a partir da segunda quinzena, foi decretado pelas autoridades que o shopping funcionará somente nos dias úteis da semana. No Shopping Metropolitano Barra (Rio de Janeiro/RJ), entre os dias 11 e 25 de março, houve limitação do horário de funcionamento de diversas atividades. No período de 26 de março até 8 de abril, o shopping manteve-se fechado, exceto para atividades consideradas como essenciais.

Desde então, por conta do avanço da imunização da população e da redução do número de casos da COVID-19, as restrições foram reduzidas e as atividades gradativamente voltaram à capacidade normal. Porém, alguns lojistas seguem em recuperação um pouco mais lenta por conta do histórico negativo que impactou sua saúde financeira e, por conta disso, necessidades pontuais de descontos poderão ser observadas no curto prazo.

A taxa de ocupação contabilizada no dia 30/09/2021 aumentou 0,3 ponto percentual quando comparada ao final do 2T21. Como impactos da COVID-19 no 3T21, destacamos o acréscimo de descontos em 5,8% em relação ao trimestre anterior, o que já indica uma estabilização na concessão de descontos em linha com a aceleração da retomada. Além disso, fluxo de veículos apresentou crescimento de 39,8% em relação ao 2T21. O custo de shopping centers reduziu R\$ 0,6 milhão em relação ao trimestre anterior.

Nos escritórios o impacto até o momento foi baixo e não gerou impacto relevante no resultado da Companhia.

34 Eventos Subsequentes

MOU Transação Edifícios Triple A

Em 20 de outubro de 2021, a Companhia celebrou um Memorando de Entendimentos vinculante (“MOU”) com a Brookfield para a transferência de frações ideais de imóveis detidos por sociedades do portfólio da SYN, totalizando 49.339 m² de área BOMA, conforme indicados abaixo, à Brookfield, pelo valor inicial de R\$ 1.778.671, a serem pagos à vista no fechamento da Transação. A Transação engloba os seguintes ativos (percentuais indicados a seguir correspondem a percentuais de frações ideais):

- FL Financial Center (São Paulo/SP): (i) 66,57% detido pela SPE Aquarius, (ii) 66,57% detido pela SPE Millenium, e (iii) 50% detido pela SPE Colorado.
- Faria Lima Square (São Paulo/SP): (i) 66,57% detido pela SPE Aquarius, e (ii) 66,57% detido pela SPE Millenium.
- JK 1455 (São Paulo/SP): 61,29% detido pela SPE CCP Propriedades; e
- Miss Silvia Morizono (São Paulo/SP): (i) 66,57% detido pela SPE CCP Aurora, (ii) 100% detido pela SPE YM Investimentos, e (iii) 100% detido pela CCP Ágata.

Notas Explicativas

Transação JK Financial Center

Em 21 de outubro de 2021, a controlada Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., assinou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças com o Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa (“FII Renda Corporativa”), representado pela administradora fiduciária Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. no qual consiste na venda pela Aquarius e compra pelo FII Renda Corporativa de 10 salas comerciais e respectivas vagas de garagem do Edifício JK Financial Center, localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, Itaim Bibi, na Capital do Estado de São Paulo, totalizando 4.863,70 m² de área BOMA, sendo 66,57% pertencentes à Companhia, pelo preço certo e determinado de R\$124.057. Foi acordado ainda no Compromisso que a Aquarius garantirá à Rio Bravo Investimentos, pelo prazo de 18 meses, contados da data de celebração dos documentos definitivos da operação, uma renda mínima mensal equivalente a R\$ 681 mil limitada ao valor total de R\$ 2.352.

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão – Superintendente Financeiro
Arthur Ricardo Araujo Jordão de Magalhães – Contador – CRC: SP-291608/O8

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR**

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações			Posição em 30/09/2021 (Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Elie Horn	35.994.296	23,58%	35.994.296	23,58%
Leo Krakowiak	33.540.074	21,97%	33.540.074	21,97%
Danubio do Brasil Adm. e Participações Ltda(*)	14.043.013	9,20%	14.043.013	9,20%
Asa Asset Gestão e Investimentos LTDA	8.942.400	5,86%	8.942.400	5,86%
Verde Asset Management (***)	7.571.750	4,96%	7.571.750	4,96%
Eirenor S.A. (*)	4.871.074	3,19%	4.871.074	3,19%
EH Capital Management (*)	4.023.851	2,64%	4.023.851	2,64%
Ações em tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros	43.657.987	28,60%	43.657.987	28,60%
Total	152.644.445	100,00%	152.644.445	100,00%

(*) Empresas constituída no exterior

(**) Administradora de fundos

POSIÇÃO ACIONARIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/09/2021						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	58.932.234	38,61%	-	-	58.932.234	38,61%
Elie Horn	35.994.296	23,58%	-	-	35.994.296	23,58%
Danubio	14.043.013	9,20%	-	-	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A.	4.871.074	3,19%	-	-	4.871.074	3,19%
EH Capital Management	4.023.851	2,64%	-	-	4.023.851	2,64%
Administradores	34.052.087	22,31%	-	-	34.052.087	22,31%
Conselho de Administração	34.050.739	22,31%	-	-	34.050.739	22,31%
Diretoria	1.348	0,00%	-	-	1.348	0,00%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	59.660.124	39,08%	-	-	59.660.124	39,08%
Total	152.644.445	100,00%	-	-	152.644.445	100,00%
Ações em Circulação	59.660.124	39,08%	-	-	59.660.124	39,08%

Em 30/09/2021 a companhia não tem conselho fiscal

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/09/2020						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	58.932.234	37,16%	-	-	58.932.234	37,16%
Elie Horn	35.994.296	22,70%	-	-	35.994.296	22,70%
Danubio	14.043.013	8,86%	-	-	14.043.013	8,86%
Eirenor S.A.	4.871.074	3,07%	-	-	4.871.074	3,07%
EH Capital Management	4.023.851	2,54%	-	-	4.023.851	2,54%
Administradores	34.330.206	21,65%	-	-	34.330.206	21,65%
Conselho de Administração	34.059.720	21,48%	-	-	34.059.720	21,48%
Diretoria	270.486	0,17%	-	-	270.486	0,17%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	4.564.900	2,88%	-	-	4.564.900	2,88%
Outros Acionistas	60.754.804	38,31%	-	-	60.754.804	38,31%
Total	158.582.144	100,00%	-	-	158.582.144	100,00%
Ações em Circulação	60.754.804	38,31%	-	-	60.754.804	38,31%

Em 30/09/2020 a companhia não tem conselho fiscal

De acordo com o Estatuto Social, capítulo X artigo 59, a Sociedade, seus acionistas e administradores da Sociedade, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Sociedade, na Lei nº 6.404/76, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, ou delas decorrentes, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, em conformidade com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BOVESPA.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos Acionistas e Administradores da
Syn Prop e Tech S.A.
(Anteriormente denominada Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações)

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Companhia Syn Prop e Tech S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (“ITR”) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o CPC 21(R1) e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (“DVA”), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de novembro de 2021

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC 1SP-259915/O-0

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

A companhia declara não ter Conselho Fiscal.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 3º trimestre de 2021.

São Paulo, 11 de novembro de 2021.

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu
Diretor Presidente, Financeiro e de Relação com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 3º trimestre de 2021.

São Paulo, 11 de novembro de 2021.

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu
Diretor Presidente, Financeiro e de Relação com Investidores